

Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist an der
Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt
(<http://www.ub.tuwien.ac.at>).

The approved original version of this diploma or master thesis is available at the
main library of the Vienna University of Technology
(<http://www.ub.tuwien.ac.at/englweb/>).

PETRA HENDRICH
MASTERARBEIT



BAUGRUPPEN
SELBSTBESTIMMTES BAUEN UND WOHNEN IN WIEN

BAUGRUPPEN
SELBSTBESTIMMTES BAUEN UND WOHNEN IN WIEN

PETRA HENDRICH

Weidmannngasse 8/19
1170 Wien

0650/9231587
hp3@gmx.at

TECHNISCHE UNIVERSITÄT WIEN

MASTERARBEIT

BAUGRUPPEN
SELBSTBESTIMMTES BAUEN UND WOHNEN IN WIEN

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades einer
Diplom-Ingenieurin unter der Leitung von

Univ. Prof. Mag. Dr. Jens Dangschat
E280 Department für Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltplanung,
Fachbereich Soziologie

eingereicht an der Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

PETRA HENDRICH
Matrikelnummer: 0326060
Weidmannngasse 8/19
1170 Wien

Wien, am 08. März 2010

DANK.

Mama und Papa für Alles

Alex für die Unterstützung und die geduldige Beantwortung meiner Fragen

Ina für ihre Ausdauer

Doris und Elena für die netten Pausen

Kathi und Iris fürs Zuhören

meinen Interviewpartnern und Partnerinnen für die interessanten Gespräche

meinem Betreuer und meinen Prüfern für ihr Interesse an der Arbeit

BAUGRUPPEN - SELBSTBESTIMMTES BAUEN UND WOHNEN IN WIEN

1	<u>EINLEITUNG</u>	7
1.1	<u>Wissenschaftliche Fragestellung</u>	10
1.2	<u>Inhalt und Aufbau der Arbeit</u>	11
2	<u>BEGRIFFSDEFINITIONEN</u>	13
2.1	<u>Baugruppe</u>	14
2.2	<u>Mitbestimmungsprojekte</u>	16
2.3	<u>Partizipative Projekte</u>	17
3	<u>TIPOLOGIE DER PARTIZIPATIVEN PROJEKTE</u>	19
3.1	<u>Notwendigkeit</u>	20
3.2	<u>Ausgangspunkt und Methodik</u>	20
3.3	<u>Top-down Ansatz - Mitbestimmungsprojekte</u>	26
3.3.1	<u>Modell A.1 - von Bauträger initiiert</u>	26
3.3.2	<u>Modell A.2 - von Projektentwickler initiiert</u>	28
3.3.3	<u>Modell A.3 - von Architekten initiiert</u>	30
3.4	<u>Bottom-up Ansatz - Baugruppen</u>	32
3.4.1	<u>Modell B - Special Interest Group</u>	32
3.4.2	<u>Modell C – Lebenssituationsgruppen</u>	34
3.4.3	<u>Modell D – Mehrgenerationengruppen</u>	35
3.4.4	<u>Modell E – Gemeinwesengruppen</u>	36
4	<u>ZUR BEDEUTUNG VON BAUGRUPPEN</u>	39
4.1	<u>Motivation zur Gründung einer Baugruppe</u>	40
4.1.1	<u>Gesellschaftlicher Wandel</u>	40
4.1.2	<u>Trend in die Stadt</u>	44
4.1.3	<u>Vorteile der Gemeinschaft</u>	45
4.2	<u>Der Planungsprozess eines partizipativen Projekts</u>	46
4.2.1	<u>Ablauf der top-down organisierten Mitbestimmungsprojekte</u>	47
4.2.2	<u>Ablauf der bottom-up organisierten Baugruppenprojekte</u>	48
4.2.3	<u>Beteiligte eines Baugruppenprojektes</u>	50

4.3	<u>Nutzen von Baugruppen für die Stadt</u>	53
4.3.1	<u>Soziale Effekte</u>	54
4.3.2	<u>Städtebauliche Effekte</u>	57
4.3.3	<u>Ökologische Effekte</u>	59
4.3.4	<u>Ökonomische Effekte</u>	60
5	<u>INTERVIEWS MIT EXPERTEN – ERHEBUNG DER AKTUELLEN RAHMENBEDINGUNGEN FÜR BAUGRUPPEN IN WIEN</u>	63
5.1	<u>Methodik</u>	64
5.2	<u>Fragestellungen</u>	65
5.3	<u>Auswahl der Gesprächspartner</u>	66
5.3.1	<u>Experteninterviews in Österreich</u>	66
5.3.2	<u>Experteninterviews in Deutschland</u>	67
5.3.3	<u>Informelle Gespräche</u>	68
5.4	<u>Auswertung</u>	69
6	<u>RAHMENBEDINGUNGEN IN WIEN</u>	71
6.1	<u>Historische Entwicklung</u>	72
6.1.1	<u>Von der Siedlerbewegung bis nach dem 2. Weltkrieg</u>	72
6.1.2	<u>Entwicklung ab den späten 1960er Jahren</u>	73
6.1.3	<u>Gründe für das Ende der Bewegung</u>	74
6.2	<u>Aktuelle Entwicklungen</u>	74
6.3	<u>Die neuen partizipativen Projekte in Wien</u>	76
6.3.1	<u>Wohngruppen für Fortgeschrittene</u>	76
6.3.2	<u>Sonnwendviertel</u>	77
6.3.3	<u>Aspern</u>	78
6.4	<u>Rahmenbedingungen</u>	80
6.4.1	<u>Grundstücke</u>	80
6.4.2	<u>Wohnbauförderung</u>	82
6.4.3	<u>Rechtliches</u>	86
7	<u>IM VERGLEICH MIT DEUTSCHEN STÄDTEN</u>	95
7.1	<u>Unterschiedliche historische Entwicklung</u>	96
7.2	<u>Deutsche Situation</u>	96
7.3	<u>Auswahl der Vergleichsstädte</u>	97
7.3.1	<u>Hamburg</u>	98
7.3.2	<u>Berlin</u>	101

7.3.3	<u>Köln</u>	103
7.4	<u>Der direkte Vergleich der Städte</u>	107
7.4.1	<u>Statistische Daten</u>	107
7.4.2	<u>Zugang zu Grundstücken</u>	108
7.4.3	<u>Förderung</u>	109
8	<u>VERBESSERUNGEN DER RAHMENBEDINGUNGEN</u>	113
8.1	<u>Die Rolle der Stadt Wien</u>	114
8.2	<u>Grundstückszugang</u>	115
8.2.1	<u>Bauträgerwettbewerbe</u>	115
8.2.2	<u>Wohnfonds und Grundstücksbeirat</u>	121
8.2.3	<u>Weitere Grundstücke</u>	124
8.3	<u>Förderbedingungen</u>	125
8.3.1	<u>Steuerungsmöglichkeiten durch Grundstücke und Förderung</u>	127
8.3.2	<u>Anbotsverpflichtung</u>	128
8.4	<u>Rechtsform</u>	129
8.5	<u>Öffentliche Wahrnehmung</u>	130
8.6	<u>Eigeninitiative - Fazit</u>	132
9	<u>POTENTIALE UND GRENZEN VON PARTIZIPATIVEN PROJEKTEN - MIT BEISPIELEN</u>	137
9.1	<u>Top-down Ansatz - Mitbestimmungsprojekte</u>	139
9.1.1	<u>Modell A.1 - von Bauträger initiiert</u>	139
9.1.2	<u>Modell A.2 - von Projektentwickler initiiert</u>	144
9.1.3	<u>Modell A.3 - von Architekt initiiert</u>	147
9.2	<u>Bottom-up Ansatz - Baugruppen</u>	151
9.2.1	<u>Modell B - Special Interest Group</u>	151
9.2.2	<u>Modell C – Lebenssituationsgruppen</u>	155
9.2.3	<u>Modell D – Mehrgenerationengruppen</u>	160
9.2.4	<u>Modell E – Gemeinwesengruppen</u>	165
10	<u>VERZEICHNISSE</u>	169
10.1	<u>Literaturverzeichnis</u>	170
10.2	<u>Abbildungsverzeichnis</u>	175
11	<u>ANHANG</u>	179
11.1	<u>Beurteilungskriterien</u>	180



Aus Gründen der besseren Lesbarkeit werden in dieser Arbeit personenbezogene Bezeichnungen – wie z.B. “der Bewohner”, “die Architekten” – durchgehend in der männlichen Form angeführt.

1 EINLEITUNG

Ja, das möchtest:

Eine Villa im Grünen mit großer Terrasse,
vorn die Ostsee, hinten die Friedrichstraße;
mit schöner Aussicht, ländlich-mondän,
vom Badezimmer ist die Zugspitze zu sehn -
aber abends zum Kino hast du nicht weit.
[...]

Kurt Tucholsky, Das Ideal, 1927

Die Wünsche, die Kurt Tucholsky in seinem Gedicht „das Ideal“ äußert, sind schwer erfüllbar. Trotzdem stellt sich die Frage, auch wenn man bescheidener ist, ist das Angebot am Wiener Wohnungsmarkt adäquat? Steigt nicht eher die Nachfrage nach neuen Wohnformen bedingt durch einen gesellschaftlichen Wandel und einen neuen Trend zurück in die Stadt? Schätzen nicht gerade junge Familien die kurzen Wege und gute soziale Infrastruktur der Stadt? Doch finden sie auch den gewünschten Wohnraum in Wien? Stellt für sie die Selbstorganisation in Baugruppen eine Alternative zum herkömmlichen Wohnungsmarkt dar?

Sehen ältere Personen auf der anderen Seite das selbstbestimmte Wohnen als eine Möglichkeit das Wohnen in betreuten Wohngemeinschaften oder Pflegeheimen zu vermeiden? Können sie sich ein helfendes System innerhalb von Baugruppen schaffen, das ihnen das selbstbestimmte Altern in den eigenen vier Wänden erlaubt?

Haben nicht auch die gewerblichen Bauträger heute mit gewissen Problemen im geförderten Wohnbau zu kämpfen? Erkennen sie schon die Vorteile von partizipativen Projekten, die zu einer höheren Identifikation mit der Wohnumgebung führen könnten und die als Mittel gegen steigenden Vandalismus und höhere Fluktuation eingesetzt werden könnten? Oder geben sie sich mit dem zufrieden was in den letzten Jahren ohnehin produziert wurde und reproduzieren nur in immer wieder neuen äußeren Hüllen?

Ausgehend von Deutschland kommt die Idee des selbstbestimmten Bauens in Baugruppen derzeit wieder verstärkt nach Wien zurück. Denn diese sind durchaus nichts Neues in Wien. Schon in den 1920er Jahren hat sich die Siedlerbewegung Wohnraum selbst geschaffen. Ab den 1970er Jahren wurden zahlreiche Modellprojekte zum selbstbestimmten Bauen in ganz Österreich verwirklicht. Diese Bewegung ist allerdings in den 1990er Jahren wieder im Sand verlaufen. War es in den 1970er Jahren „überwiegend die jüngere Generation, die auf der Suche nach neuen Wohn- und Lebensformen aus dem Korsett bürgerlicher Domestikation ausbrach, so sind heute bei der Bildung von Baugruppen alle Altersklassen vertreten und eine generationenübergreifende Gruppenstruktur wird geradezu erwünscht“ (Kläser 2006: S. 90). Daraus ergibt sich auch die Chance, dieses Modell des selbstbestimmten Wohnens nicht nur in einer alternativen Szene durchzusetzen, sondern alle Schichten dafür zu begeistern, eine Vernetzung mit dem Umfeld herzustellen und auch soziale Randgruppen integrieren zu können. Diese Ziele können aber nur bei entsprechenden Rahmenbedingungen erreicht werden.

War die Nachfrage nach solchen selbstbestimmten Wohnformen in Wien in den vergangenen Jahren tatsächlich nicht vorhanden, oder liegt es an den Rahmenbedingungen die zu einer gegenläufigen

Entwicklung in Wien im Vergleich zu einigen deutschen Städten geführt hat?

Haben die selbstbestimmten Projekte in Wien heute Probleme bei der Umsetzung? Sind die rechtlichen und förderrechtlichen Rahmenbedingungen eher auf gewerbliche Bauträger zugeschnitten und nicht für selbstbestimmte Modelle geeignet? Lässt der Grundstücksmarkt in Wien keinen Spielraum für diese Modelle? Kommen dadurch lange Projektplanungszeiten zustande und gibt es geringe Chancen für die Entwicklung von Modellprojekten, die für zukünftige Projekte einen unkomplizierten Weg zu einer Realisierung weisen könnten?

In dieser Arbeit stelle ich in einem ersten Schritt die aktuellen Rahmenbedingungen in Wien im Bereich des partizipativen Bauens dar und werde dann Wege aufzeigen, wie die Selbstbestimmung auch in Wien möglich werden kann.

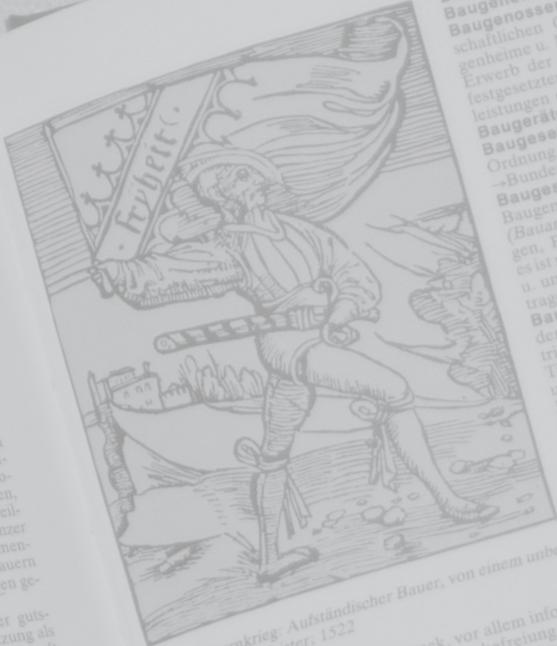
Das Nahziel, das schon 1987 im Handbuch für Mitbestimmung formuliert wurde lautete: „Jedem, der mitbestimmen will, soll dies auch tatsächlich möglich sein“ (Freisitzer, Koch, Uhl 1987: S. 11). Dieses Ziel will ich folgendermaßen modifizieren: *Jedem, der selbst bestimmen will, soll dies auch tatsächlich möglich sein und er soll durch die Selbstbestimmung keinen Nachteil haben.* Diese Differenzierung zwischen Selbst- und Mitbestimmung ist ein wesentlicher Teil der Arbeit, der auf den folgenden Seiten genauer erklärt wird. Dabei geht es vor allem um die Verantwortung, die von einer echten Baugruppe übernommen werden muss, um wirklich selbstbestimmt zu bauen. Sie darf sich dazu nicht in eine Abhängigkeit von einem übergeordneten Projektverantwortlichen begeben müssen. Der ergänzte Nachsatz der Definition zielt darauf ab, dass Baugruppen in Wien gegenüber gewerblichen Bauträgern den Zugang zum Grundstücksmarkt viel schwieriger finden, da die städtischen Grundstücke zu groß parzelliert sind und in Bauträgerwettbewerben, zu denen die Gruppen keinen Zugang haben, vergeben werden.

Wie auf einer Tagung der Wüstenrot Stiftung formuliert wurde, verweist das Thema „Neue Wohnformen“¹, „darüber hinaus auf die Notwendigkeit neuer (entbürokratisierter) Planungskulturen, die aktive bürgerschaftliche Teilhabe an Planungs- und Bauprozessen und auf innovative, auch ungewöhnliche lebensstilorientierte Architekturen“ (Wüstenrot Stiftung 1999: S. 7). Das Thema des partizipativen Bauens könnte also einige spannende Veränderungen in der Gestaltung der aktuellen Wohnbaupolitik in Wien mit sich bringen.

Die wichtigsten Punkte, die dabei angesprochen werden müssen, sind die Förderbedingungen, der Grundstückszugang und die rechtlichen Organisationsformen.

¹ In der Publikation werden alternative Wohnprojekte als „neue Wohnformen“ bezeichnet. Diese werden durch zwei Aspekte gekennzeichnet. Zum einen wird von den Beteiligten eine Gemeinsamkeit in der Lebensgestaltung gesucht, zum anderen gibt es den Wunsch bei der Planung, Realisierung und Nutzung des Gebäudes möglichst eingebunden zu sein. (vgl. Brech, Löhöffel 1999: S. 60) Das ist eine der Möglichkeiten Baugruppen zu definieren. Die in dieser Arbeit verwendete Definition findet sich im folgenden Kapitel.

4. Jh. hatte es Bauernaufstände
 blutig unterdrückt wurden. So
 "Bundschuh" unter Joß Fritz (* um
 1502, 1513, 1517 u. der „Arme
 Die Flugschrift „Zwölf Artikel“
 -ermüht, in Memmingen entstanden)
 genossenschaft, Rückgabe der All-
 nahrung des Zehnten u. der Hörigkeit,
 -erschlag u. Holzung u. Milderung
 Die Neugestaltung des Reichs mit
 an der Spitze sollte die Territorialher-
 ränge u. den Bauern größere polit.
 -strängen. Luther wandte sich gegen die
 -weil er in dem Vorgehen der Bauern ein-
 -brauch des Evangeliums sah.
 -standsbewegung entbrannte im Elsaß, in
 Mittel-Dtschld. (Einfluß des schweizer.
 -), in Österreich u. Tirol. Führer waren
 -Berlirhingen u. Georg Metzler im Oden-
 -letzterer mit Unterstützung des Ritters Flo-
 -Geyer, Wendel Hipler im Hohenloheschen,
 -ein Rohrbach († 1525, hingerichtet) bei Heil-
 -n, Michael Gaismair in Tirol, Thomas Münzer
 -Thüringen. Uneinigkeit, fehlende Zusammen-
 -heit u. mangelndes militär. Können der Bauern
 -führten es dem Adel leicht, die Bauernhaufen ge-
 -nnt zu unterwerfen. - 1541.
Bauernlegen, die Einziehung unbauter guts-
 -herrl. Bauernstellen (Wüstungen) zur Nutzung als
 -Gutsland bzw. der Aufkauf freier Bauernhöfe, oft



Bauernkrieg: Aufständischer Bauer, von einem unbe-
 kannten Meister; 1522

Bauge, Hals- u. Arming der Germanen.
Baugenehmigung → Bauerlaubnis.
Baugenossenschaft, erstellt mittels gemein-
 schaftlichen Geschäftsbetriebs Wohnungen (Ei-
 genheime u. Mietwohnungen) für ihre Mitglieder.
 Erwerb der Mitgliedschaft durch Zahlung eines
 festgesetzten Anteils (zuweilen auch durch Eigen-
 leistung ersetzt).
Baugeräteliste → Baumaschinen.
Baugesetze, die allg. rechtl. Bestimmungen zur
 Leistung des Bodens: das
Baugesetz, schriftl. Antrag zur Erteilung der
 Ordnung der baul. → Landesbauordnungen.
Baugesuch, schriftl. Antrag zur Erteilung der
 Baugenehmigung bei der Bauaufsichtsbehörde
 (Bauamt). Das B. enthält Lageplan, Bauzeichnun-
 gen, Festigkeitsberechnung u. Baubeschreibung.
 es ist notwendig bei allen neuen baul. Anlagen über
 u. unter der Erde u. bei baul. Veränderungen von
 tragenden oder unterstützten Bauteilen.
Baugewerbe, zusammenfassende Bez. für die an
 der Bauherstellung beteiligten bauhandwerkli. Bet-
 triebe. Es werden Bauhauptgewerbe (Hoch-
 Tief-, Straßenbaubetriebe, Hersteller von Beton-
 u. Kunststeinen u. a.) u. Baunebengewerbe (Klemp-
 ner, Glaser, Fußbodenleger u. a.) unterschieden.
Baugewerkschule, Baugewerbeschule, Bau-
 ner, Glaser, Fußbodenleger u. a.) unterschieden.
 Semester Dauer, Voraussetzung: Fachschulreife;
 Nach Abschluß ist Hochschulstudium möglich.
Baugips, jeder für Bauzwecke geeignete ge-
 brannte Gipsstein. B. wird vor, während oder nach
 dem Brennen (Kochen) gemahlen; in der Haupt-
 sache verwendet für Struck-, Rabitz-, Putz-,
 Estricharbeiten u. a.; → auch Gips.
Baugrube, Ausschachtung zur Aufnahme eines
 Bauwerks oder seiner Gründung. Das umgebende
 Erdreich wird abgehohlet oder mit → Bollwerken
 abgestützt. Bei starkem Wasserzudrang werden
 Spundwände gerammt. B.n im offenen Wasser
 werden mit Fangdämmen umschlossen.
Baugrunderkundung, kartograph. Erfassung der
 bei Baugrunduntersuchungen gewonnenen Er-
 gebnisse u. der Beobachtungen bei Baugrunder-
 kundung; in vielen Städten üblich. Die Baugrunder-
 kundung gibt Aufschluß über die Schichtung des Baugrunds
 u. Hinweise auf mögliche Hindernisse.
Baugrundstück, das zu bebauende Grundstück
 nach Abzug des abzutretenden u. a.
Baugrunduntersuchung, Feststellung der boden-
 physikalischen Eigenschaften der Boden-
 schichten.
Bauhaus, von W. Gropius 1919 in Weimar durch
 Zusammenschluß der dortigen Hochschule für
 Bildende Künste mit der Kunstgewerbeschule un-
 ter Hinzufügung einer Architekturabteilung gegr.
 stand. 1925 wurde das B. nach Dessau verlegt, seit
 1926 trug es die Bez. „Hochschule für Bau u. Ge-
 staltung“. Der Übersiedlung nach Berlin (1932)
 folgte 1933 die Auflösung durch Maßnahmen der
 nationalsozialist. Kulturpolitik. B.-Direktoren
 waren W. Gropius (bis 1928), Hannes Meyer (bis
 1930) u. L. Mies van der Rohe (bis 1933). In Des-
 sauer folgte der Bau des Dessauer Bauhaus, von Walter Gropius; 1928



Bauhaus: das Dessauer Bauhaus, von Walter Gropius; 1928

2 BEGRIFFSDEFINITIONEN

2.1 BAUGRUPPE

Zu Beginn soll geklärt werden, was in dieser Arbeit unter Baugruppen verstanden wird. Diese Definition ist wichtig, da der Begriff Baugruppe in der Literatur unterschiedlich gebraucht wird.

Seit den 1970er Jahren wird in Österreich von Mitbestimmung und Selbstbestimmung beim Bauen und Wohnen gesprochen. Damals entstanden die ersten neuen Initiativen nach der Siedlerbewegung der 1920er Jahre. Heute wird anstatt der beiden erwähnten Begriffe vielfach der Begriff „**Baugruppe**“ verwendet, um ähnliches zu bezeichnen. Definitionen des Begriffes findet man nur in der Literatur aus Deutschland, da in Österreich im Moment nicht viel auf diesem Gebiet publiziert und vor allem wenig gebaut wird.

Der Begriff „Baugruppe“ kommt also aus Deutschland, wo es in vielen Städten seit einigen Jahren eine rege Bautätigkeit von Baugruppen gibt. Trotzdem gibt es dort vielfältige Definitionen. Simone Kläser drückt das wie folgend aus: „Das selbstorganisierte Wohnen wird heutzutage mit dem Begriff der Baugruppe gekennzeichnet. Er fungiert als Sammelbezeichnung für alle Bautätigkeiten, die weder von einem einzelnen privaten Bauherrn noch auf Initiative eines öffentlichen oder privaten Bauträgers durchgeführt werden. [...] Der Begriff birgt Heterogenes, eine ganze Welt an Initiativen – das Bauen ist nur ihr kleinster gemeinsamer Nenner“ (Kläser 2006: S. 90).

Es handelt sich bei Baugruppen um einen Zusammenschluss von privaten Bauherren, die ein Gebäude für ihre eigenen Wohnzwecke errichten oder adaptieren. Bei vielen derartigen Projekten gibt es einerseits Ziele, die sich auf das Zusammenleben in der Gemeinschaft beziehen oder andererseits Ziele, die nach außen gerichtet sind. Diese können sich auf das Wohnumfeld beziehen oder sich in einer ökologischen Bau- und Lebensweise zeigen.

BAUGRUPPE - WOHNGRUPPE

Die Definition der **Baugruppe** bezieht sich eindeutig auf Gruppen, die sich selbstbestimmt Wohnraum schaffen, egal ob dieser nun neu errichtet wird oder umgenutzt wird. Die **Wohngruppe** bezeichnet im Gegensatz dazu nur das selbstbestimmte Wohnen, egal von wem die Immobilie errichtet und betrieben wird. Die Wohngruppe verfolgt Ziele über das gemeinsame Bauen hinaus, sie weist „... als die gesellschaftlich engagiertere Form des gemeinsamen Bauens einen hohen Anteil von Gemeinschaftsräumen auf und nimmt auch sozial integrative Funktionen wahr“ (Interview mit Gutmann in Burgard 2008: S. 109). Klaus Novy meint dazu: „Die Wohngruppe steht definitorisch nicht am Anfang des Prozesses, sondern am Ende. Das Wohnen in der selbstgewählten Nachbarschaft, die Beteiligung an Gemeinschaftsdiensten, die Chance zu mehr Selbstorganisation im Alltagsleben, diese Resultate sind das Entscheidende, nicht die Initiierung im Vorfeld durch die Betroffenen selbst. Wohngruppenprojekte wollen und sollen gerade nicht jene möglichen

Interessenten ausgrenzen, die sich keine zusätzlichen Lasten auferlegen können, beispielsweise Alleinerziehende oder alte Menschen.“ (Kuthe, Mermagen, Schepers 1991: S. 10).

Für mich ist jedoch zweifelhaft, ob eine selbstgewählte Nachbarschaft mit umfassenden Selbstbestimmungsmöglichkeiten in einer konventionellen Immobilie und unabhängig vom Betreiber dieser Immobilie entstehen kann. Dazu ist ein sehr starker Wille des Errichters oder Verwalters nötig, da es für ihn sicherlich einfacher wäre das Wohnobjekt wie üblich zu belegen, anstatt einen Gruppenbildungsprozess zu initiieren und den Bewohnern überdurchschnittliche Verfügungsrechte über die Räumlichkeiten einzuräumen. Gerade auf einem angespannten Grundstücksmarkt wie in Wien besteht für Bauträger keine Notwendigkeit, solche Zusatzwünsche zu berücksichtigen.

Gemeinsam ist den Bau- und den Wohngruppen laut Gutmann: „Sie sind ein privater Zusammenschluss zur gemeinsamen Realisierung einer Wohnform mit höheren Qualitäten. Rechtlich und ökonomisch handelt es sich um eine Zweckgemeinschaft zur möglichst kostengünstigen Realisierung von Eigenheimen. Beide Spielarten, Bau- und Wohngruppen, wollen in der Regel spezielle Wohnbedürfnisse umsetzen und zeichnen sich auch durch ein überdurchschnittliches Interesse an energiebewusstem und ökologischem Bauen aus (Interview mit Gutmann in Burgard 2008: S. 109).

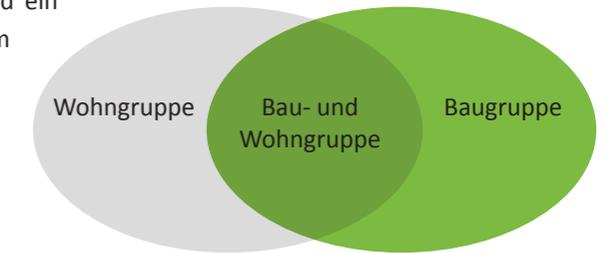


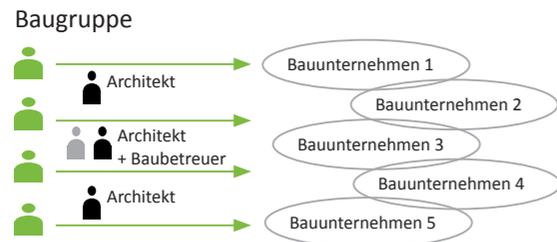
Abb. 2 Baugruppe - Wohngruppe

Für mich kann eine Baugruppe beides sein: eine reine Baugruppe, die also nur gemeinsam selbstbestimmten Wohnraum schaffen will und diesen selbst nutzt oder sie kann eine Bau- und Wohngruppe sein, also Ziele über das gemeinsame Bauen hinaus verfolgen.

BAUGRUPPE - BAUGEMEINSCHAFT

Viele Publikationen und Leitfäden für Baugruppen differenzieren den Begriff weiter in Baugruppe und Baugemeinschaft. Wobei hier der Unterschied in der Intensität der Gemeinschaft gesehen wird, was Auswirkungen auf die rechtliche Konstellation hat (vgl. Abb. 3).

Im Berliner Leitfaden für Baugruppen und Baugemeinschaften werden **Baugruppen** nur als Organisationsform zum Errichten von Townhouses gesehen. Townhouses sind meist reihenhausartige, exklusive Stadthäuser, die jeweils auf eigenem Grund errichtet werden. Es ist eine Realteilung des Grundstücks vorgesehen, sodass jeder Bauherr weitgehend unabhängig von den anderen bauen kann. Jedoch erweist es sich manchmal als vorteilhaft, gewisse Bauaufgaben und -leistungen gemeinsam zu vergeben, es gibt aber keine gemeinsame Projektverantwortlichkeit. So ist die Baugruppe in diesem Fall eine reine Zweckgemeinschaft, die das Bauen vergünstigen kann.



Nur Townhouses

Baugemeinschaften werden nach der Berliner Definition hingegen als ein fester rechtlicher Zusammenschluss von mehreren Bauwilligen gesehen, die auf einem gemeinsamen Grundstück ein Gebäude als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) errichten².

BAUGRUPPE

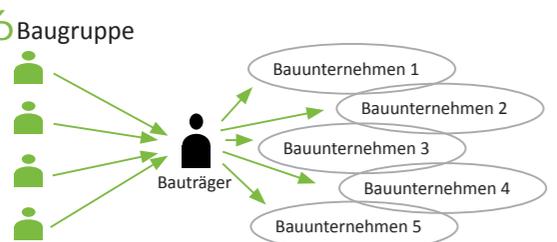
In dieser Arbeit sollen die Begriffe Baugruppe und Baugemeinschaft keine Differenzierung der Rechtsform ausdrücken, es wird der Einfachheit und Genauigkeit halber nur der Begriff Baugruppe verwendet.

Diesen möchte ich in Anlehnung an die zu Beginn zitierte Definition von Simone Kläser verwenden. Der Begriff soll als Überbegriff über alle privaten Initiativen von mehreren Personen zur Errichtung von Wohnraum gelten, egal ob sich der eigentliche Zweck nur auf das Bauen richtet, oder auch darüber hinaus auf das Wohnen und Leben, sie sind also „dauerhafte Zusammenschlüsse von Menschen, die freiwillig und bewusst bestimmte Bereiche ihres Lebens räumlich und zeitlich miteinander teilen“ (Rettenbach 2008: S. 13).

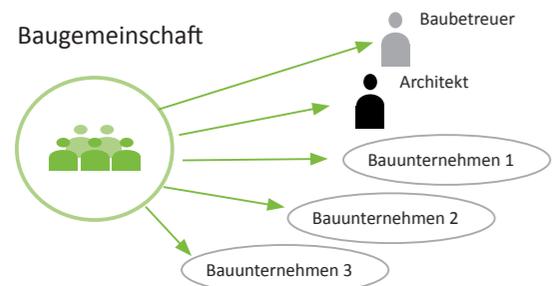
2.2 MITBESTIMMUNGSPROJEKTE

In Österreich werden andere Formen des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens durch die starke Stellung von Bauträgern hervorgebracht. Es handelt sich dabei um professionell initiierte Projekte, bei denen nicht das gemeinsame Bauen im Vordergrund steht, da das Projekt zu Beginn vom Bauträger weitgehend vorgegeben ist. Daher kann man bei diesen Projekten nicht von „Selbst“-bestimmung reden, sondern es erfolgt tatsächlich nur eine „Mit“-bestimmung. Das gemeinsame Wohnen spielt eine zentrale Rolle, das heißt, es wird vom Bauträger versucht einen Gruppenbildungsprozess zu initiieren und so eine Wohngruppe zu schaffen. Wie schon vorher erwähnt, ist dabei ein ausgesprochener Wille des Bauträgers nötig, da die Mitbestimmung Kosten mit sich bringt, die er bei einer herkömmlichen Vermarktung am Wohnungsmarkt nicht hätte.

Die Differenzierung, dass Mitbestimmung zu einem Mitbestimmungsprojekt führt und nicht zu einem Baugruppenprojekt, ist sehr wichtig (siehe Abb. 4). Denn in Wien wird von der Stadtverwaltung seit neuestem von Baugruppenprojekten gesprochen, jedoch zeigt sich, dass darunter eher



Townhouses und Mehrgeschosswohnbau



Townhouses und Mehrgeschosswohnbau

Abb. 3 Rechtliche Konstruktionen von Baugruppen laut Berliner Modell

² Zu den rechtlichen Rahmenbedingungen siehe „Rechtliches“ auf Seite 86.



Abb. 4 Mitbestimmung und Selbstbestimmung

Mitbestimmungsprojekte gemeint sind. Die Gruppen müssen sich in eine Abhängigkeit von einem Bauträger begeben, um zu Realisierungschancen zu kommen. Daher ist keine selbstbestimmte Umsetzung garantiert, muss aber auch das Risiko nicht mehr selbst getragen werden.

2.3 PARTIZIPATIVE PROJEKTE

Die unterschiedlichen Formen des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens, also sowohl Baugruppen im vorher beschriebenen Sinn, die selbst die Initiative ergreifen, als auch die professionell initiierten Mitbestimmungsprojekte, werden im Folgenden zusammenfassend als „Partizipative Projekte“ bezeichnet.

Um die verschiedenen Spielarten von partizipativen Projekten erfassen zu können, habe ich für diese Arbeit im folgenden Kapitel eine Typologie von partizipativen Projekten erstellt, die neben den eigentlichen Baugruppen, nämlich der Definition von Kläser folgend, den privaten Zusammenschlüssen von Bauwilligen auch die professionell initiierten erfasst und einander gegenüberstellt.

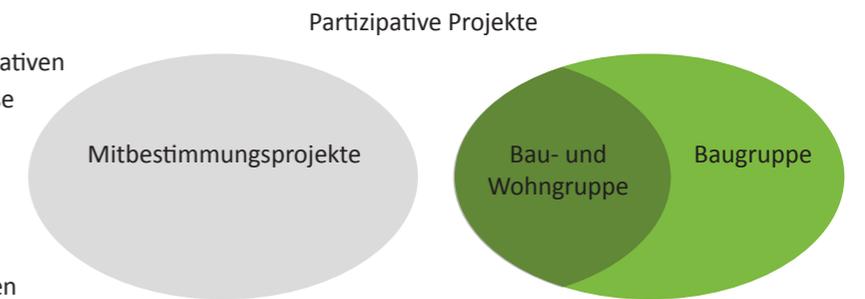
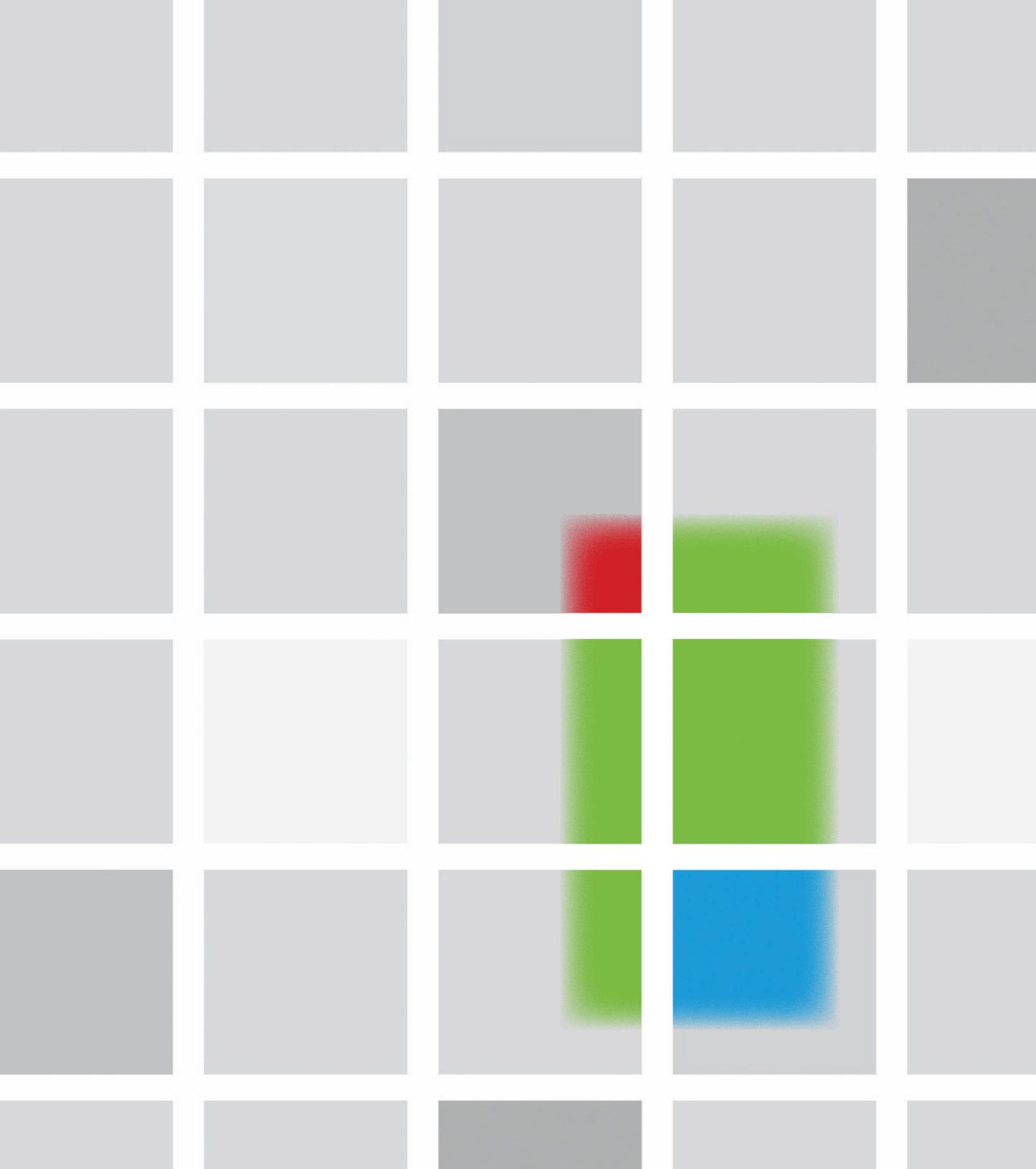


Abb. 5 Partizipative Projekte



3 TYPOLOGIE DER PARTIZIPATIVEN PROJEKTE

3.1 NOTWENDIGKEIT

Wie schon zu Beginn erwähnt, ist es nicht einfach, eine genaue Definition des Begriffs Baugruppe zu formulieren. Es gibt ganz unterschiedliche Ansätze, um gemeinsam zu bauen und/oder zu wohnen. Deshalb erscheint es notwendig, eine Typologie zu erstellen, um die Baugruppenprojekte und die Mitbestimmungsprojekte anhand verschiedener Kategorien einzuteilen, auf die später noch genauer eingegangen wird.

Die Typologie ermöglicht, die Potenziale und Grenzen der einzelnen gebildeten Modelle darzustellen³. Es wird aufgezeigt, welche Rahmenbedingungen für das jeweilige Entstehen nötig sind, wie sie gesteuert werden und welche Arten von Baugruppen bzw. Mitbestimmungsprojekten in Wien entstehen können.

Für Planende ergeben sich unterschiedliche Aufgabenbereiche und Arbeitsweisen je nachdem welche Art von Gruppe Vertragspartner ist. Darüberhinaus wird die Nachfrage nach bestimmten Dienstleistungen wie Projektentwicklung, Baubetreuung und Architektur wesentlich durch die vorherrschenden Baugruppenmodelle beeinflusst bzw. teilweise auch erst geschaffen. So gibt es in Wien bis jetzt noch keine Baubetreuer⁴, wie sie beispielsweise schon in Berlin oder Hamburg anzutreffen sind.

3.2 AUSGANGSPUNKT UND METHODIK

Da viele Projekte zumindest in den Details einzigartig sind, ist es schwierig, harte Kategorien zu finden, nach denen eine solche Typologisierung möglich wäre. Hier handelt es sich daher um einen qualitativen Ansatz.

In der Literatur lässt sich eine Typologie von Baugruppen von Simone Kläser finden (vgl. Kläser 2006: S. 90-99), die in Abb. 6 dargestellt ist:

³ Potentiale und Grenzen der partizipativen Projekte sind ab Seite 137 zu finden.

⁴ Zu den Aufgabenbereichen von Baubetreuern siehe Seite 51.

	A	B	C	D	E
	Professionell initiierte Gruppen	Special Interest Group	Lebenssituationsgruppen	Mehrgenerationengruppen	Gemeinwesengruppen
soziales Profil	demografisch gemischt, sozialkulturell eher homogen	demografisch gemischt, sozialkulturell eher homogen	sozial u./o. demografisch u./o. kulturell homogen	generationsübergreifend, sozialkulturell eher homogen	generationsübergreifend, sozial u./o. kulturell gemischt, Integration von Randgruppen
betrifft	ökonomische Vorteile gegenüber individueller Lösung	solares/energiesparendes Bauen	Wohnprojekte für Frauen u./o. alleinerziehende Mütter	Gemeinschaft von Familien und Singles, alt und jung	kleingruppenübergreifende Organisationsstruktur
	Angebot besonderer Lage	besondere Haus-/ Wohntypen, z.B. Wohnen im Schloss	Lesben-/ Schwulengruppen	ökonomische und soziale Surpluseffekte durch Gemeinschaft	Arbeitsplätze durch internes Programm
	Einfluss auf Raumprogramm	besondere Lage	Senioren WGs Symbiotische Gruppen, z.B. Senioren und Studenten	mögliche Integration von Wohnen und Arbeiten	Ausstrahlung des internen Programms, Verflechtung mit Umgebung
Einfluss auf soziales Umfeld					
Entstehung	Initiator sind häufig Architekten oder externe Dienstleister	Anregung durch Alternativbeispiele, Initiativgruppe, Kommunen	häufig durch Fortentwicklung von Netzwerken	Anregung durch Alternativbeispiele, Initiativgruppe	häufig aus politischer Bewegung und bestimmtem sozialen Umfeld entstanden
Rechtsform	i.d.R. Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)	WEG, Verein oder Genossenschaft	häufig Verein	WEG, Verein oder Genossenschaft	Verein oder Genossenschaft
Größe	i.d.R. Kleingruppe	von Kleingruppe bis zu Siedlungseinheiten	i.d.R. kleine Gruppen, aber auch größere Wohnanlagen	kleinere bis mittlere Gruppen	nur Großgruppe bis zu 250 Personen
Interesse und sozialer Anspruch	vor allem Bauen Gemeinschaft nicht Ausgangspunkt, sondern eventuell Resultat des Prozesses	Verwirklichung einer „Idee“, Gemeinschaft dazu erforderlich, aber nicht primäres Ziel	bessere Problembewältigung, emotionale Einbettung, Balance zwischen Unabhängigkeit und „Wahlfamilie“	Verwirklichung eigener Wohn- und Lebensformen, erhöhte Toleranzschwelle	Verwirklichung eigener Wohn- und Lebensformen, Möglichkeit wechselnder Gemeinschaftsbildung
zusätzliche Räume/ Einrichtungen	selten bis gar nicht	entsprechend Thematik und Größe	Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen, mögliche Ergänzung durch professionellen Service	Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen, organisierte Nachbarschaftshilfe	Gemeinschaftsflächen, breites Angebot an Leistungen, teils auf freiwilliger Basis, teils als professioneller Service
Verwaltung/ Betrieb	minimaler Aufwand, Eigentümersammlung, Hausordnung	je nach Größe und Rechtsform, evtl. ausgelagerte Hausverwaltung	Selbstverwaltung auf Basis interner Satzung	Selbstverwaltung auf Basis interner Satzung	professionalisierte Selbstverwaltung, ausgeklügeltes Reglement, Balance zwischen Eigenengagement und Fremdleistungen

Abb. 6 Typologie von Baugruppen

Die Typologie erfasst sehr gut die unterschiedlichen Ausprägungen von Baugruppen. Der dominante geförderte Wohnbau in Wien bringt jedoch ein Modell hervor, das in der Typologie von Kläser nicht eigens aufgeführt ist. Dieses Bauträger-initiierte Modell ist keine klassische Baugruppe, scheint aber das favorisierte Modell der Stadt Wien zu sein, die wesentlichen Einfluss auf den geförderten Wohnbau hat. Daher ist es notwendig, die Typologie von Kläser zu erweitern, um die Differenzierung der Mitbestimmungs- und Baugruppenmodelle deutlich zu machen.

Der erste Bereich - von Kläser „professionell initiierte Projekte“ genannt - wird für die neue Typologie (siehe Abb. 7) in drei Modelle aufgeteilt und stellt die Mitbestimmungsprojekte dar. Modell A.1 umfasst die von Bauträgern initiierten Projekte, welche von der Stadt Wien bevorzugt werden und unter den aktuellen Rahmenbedingungen absehbar am meisten Zukunft haben werden. Modell A.2 stellt die von Projektentwicklern initiierten Projekte dar, die es mittlerweile schon in einigen Städten in Deutschland gibt, hierzulande aber noch nicht existieren. Zuletzt ist das Modell A.3 zu nennen, das von Architekten initiierte Projekte umfasst. Hierfür gibt es in Wien wenige Beispiele, es ist vor allem in Berlin anzutreffen, wo Architekten, durch die schlechte Auftragslage über Baugruppen versuchten, an Aufträge zu kommen⁵.

Mit dieser Erweiterung der Modelle ergibt sich gleichzeitig eine Zweiteilung der partizipativen Projekte. Die drei professionell-initiierten Modelle sind alle top-down organisiert, das heißt die Initiative kommt nicht von den Gruppen selbst, sondern von außen, von einem professionellen Bauträger, einem Projektentwickler oder Architekten. Es sind die top-down organisierten Mitbestimmungsprojekte. Die bottom-up organisierten Baugruppen sind von den Gruppen selbst initiiert. Diese Unterscheidung ist wichtig, wie auch Dietmar Wiegand⁶ von der TU Wien meint, denn im Konfliktfall, das heißt bei Unvereinbarkeit von Interessen zwischen Interessentengruppe und Bauträger, sieht die Präferenzlage folgendermaßen aus:

- initiiierende Interessentengruppen, also bottom-up organisierte Baugruppen werden tendenziell das Wohlfahrtsinteresse der Gruppe präferieren;
- initiiierende, gewinnorientierte Unternehmen bevorzugen hingegen tendenziell das Gewinninteresse oder das Wohl des Unternehmens.

Die Mitbestimmungsprojekte werden das Gewinninteresse des professionellen Initiators meistens nicht überwinden können, daher bleibt die Mitbestimmung in einem vorher vorgegebenen Rahmen. Wenn Baugruppen, also selbstbestimmte Gruppen, einen Bauträger als Partner engagieren, können sie als Auftraggeber sehr wohl selbst bestimmen, was und wie gebaut werden soll und ob sie den Rat des Bauträgers befolgt. Dieser erbringt in diesem Fall eine Dienstleistung, deren Honorar sich in einem Prozentsatz der Gesamtbaukosten ausdrückt.

Die Rahmenbedingungen, die von einer Stadt vorgegeben werden, sind für alle Modelle wichtig. Manchmal ist es die Stadt, die indirekt die Rolle des Projekt-Initiators übernimmt. Trotzdem stellt sie in der Typologie kein eigenes Modell dar, da ihre Initiative immer in einem der aufgeführten Modelle endet. Die Typologie soll jedoch zeigen, welche von der Stadt geschaffenen Rahmenbedingungen das eine oder andere Modell in der Entstehung begünstigen.

Die ursprünglichen Elemente der Typologie sind in der folgenden Abbildung mit kursivem Text gekennzeichnet. Es lässt sich erkennen, dass nicht nur weitere Modelle ergänzt wurden, sondern auch die beschreibenden Kategorien von Kläser erweitert wurden. Neu eingeführt wurden die Kategorien „Konzept“, „Grundstück“ und „Gruppenbildung“ sowie „Ausprägung“. Diese Erweiterung ist notwendig, da sich die Modelle wesentlich dadurch unterscheiden, wie das Konzept entsteht, das Grundstück gefunden wird und wie die Gruppenbildung abläuft. Eine genaue Beschreibung aller Modelle folgt im Anschluss an die grafische Übersicht der Modelle in Abb. 7.

⁵ Zur Baugruppengeschichte und aktuellen Situation in Berlin s. [Seite 101](#).

⁶ Vgl. Gespräch mit Prof. Dietmar Wiegand, Leiter des Fachbereichs Projektentwicklung und Projektmanagement an der Technischen Universität Wien am 19.01.2010



BOTTOM-UP ANSATZ
BAUGRUPPEN

TOP-DOWN ANSATZ MITBESTIMMUNGSPROJEKTE		BOTTOM-UP ANSATZ BAUGRUPPEN			
PROFESSIONELL INITIIERTE GRUPPEN		B	C	D	E
A.1 VON BAUTRÄGER INITIIERT	A.2 VON PROJEKT- ENTWICKLER INITIIERT	A.3 VON ARCHITEKTEN INITIIERT	LEBENSITUATIONS- GRUPPEN	MEHREGENERATIONS- GRUPPEN	GEMEINWESEN- GRUPPEN
<i>betrifft</i>	Interesse an der vorgegebenen Thematik und gemeinschaftlicher Idee beschränkter Einfluss auf Raumprogramm keine Risikobereitschaft	ökonomische Vorteile gegenüber individueller Lösung Angebot besonderer Lage teilweise Einfluss auf Raumprogramm teilweise Einfluss auf soziales Umfeld risikoarme Abwicklung erwünscht	ökonomische Vorteile gegenüber individueller Lösung Angebot besonderer Lage Einfluss auf soziales Umfeld	Gemeinschaft von Familien und Singles, alt und jung ökonomische und soziale Surpluseffekte durch Gemeinschaft mögliche Integration von Wohnen und Arbeiten Symbiotische Gruppen, z.B. Senioren und Studenten	kleingruppen-übergreifende Organisationsstruktur Arbeitsplätze durch internes Programm Ausstrahlung des internen Programms, Verflechtung mit Umgebung
<i>Entstehung</i>	Initiator ist Bauträger	Initiator ist Projektentwickler	häufig durch Fortentwicklung von Netzwerken	Anregung durch Alternativbeispiele, Initiativgruppe	häufig aus politischer Bewegung und bestimmtem sozialen Umfeld entstanden
<i>Konzept</i>	wird von Bauträger ausgearbeitet; teilweise mit Experten, die aus der Wohnbauförderung finanziert werden	wird von Projektentwickler ausgearbeitet evtl. in Absprache mit Kerngruppe oder Gruppe wird anhand des Konzeptes ausgewählt	Architekt u./o. Initiativgruppe o. innerhalb der bestehenden Netzwerke	Architekt u./o. Initiativgruppe o. Kommune	Gruppe entwickelt Konzept aus dem jeweiligen Umfeld heraus
<i>Grundstück</i>	wird von Bauträger bereitgestellt	wird von Projektentwickler gefunden; von Kommune bereitgestellt	von Architekt oder Initiativgruppe gesucht; von Kommune bereitgestellt	von Architekt oder Initiativgruppe gesucht; von Kommune bereitgestellt	von Gruppe gesucht; von Kommune bereitgestellt
<i>Gruppenbildung</i>	nach der Projektentwicklung, im Zuge der Findung von Interessenten; bei Bezug	anhand des gefundenen Grundstücks	anhand des Konzepts	anhand des Gemeinschaftsgedankens	Großteil der Gruppe besteht länger
<i>Rechtsform</i>	i.d.R. Miete	i.d.R. Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG)	häufig Verein	WEG, Verein oder (Genossenschaft)	Verein oder (Genossenschaft)
<i>Verwaltung Betrieb</i>	wird von Bauträger übernommen, Mieterbeirat, Hausordnung	minimaler Aufwand, Eigentümerversammlung, Hausordnung	Selbstverwaltung auf Basis interner Satzung	Selbstverwaltung auf Basis interner Satzung	professionalisierte Selbstverwaltung, ausgeklügeltes Reglement, Balance zwischen Eigenengagement und Fremdleistungen
<i>zusätzliche Räume/ Einrichtungen</i>	entsprechend Thematik und Größe	selten bis gar nicht	entsprechend Thematik und Größe	Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen, organisierte Nachbarschaftshilfe	Gemeinschaftsflächen, breites Angebot an Leistungen, teils auf freiwilliger Basis, teils als professioneller Service
<i>soziales Profil</i>	demografisch gemischt, sozialkulturell gemischt	demografisch gemischt, sozialkulturell eher homogen	sozial u./o. demografisch u./o. kulturell homogen	generationsübergreifend sozialkulturell eher homogen	generationsübergreifend sozial u./o. kulturell gemischt, Integration von Randgruppen
<i>Größe</i>	oft Kleingruppe eingegliedert in größeres Projekt	i.d.R. Kleingruppe	i.d.R. kleiner Gruppen, aber auch größere Wohnanlagen	kleinere bis mittlere Gruppen	nur Großgruppe bis zu 250 Personen
<i>Interesse und sozialer Anspruch</i>	vor allem Bauen nach einem Thema, Gemeinschaft nicht Ausgangspunkt, sondern eventuell Resultat des Prozesses	vor allem Bauen, Gemeinschaft nicht Ausgangspunkt, sondern eventuell Resultat des Prozesses	bessere Problembewältigung, emotionale Einbettung, Balance zwischen Unabhängigkeit und „Wahlfamilie“	Verwirklichung eigener Wohn- und Lebensformen, erhöhte Toleranzschwelle	Verwirklichung eigener Wohn- und Lebensformen, Möglichkeit wechselseitiger Gemeinschaftsbildung

Abb. 7

3.3 TOP-DOWN ANSATZ - MITBESTIMMUNGSPROJEKTE

Alle professionell initiierten Projekte werden „top-down“, also von oben, von einer, der zukünftigen Bewohnergruppe nicht angehörigen Person oder Organisation gestartet. Die Möglichkeiten zur Mitbestimmung der zukünftigen Bewohner werden von diesen festgelegt, was einen wesentlichen Unterschied zu den „bottom-up“ organisierten Gruppen darstellt. Hier ist keine weitgehende Selbstbestimmung möglich, sie sind für mich daher Mitbestimmungsprojekte. Das trifft besonders zu, wenn es sich um ein Bauträger-initiiertes Modell handelt. Doch auch ein Architekt oder Projektentwickler bekommt durch seine Initiative eine gewisse Macht über die Gruppe und kann steuern, welche Ideen der Gruppe umgesetzt werden.

3.3.1 MODELL A.1 - VON BAUTRÄGER INITIIERT

Die von Bauträger initiierten Modelle sind jene, die aktuell von der Stadt Wien forciert werden. Aufgrund der starken und bewährten Stellung der Bauträger im geförderten Wiener Wohnbau wird versucht Baugruppen dazu zu bringen in Verbindung mit Bauträgern zu bauen oder sogar Bauträger dazu anzuregen eigene Mitbestimmungsprojekte zu initiieren. Das hat einerseits positive Effekte für die Gruppenmitglieder, da so eine gewisse finanzielle Sicherheit gewährleistet wird, andererseits kann es hemmend auf innovative Ansätze wirken und die Mitbestimmung ist nicht immer gesichert oder nur in sehr begrenztem Maße möglich.

ENTSTEHUNG

Professionelle Bauträger sind wirtschaftlich orientierte Unternehmen. Sie müssen daher Vorteile gegenüber der „normalen“ Planung von Wohnbauten sehen, damit in Erwägung gezogen wird, bottom-up organisierte Baugruppen zu unterstützen oder selbst Mitbestimmungsprojekte zu initiieren. Diese Vorteile sind entweder durch eine rege Baugruppenaktivität in der jeweiligen Stadt direkt ersichtlich und werden durch die Belegungssicherheit ergänzt, oder die Stadt selbst verspricht den Bauträgern für die Unterstützung privater Gruppen Vorteile.

Die Probleme der Grundstückssuche und Finanzierung stellen sich bei diesem Modell für die Gruppen nicht, denn sie entstehen erst nachdem das Konzept, welches das Zusammenleben in Zukunft regelt, schon entwickelt und die wesentlichen Rahmenbedingungen des Projektes festgelegt wurden. Die Grundstücke werden entweder im Rahmen von Wettbewerbsverfahren an die Bauträger vergeben, sind schon im Besitz der Bauträger oder werden als Baurechtsgrund⁷ verwertet, wie das bei den „Wohngruppen für Fortgeschrittene“⁸ der Fall ist.

Die Bauträger-initiierten Projekte werden von den Planern der Bauträger erdacht, diese

definieren die Ausrichtung, beispielsweise Wohnen für ältere Menschen, und erarbeiten die Rahmenbedingungen der Gruppenfindung. Es wird meist schon in dieser Konzeptphase definiert wie das Zusammenleben aussehen soll und welche Gemeinschaftseinrichtungen dafür als wichtig erachtet werden. Da solche Projekte, sollen sie im späteren Zusammenleben der Bewohner auch funktionieren, eine spezielle Planung benötigen, werden von den Bauträgern oft externe Experten, wie Soziologen, beauftragt, um die Konzepterarbeitung und Gruppenbildung zu begleiten. Ist die Stadt an derartigen Projekten interessiert, gibt es mitunter die Möglichkeit dafür Fördermittel zu bekommen, wie das beim Projekt „Wohngruppen für Fortgeschrittene“ in Wien der Fall war.

Die Projekte werden oft als Kleingruppe in ein größeres Projekt eingegliedert. Sie müssen nicht in eigenen Gebäuden angesiedelt werden, sondern können mitunter nur ein Stockwerk eines konventionellen Wohnbaus füllen. Es ist daher oft der Fall, dass das Projekt in seiner baulichen Form definiert ist, bevor die zukünftigen Nutzer gefunden werden. Spätere Anpassungen sind somit nur in geringem Maße möglich. Die Ausarbeitung des Raumprogramms und das kontinuierliche Anpassen der Pläne in Auseinandersetzung mit den zukünftigen Bewohnern und deren Wünschen sind nicht von Anfang an vorgesehen. Gemeinschaftsflächen werden je nach Größe und Thematik des Projektes eingeplant, die Bewohner können teilweise die endgültige Nutzung nach Bezug bestimmen.

Die von den Bauträgern ausgearbeiteten Konzepte können vielfältig sein, sie müssen aber eindeutige Zielgruppen definieren um später auch Interessenten für die Gruppen zu finden. Es hängt wesentlich von diesem vorher erarbeiteten Konzept ab, ob die Gruppe später funktionieren wird. Diese Herangehensweise stellt einen klaren Widerspruch zur eigentlichen Idee der Baugruppe dar, die davon ausgeht, dass die zukünftigen Bewohner ihr Ziel selbst formulieren und die weitere Planung daran ausrichten.

Nach der Konzepterstellung beginnt das Marketing der Bauträger. Hochglanzbroschüren (vgl. Abb. 8) werden erstellt und aufgelegt, Interessenten versucht man durch Annoncen in speziellen Zeitungen, die eine ähnliche inhaltliche Ausrichtung wie das Projekt haben, zu erreichen. Finden sich schließlich die ersten Interessenten, kann auch über Mundpropaganda im Freundes- und Bekanntenkreis gearbeitet werden, damit die Gruppe langsam vollständig wird.

Bei diesem Prozess ist es wichtig, die Interessenten immer genau über das Projekt zu informieren, damit sie die Idee des Projektes



Abb. 8 Broschüre Wohngruppen für Fortgeschrittene

⁷ Als Baurecht wird Recht an einem fremden Grundstück bezeichnet, auf oder unter dessen Oberfläche ein Gebäude auf Dauer zu errichten. Im Normalfall ist dafür ein entsprechendes Nutzungsentgelt, der Bauzins, zu entrichten. Der Bauberechtigte ist Eigentümer des Gebäudes und Nutznießer des Grundstücks. Die Laufzeit des Vertrages beträgt zwischen 10 und 100 Jahren, danach fällt das Gebäude, gegen eine Entschädigung in der Höhe eines Viertelteiles des vorhandenen Bauwertes, in das Eigentum des Grundeigentümers. Es kann aber auch eine Kaufoption vereinbart werden. Baurechte werden meist von Gemeinden vergeben. (Vgl. BauRG online verfügbar über: <http://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001732> Zugriff: 22.10.2009)

⁸ Näheres zum Projekt siehe [Seite 140](#).

Gemeinschaftlich Wohnen im Wohnhof Orasteig

Für ein Wohnprojekt in Stammersdorf suchen wir Familien und Personen jeden Alters, die Lust haben auf eine aktive Nachbarschaft. Wir errichten geförderte Miet- und Mietkaufwohnungen mit Terrassen, großzügigen, selbst verwalteten Gemeinschaftsräumen und Freiflächen. Bezug 2006. Weitere Informationen unter: www.wohnhof-orasteig.at
Kontakt: siedlungsmanagement@wohnhof-orasteig.at



Abb. 9 Inserat Wohnhof Orasteig 2006

wirklich verstehen und damit sie einschätzen können, ob sie zur Gruppe passen. Dieser Prozess der Gruppenbildung trägt wesentlich zum späteren Funktionieren des Projektes bei, daher ist hier die Betreuung durch Experten besonders wichtig.

Bei einem anderen Ansatz wird der Gruppenbildungsprozess erst nach dem Bezug von Experten initiiert. Die zukünftigen Bewohner werden vor dem Einzug informiert, dass es sich um ein Projekt handelt, bei dem der Gemeinschafts- und Mitbestimmungsgedanke im Vordergrund steht, aber erst im Laufe der Besiedlung wird die Gruppe gebildet (vgl. Abb. 9). Hier wird im Vorfeld nicht darauf geachtet, ob die Zusammensetzung der Gruppe passt, sondern die Wohnungen werden wie bei normalen Bauträgerprojekten vergeben. Im Zuge der Bildung eines Mieterbeirates wird die nachbarschaftliche Kommunikation aufgebaut, die oft durch zusätzliche Gemeinschaftsflächen unterstützt wird⁹.

Die Interessenten der Bauträger-initiierten Projekte setzen sich aus Personen zusammen, die froh sind ein vorgefertigtes Projekt gefunden zu haben, das gemeinschaftliches Wohnen zum Ziel hat, jedoch selbst den Aufwand und die Verantwortung einer klassischen Baugruppe scheuen. Sie sehen die Chance auf ein besser funktionierendes und weniger anonymes Zusammenleben, als in einem herkömmlichen Wohnbau. Mitunter sind es auch Menschen, die fürchten, die finanzielle Last und Ungewissheit einer Baugruppe nicht tragen zu können oder zu wollen. Durch den Bauträger als finanzstarken Initiator tragen die Bewohner das gleiche Risiko wie bei einem „normalen“ Wohnbau.

Die Bewohnerschaft ist sowohl demografisch als auch soziokulturell gemischt. Eine demografische Selektion ist bei manchen Projekten aufgrund der Projektidee gegeben wie zum Beispiel beim Wohnen für Ältere.

Bei diesem Modell ist die Gemeinschaft nicht Ausgangspunkt, sondern eventuell Resultat des Prozesses, der Gruppenfindung und Besiedlung.

3.3.2 MODELL A.2 - VON PROJEKTENTWICKLER INITIIERT

Das Modell A.2 zeichnet sich durch die Initiierung von Projektentwicklern aus. Dieses Modell gibt es in Österreich noch nicht. In Deutschland hat es sich in einigen Städten entwickelt, da es nicht einfach ist, geeignete Grundstücke für Baugruppen zu finden. Projektentwickler, als Spezialisten für den Grundstücksmarkt, suchen daher für Baugruppen geeignete Grundstücke. In der Folge suchen sie dann entweder schon bestehende Gruppen, denen sie bei der Vervollständigung helfen oder

⁹ Ein Beispiel für einen solchen Gruppenbildungsprozess bietet der Wohnhof Orasteig, Informationen dazu sind ab [Seite 141](#) zu finden.

sie führen Einzelinteressenten zu einer Gruppe zusammen, um das gefundene Grundstück zu bebauen (vgl. Abb. 10).

ENTSTEHUNG

Büros für Projektentwicklung von Baugruppen entstehen nur, wenn es in der Stadt schon eine gewisse Anzahl an Baugruppen gibt und sich das Modell als solches schon etabliert hat, wie zum Beispiel in Berlin.

Vielfach sind es kleine Büros, die sich hauptsächlich um die Projektentwicklung von Baugruppen kümmern. Sie helfen Initiativgruppen Grundstücke zu finden und diese durch richtige Gebote in den Vergabeverfahren auch zu bekommen, dabei treten sie als Dienstleister für die selbstbestimmten Gruppen auf. Sie suchen aber auch Grundstücke für Baugruppen, obwohl es noch keine Gruppe dafür gibt und werden so zum Initiator des Projektes. Die Gruppe wird dann über von Projektentwicklern geführte Interessentenlisten gefunden, so können sie auch den Kristallisationspunkt von einzelnen Baugruppen-Interessierten darstellen, um weitere Mitstreiter nach dem Wunsch des gemeinschaftlichen Bauens zu finden.

Die klassischen Interessenten, die Unterstützung eines Projektentwicklers suchen, erwarten sich eine professionalisierte Abwicklung des Projektes und dadurch weniger eigenen Aufwand. Sie sind vor allem an den ökonomischen Vorteilen gegenüber dem individuellen Bauen interessiert. Jedoch gibt es sicher auch Interessenten, die aufgrund der mitunter schwierigen Situation am Grundstücksmarkt die Unterstützung des Projektentwicklers suchen und nach der Grundstücks- und Gruppenfindung in ein den bottom-up Gruppen ähnliches Modell übergehen. Die endgültige Ausrichtung liegt bei den Interessenten und Gruppen selbst und daran, wie weit sie sich vom Projektentwickler begleiten lassen.

Übernimmt dieser jedoch einen Großteil der Konzepterarbeitung, wird die Gruppe eher an einer risikoarmen Abwicklung interessiert sein und sieht die Vorteile des gemeinsamen Bauens eher in der Erfüllung der individuellen Wohnwünsche als in der Gemeinschaft, sie werden somit zu Mitbestimmungsprojekten. Dann wird das Projekt wahrscheinlich an wirtschaftlichen Kriterien ausgerichtet sein und die Gruppen werden wenige Gemeinschaftseinrichtungen vorsehen. Die Klientel ist wohl eine finanzkräftigere, die sich individuelles Wohneigentum in der Stadt leisten will und demografisch gemischt ist.

Projektentwickler handeln mitunter auch im Auftrag der Stadt, um für, von ihr zur Verfügung gestellte Grundstücke, Interessenten zu finden und diese zu Gruppen zusammenzuführen. Dann liegt es an den Zielsetzungen der Stadt, in welche Richtung sich die Gruppen entwickeln werden.

Wie werde ich Mitglied in der BG Übereck?

Hierzu sind drei Schritte erforderlich:

1 Klären Sie mit Ihrer Bank, ob die gewünschte Wohnung für Sie finanzierbar ist. Vereinbaren Sie mit uns einen Besprechungstermin zur Grundrissberatung, Planung und Klärung von Fragen. Falls Sie auf jeden Fall mitmachen wollen, aber noch einige Tage brauchen um z. B. Ihre Finanzierungsfähigkeit prüfen zu lassen, merken wir Ihnen gerne eine Wohnung für einen befristeten Zeitraum kostenfrei vor.

2 Füllen Sie den Aufnahmeantrag aus. Ihr Antrag wird dann in der nächsten Gesellschaftersitzung beraten. In der Regel werden Sie zur Sitzung eingeladen, damit Sie Gelegenheit haben, die Gruppe kennen zu lernen und sich selbst vorzustellen. Die Gesellschaft entscheidet dann mit 2/3 der Stimmen über Ihren Antrag.

3 Damit Ihre Mitgliedschaft in der Planungsgesellschaft rechtskräftig wird, muss ein Eintrittsgeld in Höhe von 2.500 € überwiesen und der Gesellschaftsvertrag unterschrieben werden. Außerdem brauchen wir einen Finanzierungsnachweis Ihrer Bank.

Abb. 10 Auszug aus einem Exposé für das Projekt Übereck von AREA ein Projektentwickler für Baugruppen in Berlin

Die Motivation und Innovationskraft der Gruppen wird durch die Rahmenbedingungen wesentlich beeinflusst. Die Ergebnisse sind unterschiedlich, je nachdem ob ein strenger Rahmen vorgegeben ist oder ob den Gruppen in der eigenen Zielsetzung eher freie Hand gelassen wird. So kann die Stadt bestimmen, ob Mitbestimmungsprojekte entstehen oder ob selbstorganisierte Baugruppen die Stadt durch neue Ideen aufwerten.

3.3.3 MODELL A.3 - VON ARCHITEKTEN INITIIERT

Das von Architekten initiierte Modell spielt vor allem in Deutschland eine große Rolle. Hier ist besonders Berlin zu erwähnen, dort haben Architekten aus der schlechten Auftragslage heraus Baugruppen selbst initiiert¹⁰.

Bei diesem Modell ist es sehr stark vom Architekten abhängig, wie das Projekt ausgestaltet ist, ob es eher ein Mitbestimmungsprojekt wird oder ob die Gruppe wirklich selbstbestimmen kann. Von ihm hängen Grundstück, das grundlegende Konzept und der Zeitpunkt der Bewohnermitbestimmung in der Planung ab. Es liegt an ihm einen Gruppenbildungsprozess anzuleiten oder auch darauf zu verzichten. In der Regel sucht er eine Kleingruppe, die etwa 30 Wohneinheiten nicht übersteigt, so bleibt das Projekt überschaubar.

ENTSTEHUNG

Bei den von Architekten initiierten Projekten kann einerseits der Architekt schon ein Grundstück an der Hand haben, für das er eine Gruppe von Bauherren sucht, andererseits kann er nur eine Idee haben, für die er Interessenten und in der Folge ein Grundstück sucht.

Je nachdem an welcher Stelle des Planungsprozesses sich der Architekt entscheidet, die künftige Bewohnergruppe zu finden, gibt es für diese mehr oder weniger Möglichkeiten das Ergebnis zu beeinflussen.

Es hängt natürlich auch von den Wünschen der zukünftigen Bewohner ab, an welcher Stelle der Planung sie einbezogen werden wollen. Manche Bauherren sind froh, wenn sie sich nur mit den sie direkt betreffenden Aspekten der Planung auseinandersetzen müssen und sonst wenig Aufwand mit dem Projekt haben. Das wären dann jene pragmatischen Bauherren, die gerne eine auf ihre persönlichen Wünsche zugeschnittene städtische Wohnung wollen. Diese ist einerseits nicht fertig bei einem Bauträger zu kaufen, andererseits wäre sie alleine, ohne weitere ähnlich motivierte Mitbewohner nicht leistbar. Als zusätzlichen Pluspunkt gibt es noch eine Nachbarschaft, die man bis zu einem gewissen Grad selbst aussuchen kann. Das Gemeinschaftliche steht hier sicherlich

¹⁰ Zur Baugruppengeschichte und aktuellen Situation in Berlin s. [Seite 101](#).

nicht im Vordergrund.

Anderen Bauherren ist es aber sehr wohl wichtig das Konzept, das Raumprogramm und die Freiflächengestaltung zu beeinflussen. Diese werden sich eher bei Projekten finden, die Bewohner früh in die Planung einbeziehen. Diese Interessentengruppen liegen sehr nahe an den bottom-up organisierten Modellen, jedoch konnten oder wollten sie selbst nicht die Initiative ergreifen oder sie wussten vor Kontaktaufnahme mit dem Architekten gar nicht, dass sie diese Möglichkeit des städtischen Bauens überhaupt haben. Für sie ist der Architekt Kristallisationspunkt, durch seine Annonce oder andere Werbung für das Projekt finden sie gleichgesinnte Mitbewohner. Für sie ist die Gemeinschaft ähnlich wichtig wie die eigene Wohnung. In diesem Fall liegt es sehr stark am Architekten einen Gruppenbildungsprozess anzuleiten oder sich dafür Unterstützung durch Baubetreuer¹¹ zu suchen.

Gemeinschaftsflächen werden je nach Größe und Thematik der Gruppe eingeplant und vor allem in Auseinandersetzung mit der Gruppe gewählt. Oft können so Wünsche, wie Sauna oder Hobbyraum, umgesetzt werden, die sich der einzelne Bewohner alleine nicht leisten könnte.

Die Interessenten dieses Modells sind demografisch gemischt, kulturell aber eher homogen, da sie sich entlang einer spezifischen Projektidee finden, hierzu müssen die jeweiligen Lebenseinstellungen ungefähr gleich sein. Das Interesse der Menschen liegt bei diesem Modell noch eher auf der Seite des Bauens, die Gemeinschaft ist hier nicht Ausgangspunkt sondern im besten Fall Resultat des Prozesses. Welche Qualitäten das Zusammenleben in der Gruppe hat, hängt wesentlich von den Interessen der Gruppenmitglieder ab. Hier liegt es am Architekten sicher zu gehen, dass die Menschen die gleichen Ziele verfolgen, sind es also eher pragmatische Bauherren oder wollen sie wirklich gemeinschaftlich wohnen. Eine Mischung der beiden wäre für alle Beteiligten wohl eher eine Enttäuschung als die Erfüllung der Wohnwünsche.

Je nach Bewohnergruppe und deren finanziellen Möglichkeiten werden Lage und Preis des Grundstücks beeinflusst. Die zuvor erwähnte, pragmatische Bauherren-Gruppe, die vor allem an einer maßgeschneiderten städtischen Wohnung interessiert ist, wird tendenziell auch mehr Geld zur Verfügung haben und auch zentralere Grundstücke bevorzugen.

Die zweite Gruppe, die mehr am gemeinschaftlichen Wohnen interessiert ist, ist zugunsten der Gemeinschaft eher bereit auch Kompromisse für die Gruppe einzugehen. Das heißt, es wird ein Mittelweg gefunden, um die unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten zu vereinen. Zugunsten der selbstgewählten Nachbarschaft wird auch ein weniger zentrales Grundstück akzeptiert.

Egal welche Lage, in Wien gestaltet sich die Suche nach einem geeigneten Grundstück für den Architekten wie auch die bottom-up organisierten Gruppen nicht leicht¹².

¹¹ Zur Rolle des Baubetreibers siehe [Seite 51](#).

¹² Zur Grundstücksproblematik siehe [Seite 80](#) und [Seite 115](#).



Abb. 11 Ten in One von roedig.schop
architekten initiiert

3.4 BOTTOM-UP ANSATZ - BAUGRUPPEN

Bei den Modellen des bottom-up Ansatzes kommt die Initiative die Baugruppe zu bilden von den Mitgliedern selbst. Der Prozess wird nicht durch eine übergeordnete Instanz wie einen Bauträger oder einen Architekten angeregt. Die Gruppe bildet sich auf Initiative einer Kerngruppe, neue Mitglieder werden entlang der Projektidee auf vielfältige Wege gefunden. So können Interessensvertretungen, Vereine oder Internetplattformen dabei helfen die Gruppe zu vervollständigen. Natürlich werden auch im Freundes- und Bekanntenkreis der Mitglieder weitere Interessierte gefunden.

Diese Gruppen greifen im Verlauf ihrer Planung auch oft auf die Dienste von Bauträgern, Projektentwicklern oder Architekten zurück, jedoch besteht ein wesentlicher Unterschied zu den Mitbestimmungsprojekten. Die bottom-up organisierten Baugruppen beauftragen in diesem Fall ihre Partner, diese erfüllen also nur Dienstleistungen für die Gruppe, die noch die Verantwortung trägt und daher auch bestimmen kann in welche Richtung geplant und später auch gelebt werden soll. Bei den top-down geplanten Projekten ist im Gegensatz dazu ein Rahmen vom Bauträger, Projektentwickler oder Architekten vorgegeben, der von den sich bildenden Gruppen eingehalten werden muss.

3.4.1 MODELL B - SPECIAL INTEREST GROUP

Bei den Special Interest Gruppen steht, wie schon der Name sagt, ein gemeinsames Interesse im Mittelpunkt. Dieses Interesse kann sehr vielfältig sein, doch sind es vor allem ökologische Ziele, die die Gruppen zusammenführen. Es können jedoch auch ganz andere Interessen, wie das Wohnen in einer besonderen Immobilie, wie einem Schloss oder einer alten Fabrik sein (vgl. Kläser 2006: S. 93).

ENTSTEHUNG

Entlang dem gemeinsamen Ziel finden sich Interessierte zu einem Projekt zusammen. Wie bei allen bottom-up Projekten ist eine motivierte Kerngruppe unbedingt nötig, damit das Projekt über die erste Idee hinauskommt. Diese Idee kann durch andere ähnliche Projekte oder durch kommunale Interessen angeregt sein. Durch ein zur Verfügung gestelltes besonderes Grundstück oder Immobilie kann die Bildung einer Baugruppe angeregt werden.

Die Kerngruppe muss das Ziel genau definieren, damit andere Mitglieder mit ähnlichen Vorstellungen gefunden werden können. Dies wird zusätzlich erleichtert, wenn schon ein

Grundstück bzw. eine Immobilie gefunden wurde, so kann das Projekt schon konkrete Formen annehmen und die Umsetzung rückt in zeitliche Nähe. Das ist ein Faktor, der für viele Menschen eine wichtige Voraussetzung darstellt, um sich in ein Projekt einzubringen, vor allem da es sich bei diesem Modell um einen eher pragmatischen Ansatz handelt. Die Mitglieder verfolgen Ziele, die sie wahrscheinlich nur gemeinsam erreichen können. Die Stärke der Gruppe wird bei diesem Modell explizit gewünscht und genutzt.

Um weitere Gruppenmitglieder zu finden, wird zunächst im Bekannten- und Freundeskreis gesucht. Oft finden sich nicht genügend Menschen, dann werden übergeordnete, vielleicht auch überregionale Suchmöglichkeiten benötigt. In Deutschland gibt es Internetplattformen, die Interessenten vernetzen und die Präsentation von Projekten ermöglichen. Außerdem übernehmen Agenturen, die teilweise von der Stadt beauftragt sind, diese Vernetzungsfunktionen. Strukturen wie diese fehlen in Wien noch, sollten aber im Sinne der Schaffung einer interessierten Öffentlichkeit¹³ eingeführt werden.

Die Gruppengröße kann von Kleingruppen bis zu Gruppen, die gemeinsam Siedlungen errichten, variieren. Das ökologische Bauen in der Gruppe ist gerade bei reihenhausartigen Anlagen beliebt, um eine gemeinsame Energieerzeugung umsetzen zu können. In der Stadt wird es sich eher um Kleingruppen handeln, die gemeinsam ein Wohngebäude errichten oder umnutzen.

Bei der Erstellung des Konzeptes können Architekten und Kommune von der Gruppe einbezogen werden. Um zum Beispiel ökologische Ziele zu erreichen, kann es notwendig sein, sich mit der Kommune über deren Möglichkeiten zur Zusammenarbeit bei der Energieerzeugung zu verständigen. Architekten können wertvolle Hinweise bei der Erarbeitung eines energiesparenden Gebäudekonzeptes liefern. So ist es für eine Gruppe mit übergeordneten ökologischen Zielen wichtig, hier möglichst viele Fachleute einzubeziehen. Unter Umständen werden diese Ziele von Städten durch gezielte Förderungen unterstützt und bieten so einen zusätzlichen Anreiz, solche Projekte in Angriff zu nehmen.

Das Raumprogramm, vor allem die Anzahl und Größe der Gemeinschaftsräume wird von den Gruppen in Zusammenarbeit mit dem Architekten anhand der gemeinsamen Idee ausgearbeitet und festgelegt.



Abb. 12 Baugruppe Marienburgerstraße 31



Abb. 13 Eines der Gebäude von Greves Garten während der Renovierung

¹³ siehe Kapitel „Öffentliche Wahrnehmung“ auf Seite 130

3.4.2 MODELL C – LEBENSSITUATIONSGRUPPEN

Bei den Lebenssituationsgruppen steht ein besonderer Lebensabschnitt oder eine besondere Lebensform im Mittelpunkt. Hier treffen sich Menschen, die sich aufgrund ihrer ähnlichen Lebenslagen gegenseitig unterstützen möchten bzw. im Kreis Gleichgesinnter leben wollen. Die Wurzeln dieser Gruppen liegen in den 80er Jahren in der Frauenbewegung und in der Lesben- und Schwulenszene (vgl. Kläser 2006: S. 94). Heute finden sich auch immer mehr ältere Menschen zusammen, die Alternativen zum Wohnen allein oder im Pensionistenheim suchen. Zudem sind Projekte von Frauen und Alleinerziehenden immer verbreiteter. Oft bilden sich auch symbiotische Gruppen, bei denen die eine Gruppe von der anderen profitieren kann, wie zum Beispiel Senioren von Studenten und umgekehrt.



Abb. 14 Baugruppe Gofi und Luzie

ENTSTEHUNG

Die Interessenten finden sich entlang ähnlicher Lebenslagen und dem Bedürfnis sich in diesen besonderen Situationen zu unterstützen. Die zukünftigen Bewohner finden oft über Interessensvertretungen und Netzwerke von ähnlich gesinnten Menschen zusammen. Es liegt daher nahe, dass die Bewohnergruppe sozialkulturell homogen ist. Je nach Ausrichtung kann sich eine demografische Mischung oder Einheitlichkeit ergeben.

Die Gruppen sind in der Regel Kleingruppen, können aber in Ausnahmefällen größer sein und ganze Wohnanlagen belegen. Bei diesen Modellen stehen gemeinschaftliche Aspekte im Vordergrund. Es sollen Wohnformen gefunden werden, die einerseits die Privatheit des Einzelnen aufrecht erhalten, aber andererseits die emotionale Eingebundenheit in der Gruppe fördern und eine gewisse gegenseitige Unterstützung zulassen, um Probleme besser bewältigen zu können. Es soll eine Balance zwischen der Unabhängigkeit des Einzelnen und der Eingebundenheit in der „Wahlfamilie“ möglich sein.

Die Konzepte werden von den Gruppen erarbeitet und dann in Zusammenarbeit mit einem Architekten in gebaute Formen übersetzt. Die Planung unterscheidet sich aufgrund der speziellen Forderungen der Gruppe daher von herkömmlich geplanten Projekten und stellt den Architekten vor eine große Herausforderung. Er muss die Wünsche der einzelnen Bewohner, wie auch der gesamten Gruppe, unter einem Dach vereinen. Um das Gebäude über eine längere Zeit nutzen zu können und auf Veränderungen in der Gruppe reagieren zu können, ist eine vorausschauende Planung unbedingt notwendig. Dafür ist das Expertenwissen von Architekten sehr wichtig. Dabei bekommen die Gemeinschaftsbereiche eine besondere Bedeutung, da sich hier in Zukunft Platz für gemeinsame Aktivitäten finden soll. Mitunter werden auch spezielle Räume geplant um für gewisse Lebenslagen Unterstützung von außen ins Projekt holen zu können. So könnten bei

Seniorenwohnprojekten Räume für ins Projekt kommende Ärzte, für Massagestunden oder gemeinsame sportliche Aktivitäten eingerichtet werden. Manche „jüngere“ Alte sehen gemeinsam finanzierte Wohnungen für später eventuell benötigtes Pflegepersonal vor, wie das bei der Baugruppe in der Grundsteingasse¹⁴ der Fall ist.

3.4.3 MODELL D – MEHRGENERATIONENGRUPPEN

Mehrgenerationengruppen setzen sich, wie schon der Name sagt, aus Personen verschiedenen Alters zusammen. Darunter sind auch viele junge Familien, die eigentlich Hauptklientel der gewerblichen Bauträger sind, doch auch sie fühlen sich oft nicht wohl in den großen Wohnanlagen, die von diesen erbaut werden. Die Grundrisse der Wohnungen lassen wenig Freiheit für individuelle Familienorganisation und es ist kein Platz für nachbarschaftliches Miteinander. Daher wird nach alternativen Wohnformen gesucht, die es erlauben, Kinder in einer Gemeinschaft groß zu ziehen, was für Eltern eine Unterstützung darstellen kann.

ENTSTEHUNG

Beim Modell Mehrgenerationengruppen handelt es sich um Menschen, die explizit eine Gemeinschaft wollen. Diese stellt für viele den Ersatz der erweiterten Familie dar, die vielfach an einem anderen Ort oder durch einen anderen Lebensstil nicht erreichbar ist. Diesen Vorteil der gemeinschaftlichen Wohnformen betont auch Hartmut Häußermann, er meint: „Die neuen Nachbarschaften können so ein funktionales Äquivalent für die sich ausdünnenden sozialen Netze auf Basis der Verwandtschaft bilden [...]“ (Häußermann, Siebel 1999: S. 18). Dieser Wille zu Gemeinschaft und gegenseitiger Unterstützung ist der Ausgangspunkt für die Gruppenfindung.

Die Mehrgenerationengruppen bieten Raum für neue Lebensformen in einem stabilen Umfeld. Neben den Familien finden sich auch Singles und Paare verschiedenen Alters in den Gruppen wieder. Sie alle sehen ökonomische und soziale Vorteile im gemeinsamen Wohnen. Die Möglichkeit den Grundriss der eigenen Wohnung selbst zu entwickeln, bietet besonderen Lebensformen Raum oder kann Wohnen und Arbeiten verbinden. Menschen, die am Markt keine für ihre Bedürfnisse passende Wohnung finden, können so in einer unterstützenden Nachbarschaft ihre speziellen Wohnbedürfnisse umsetzen.

Ergänzt werden die Wohnungen meist durch eine Reihe von Gemeinschaftsflächen, die sich, je nach Ausrichtung des Projektes, temporär oder permanent für die Öffentlichkeit öffnen. So gibt es Mehrgenerationengruppen, die aufgrund der hohen Kinderanzahl eine Kindertagesstätte ins Projekt integrieren und betreiben. Jede Gruppe arbeitet mit dem Architekten ihr individuelles Raumprogramm nach ihren Wünschen aus.

¹⁴ Siehe Projektbeschreibung auf [Seite 157](#).

Je nach Größe des Projektes kann es notwendig sein Arbeitsgruppen zu verschiedenen Themen zu bilden, die gleichzeitig eine gewisse Gruppenbildungsfunktion haben. Die Menschen lernen sich gegenseitig besser kennen, erarbeiten etwas gemeinsam und entwickeln so den Willen diese Ziele auch gemeinsam umzusetzen. Dort werden während der Planungsphase zudem Vorstellungen und Regeln für das künftige Zusammenleben formuliert um den Gemeinschaftsgedanken auch nach der Bauphase noch weiter zu leben. Bei vielen Projekten ist auch eine organisierte Nachbarschaftshilfe vorgesehen, die immer wieder in gemeinsamen Besprechungen ausgehandelt und verteilt wird. Hier kann es sich um die Unterstützung der älteren Mitbewohner durch Hilfsdienste handeln, um die kurzfristige Betreuung von Kindern oder um die Pflege von Gemeinschaftsflächen.

Die Projekte werden oft durch andere Beispielprojekte angeregt, was zeigt, dass ein öffentlicher Diskurs unbedingt nötig ist um diese Projekte als Alternative zu den herkömmlichen Wohnbauten ins Bewusstsein der Menschen zu bringen¹⁵.

3.4.4 MODELL E – GEMEINWESENGRUPPEN

Die Gemeinwesengruppen grenzen sich von den anderen Modellen durch ihre Größe ab. Hier handelt es sich um Großgruppen, die einen starken Sinn für gemeinschaftliches Wohnen haben. Durch ihre Größe haben sie auch Einfluss auf ihr Umfeld. Simone Kläser charakterisiert sie folgendermaßen: „Die Gemeinwesengruppen begreifen sich als eigene Kultur, doch nicht als isolierten Kosmos. Sie bezwecken, im Gegenteil, ein Stück Stadt zu werden, indem sie gezielt auch Funktionen übernehmen, die über die eigene Versorgung hinaus Lücken der sozialen oder kulturellen Versorgung durch die Kommunen füllen“ (Kläser 2006: S. 96).

Aufgrund ihrer Größe müssen Gemeinwesengruppen andere Organisationsstrukturen aufbauen, als die anderen bottom-up Modelle. Es wird mit einer kleingruppenübergreifenden Organisationsstruktur gearbeitet.

Die Kleingruppen behandeln jeweils andere Themenbereiche und bereiten Entscheidungen vor, die später durch die Großgruppe in demokratischen Verfahren getroffen werden.

Die Größe der Gruppe bedingt auch eine gewisse Anonymität innerhalb der Gemeinschaft, ein Faktor, der für viele Menschen sehr reizvoll an diesem Modell ist. So besteht auch die Möglichkeit wechselnder Gemeinschaftsbildung innerhalb der Gruppe. Während bei den kleineren Projekten, die Gefahr besteht, dass die soziale Kontrolle zu groß wird und die Privatsphäre des Einzelnen stört.

¹⁵ siehe Kapitel „Öffentliche Wahrnehmung“ auf Seite 130.

ENTSTEHUNG

Die Gruppen entstehen meist aus bestehenden Gruppen, die ohnehin schon gemeinsame Ziele verfolgen. Als nächster Schritt bei der Umsetzung dieser Ziele wird das gemeinsame Leben gesehen. Durch Netzwerke wird versucht immer mehr Leute von der Idee zu überzeugen und diese schließlich als Bau- oder Umnutzungsprojekt umzusetzen. Die Bewohnerschaft ist demografisch gemischt, sozial und kulturell vielfältig. Meist bemüht man sich um die Integration sozialer Randgruppen. So wird unter Umständen mit sozialen Trägern zusammengearbeitet um betreute Alten- oder Behinderten-WGs in die Projekte zu integrieren. Hier steht die Gemeinschaft im Vordergrund und die individuelle Ausgestaltung der eigenen Wohnung steht hinter der Gestaltung der Gemeinschaft.

Um ein Gemeinwesenprojekt umzusetzen braucht es motivierte Menschen, die bereit sind einiges an Zeit und Wissen zu investieren. Sie müssen den Überblick über das Projekt behalten und die Arbeit in den Kleingruppen koordinieren. So wird die ursprüngliche Idee weiter verfeinert und in den Kleingruppen soweit bearbeitet bis die Umsetzung immer konkreter wird. Alleine der Prozess der Konzeptfindung kann einige Zeit dauern, es handelt sich immerhin um Gruppen ab 250 Personen, die organisiert werden müssen. Danach wird das Raumprogramm entsprechend den Vorschlägen aus den Kleingruppen ausgearbeitet und weiterentwickelt, ein Schritt der sehr wichtig und mitunter zeitintensiv sein kann.

Es werden zahlreiche Gemeinschaftsflächen geschaffen, die es ermöglichen ein breites Angebot an Leistungen zu bieten. Diese sind teils freiwillig organisiert und werden durch professionelles Service ergänzt¹⁶. Da ein bestimmter Lebensstil verwirklicht werden soll, und dieser auch nach außen getragen werden soll, öffnen sich die Gruppen meist auch nach außen. Beispielsweise stehen gemeinsam errichtete Veranstaltungsräume oder eine integrierte Mensa Bewohnern aus der Umgebung offen. Welche Leistungen angeboten werden, hängt natürlich von der Gruppe und deren Zielsetzungen ab. Es werden aber nicht nur Gemeinschaftsflächen geschaffen, sondern auch Strukturen, wie zum Beispiel Tauschkreise, Kurse und ähnliches, die die Gemeinschaft zusammenhalten und ihr nutzen.

Meist befasst sich parallel zu den Konzeptfindungsarbeiten eine Arbeitsgruppe mit der Suche nach einem geeigneten Grundstück und einer rechtlichen Organisationsstruktur. Bei der Grundstückssuche gibt es ähnliche Schwierigkeiten, wie bei den anderen Gruppen. Durch die Gruppengröße ist es unter Umständen einfacher politischen Druck auf die Stadt auszuüben, damit diese ein Grundstück zur Verfügung stellt.

Die Verwaltung nach der Besiedelung ist aufgrund der vielen integrierten Leistungen nur durch ein professionalisiertes Selbstverwaltungsprinzip möglich. So werden Leute dafür bezahlt die Verwaltung für die anderen zu übernehmen. Die Verwaltungsstrukturen werden davor von der Gruppe festgelegt und sind in den Vereins- oder Genossenschaftsstatuten festgelegt.

¹⁶ So zum Beispiel bei der Sargfabrik, siehe Projektbeschreibung auf Seite 166.



Abb. 15 Folder Kulturprogramm Sargfabrik



4 ZUR BEDEUTUNG VON BAUGRUPPEN

Die Typologie der partizipativen Projekte hat gezeigt, dass es eine große Vielfalt an Baugruppen mit unterschiedlichen Absichten gibt. Die Projekte unterscheiden sich zum Ersten, hinsichtlich der Motivation der Beteiligten. Zum Zweiten haben andere Zielsetzungen Auswirkungen auf den Baugruppenprozess und zum Dritten, variiert der Nutzen für die Stadt. Diese drei Punkte werden im folgenden Kapitel anhand der vorher definierten Modelle erläutert.

4.1 MOTIVATION ZUR GRÜNDUNG EINER BAUGRUPPE

Teil einer Baugruppe zu sein bedeutet für die Mitglieder einiges an zeitlichem Aufwand, die Bereitschaft finanzielle Verantwortung zu übernehmen und das Einlassen auf oft zu Beginn unbekannte Mitbewohner, mit denen man eine Gemeinschaft aufbauen will. Trotz dieses hohen Aufwandes entscheiden sich, zumindest in einigen deutschen Städten immer mehr Menschen dafür. Die Gründe für dieses Engagement können hier kurz zusammengefasst werden:

- Unzufriedenheit mit Wohnungsangebot und sozialer Einbindung (Anonymität)
- Wille, individuelle Grundrisslösungen und Wohnwünsche umzusetzen
- Möglichkeit, Bauherrenschaft in der Stadt zu übernehmen
- Wahl des eigenen sozialen Umfelds - Nachbarschaft
- Mitsprache bei Gemeinschaftseinrichtungen
- Möglichkeit, Geld zu sparen (in Österreich weniger als in Deutschland)
- Realisierung übergeordneter Zielsetzungen (Integration, Ökologie,...)

4.1.1 GESELLSCHAFTLICHER WANDEL

Das Wohnen ist ein sehr wesentlicher Bereich des Lebens der Menschen. Der bis heute eher von Standards dominierte Wohnbau bietet den Bewohnern jedoch oft wenige Möglichkeiten die Wohnungen nach den individuellen Wünschen zu gestalten. Aufgrund sich ändernder gesellschaftlicher Konfigurationen stimmen die von den großen Wohnbauunternehmen auf die traditionelle Kleinfamilie zugeschnittenen Standards immer weniger mit den realen Lebenssituationen der Menschen überein. Schneider und Spellerberg schreiben dazu: „Der Wohnungsbestand und auch die Wohnungspolitik in Deutschland sind noch stark durch das Leitbild

des ‚familiengerechten‘ Wohnens geprägt. Die traditionell familienorientierte Lebensweise hat jedoch ihren verpflichtenden Charakter für den einzelnen verloren, weil eine größere Wahlfreiheit in den persönlichen Lebensverhältnissen besteht. Die Wohlstandssteigerungen, die wachsende Bedeutung von Freizeit, zunehmende kulturelle Wahlfreiheiten und nicht zuletzt eine erweiterte Frauenrolle, die auf gestiegene Qualifikationen und Erwerbschancen zurückzuführen ist, sind die wesentlichen Faktoren, die zu veränderten Haushalts- und Familienkonstellationen führen“ (Schneider, Spellerberg 1999: S. 24).

NEUE LEBENSMODELLE

Die klassische Familie tritt aktuell immer mehr in den Hintergrund, daneben gibt es Wohnformen von Alleinlebenden, Zweipersonenhaushalte, Alleinerziehende mit einem oder mehreren Kindern und Wohngemeinschaften (vgl. Häußermann, Siebel 2000: S. 323). Diese neuen Wohnformen haben andere Ansprüche an die Grundrisse der Wohnung, an die Lage der Wohnung und an das Wohnumfeld. Doch auch die klassischen Familien haben oft andere Vorstellungen vom Wohnen als das Angebot am Wohnungsmarkt zur Verfügung stellt.

Kurz gesagt, eine wesentliche Motivation der Beteiligten eine Baugruppe zu gründen, ist die Unzufriedenheit mit dem Angebot am Wohnungsmarkt und das anonyme Leben im klassischen Wohnbau.

Das Modell A.1, das von Bauträgern initiierte Modell, unterliegt der größten Gefahr, die traditionellen Vorstellungen des Wohnens weiter zu reproduzieren, da das Gemeinschaftskonzept und die Grundrisse von den Planern der Bauträger erstellt werden und nicht von den zukünftigen Bewohnern selbst. Die Bauträger produzieren tendenziell den Wohnraum, den sie in den letzten Jahrzehnten gut verkaufen konnten. Sicherlich haben sich die äußeren Erscheinungsformen der Wohnbauten geändert, die Wohnungen und das Wohnumfeld sind aber immer noch an der klassischen Kleinfamilie orientiert und bieten wenig Raum für andere Lebensformen. Jedoch ist das Wohnen keine statische Angelegenheit. „Die frühere Vielfalt unterschiedlicher Wohnweisen verengte sich allmählich auf einen einzigen Typus und differenziert sich seitdem wieder aus. Die 60er Jahre markieren die Taille dieser Spindel“ (Häußermann, Siebel 2000: S. 317). Diese Vielfalt an Wohnbauten kann durch die bottom-up organisierten Baugruppen entstehen. Diese bieten im Gegensatz zum Modell A.1 Möglichkeiten, die Lebensstile der einzelnen Baugruppenbewohner tatsächlich in gebauten Raum und in dahinterstehende Gemeinschaftskonzepte umzusetzen. Dabei unterscheidet sich das Modell C, das nach Wegen sucht, Wohnraum für spezielle Lebenssituationen zu schaffen, besonders vom herkömmlichen Wohnbau und bietet zusätzliche Möglichkeiten, Kontakte mit Gleichgesinnten zu schließen, was im „normalen“ Wohnumfeld nicht möglich ist.

Baugruppen bieten den Bewohnern die Möglichkeit sich die Wohnung und das Wohnumfeld selbst

zu gestalten. Diese Möglichkeiten bestehen nur für die bottom-up organisierten Modelle in vollem Umfang, denn sie legen ihr Konzept selbst fest und sind dabei nicht an übergeordnete Instanzen gebunden. So zeigt auch eine Studie zur Beratung von Wohnbauselbsthilfegruppen (Österreichischer Wohnbund 1991: S. 84), dass die Mitbestimmungsintensität variiert, je nachdem wer Initiator des Projektes ist (siehe Abb. 16). Projekte, die von den Bewohnern auch selbst initiiert

werden, weisen eine weit höhere tatsächliche Mitbestimmung auf, als die Mitbestimmungsprojekte, die von Bauträgern oder Gemeinden initiiert werden. Bei den Modellen A.2 und A.3 hängt es vom Projektentwickler oder Architekten ab, wie viele Möglichkeiten er den zukünftigen Bewohnern lässt auf das Konzept und die Bebauung Einfluss zu nehmen.

Initiative von...	Intensität der Mitbestimmung			n= 100%
	hoch	mittel	gering	
Bewohner	84 %	13 %	3 %	31
Gemeinde, Bauträger	31 %	46 %	23 %	13
Insgesamt	68 %	22 %	10%	44

Abb. 16 Mitbestimmungsintensität nach Initiator des Projektes

WOHNEN UND ARBEITEN

Eine weitere Motivation für viele Menschen eine Baugruppe zu gründen ist die Suche nach einer Möglichkeit Wohnen und Arbeiten zu verbinden. „Wohnungen werden künftig nicht mehr ausschließlich in ihrer familiären Rückzugsfunktion gesehen, sondern als Schnittstelle zwischen ihren Bewohnern und dem sozialen und beruflichen Umfeld.“ (Wunderlich 2001: S. 52). So können in Baugruppen spezielle Grundrisslösungen verwirklicht werden, die das Wohnen und Arbeiten verbinden können. Das eigene Büro kann im selben Haus geplant werden, wie das von vielen Architekten, die eine Baugruppe initiiert haben und auch dort wohnen, gemacht wurde. Die Baugruppen haben dabei den großen Vorteil, dass nur solche Flächen geschaffen werden, die auch tatsächlich gebraucht werden. Gibt es keinen Nutzer für ein geplantes Erdgeschoßlokal, wird dieses nicht in dieser Form gebaut, sondern die Gruppe muss sich Alternativen überlegen. Im Gegensatz dazu werden im „normalen“ Wohnbau oft gewerbliche Flächen oder Gemeinschaftsflächen produziert ohne einen Nutzer oder ein Nutzungskonzept dafür zu haben. Ungenutzte Flächen entstehen in prominenten Lagen und der öffentliche Raum verwaist gleichzeitig.

Die Gemeinwesengruppen werden meist von gesellschaftlich engagierten Menschen gebildet, die oft im künstlerischen oder erzieherischen Bereich tätig sind. Im gemeinsamen Wohn- und Lebensprojekt schaffen sie sich die Möglichkeit ihre Arbeit selbständig zu verrichten und bieten oft Dienstleistungen und kulturelle Veranstaltungen für die Öffentlichkeit an. Dabei profitieren sie vor allem von der gemeinsamen Nutzung der Räumlichkeiten und der Bündelung von potentiellen Projektpartnern vor Ort.

Die Special Interest Gruppen können die gemeinsame berufliche Nutzung von Räumlichkeiten im Sinn haben, weshalb die Entscheidung für eine besondere Immobilie, einen besonderen Standort oder eine spezielle Bauweise getroffen wird. Hier fungiert das Gemeinschaftsprojekt nicht nur als Wohnort, sondern bekommt auch repräsentative Funktionen im Berufsleben. Mittlerweile gibt es auch schon die erste rein gewerbliche Baugruppe im Stühlinger Gewerbehof in Deutschland, bei der sich verschiedene Firmen entschlossen haben, ein Gewerbegebäude anstelle ihrer alten gemieteten Hallen gemeinsam neu zu bauen und Eigentümer von Grund und Gebäude zu werden (vgl. Badische Zeitung 20.2.2008: S. 35).

MEHR ÄLTERE MENSCHEN

Für ältere Menschen sind ihre Wohnstätte und das Wohnumfeld besonders wichtig, da sie dort meist mehr Zeit verbringen als andere. Dennoch ist die Gruppe der Alten nicht homogen und es zeigt sich, dass diese Aussage nicht unbedingt auf alle Personen im fortgeschrittenen Alter zutrifft. So wird in einer Studie zum seniorengerechten Wohnen festgehalten: „Die Zahl der Älteren in Wien nimmt zu. Gleichzeitig differenziert sich die Gruppe der Älteren immer mehr, je nach Lebensalter, finanziellen Möglichkeiten und Gesundheitszustand sind die Lebensstile und Bedürfnisse von Senioren sehr unterschiedlich. Aufgrund demografischer Veränderungen nimmt die Zahl der Verwandtschaftsbeziehungen tendenziell ab. Die Zeitspanne des Altseins wird zwar länger, die Zeit der Pflegebedürftigkeit aber tendenziell kürzer, da der allgemeine Gesundheitszustand alter Menschen besser ist. Diese und weitere Faktoren wirken sich auch auf die Wohnbedürfnisse aus“ (Schönfeld, Lukas 2008: S. 6).

Ältere Menschen brauchen heute über eine längere Zeit weniger intensive Betreuung. Oft werden nur helfende Hände für schwerere Tätigkeiten im Haushalt gebraucht und der Alltag kann weitgehend alleine bewältigt werden. Jedoch stellt die Einsamkeit und teilweise Hilflosigkeit die älteren Menschen und deren Angehörige doch immer wieder vor scheinbar unlösbare Fragen. So werden flexible Betreuungsangebote gewünscht, die aber nur schwer zu finden sind und die älteren Menschen werden früher als notwendig in betreuten Wohnformen untergebracht. Diese sind mit dem Zuwachs an betreuungsbedürftigen Personen überlastet, die oft noch gar keine umfassende Pflege benötigen.

Viele ältere Menschen wollen ihr gewohntes Wohnumfeld mit zunehmendem Alter nicht mehr verlassen. Es wird versucht die Wohnung wenn möglich zu adaptieren und sich so gut es geht durch mobile soziale Dienste unterstützen zu lassen. Doch auch bei dieser Variante fehlt den Menschen die persönliche Betreuung und die Gefahr der Vereinsamung ist groß.

Es sollte daher das Ziel sein Alternativen zu betreuten Wohnformen, die in dem Ausmaß noch gar nicht gebraucht werden, zu schaffen. Dafür kann ein intaktes soziales Umfeld, wie es die

Baugruppen bieten, schon ausreichen. „Für die Wohnzufriedenheit im Alter sind aber neben Sicherheit und Komfort der Wohnung und Wohnumgebung vor allem soziale Kontakte im direkten Umfeld ausschlaggebend, die das Gefühl von Sicherheit, Geborgenheit und Gebrauchtwerden vermitteln. Vereinsamung und Inhaltslosigkeit stellen bisher weit weniger beachtete Probleme älterer Menschen dar“ (Schönfeld, Lukas 2008: S. 12). Daher suchen mittlerweile viele Menschen frühzeitig nach Alternativen zu ihrer bisherigen Wohnung, um später auf Hilfen aus der unmittelbaren Umgebung zurückgreifen zu können und der Vereinsamung entgegenzuwirken. In der Zeit nach der Berufstätigkeit wollen sie aktiv bleiben und ihr Wohnumfeld bewusst mitgestalten. Sie wollen später nicht fremdbestimmt im Pflegeheim oder ähnlichen Einrichtungen älter werden und auch nicht auf immer wieder wechselnde Hilfskräfte von sozialen Diensten zurückgreifen müssen. Sondern sie haben den Wunsch selbstbestimmt zu altern und wollen auch ihren Kindern, wenn sie überhaupt welche haben, keine Last auferlegen. Daher suchen sie Wege um innerhalb eines unterstützenden Umfeldes älter werden zu können.

Je nach persönlichen Vorlieben bevorzugen manche Menschen eher die Integration in eine generationenübergreifende Baugruppe (Modell D) oder suchen eine Gruppe von Personen im selben Alter (Modell C). Die Eingebundenheit in eine Gemeinschaft ermöglicht den längeren Verbleib in der eigenen Wohnung. Kleine Reparaturen können von den anderen übernommen werden, Einkäufe werden gemeinsam organisiert oder die gegenseitige morgendliche Kontrolle des Wohlbefindens des anderen hilft die Sicherheit zu erhöhen. Zusätzlich finden sich leichter Partner für Freizeitaktivitäten und es gibt eine höhere Motivation auch im Alter aktiv zu bleiben, das Gefühl gebraucht zu werden wird durch die anderen erhalten. So ist es durch die Baugruppe möglich, der Vereinsamung in der eigenen Wohnung vorzubeugen und in dieser möglichst lange zu leben. Gleichzeitig werden auch die betreuten Wohnformen entlastet und können den wirklich Hilfsbedürftigen zu Gute kommen.

4.1.2 TREND IN DIE STADT

Gerade junge Familien verlegten ihren Wohnsitz oft in das Umland der Stadt, da sie dort den nötigen Wohnraum zu akzeptablen Preisen vorfanden und das Umfeld vermeintlich kindgerechter ist. Doch mittlerweile wollen auch junge Familien vermehrt in der Stadt bleiben; sie bevorzugen die gute öffentliche und kulturelle Infrastruktur vor Ort. Das Auto wird gegen das Fahrrad oder die öffentlichen Verkehrsmittel für die alltäglichen Erledigungen getauscht. Die Familien wollen die knappe Zeit nach der Arbeit lieber gemeinsam sinnvoll nutzen, als sich in den Stau ins Umland zu begeben. „Prototypisch dafür kann die Aussage einer berufstätigen Mutter gelten: ‚Lieber laufe ich in einem Stadthaus ständig drei Etagen rauf und runter, als dass ich täglich im Verkehrsstau stecke‘“ (Brühl u.a. 2006: S.43). Manche behaupten, dass Familien, die ins Umland gezogen sind, wieder zurück in die Stadt kommen, und zwar bevor die Kinder aus dem Haus sind (vgl. Brühl u.a.

2006: S. 62). Ein Trend, der vielleicht in der Zukunft auch in Österreich mehr zu spüren sein wird.

Menschen, die aktiv am gesellschaftlichen Leben in der Stadt teilnehmen wollen oder von Berufs wegen müssen, wollen auch mit Familie lieber in der Stadt bleiben. Um ihre Wohnwünsche in der Stadt verwirklichen zu können, schließen sie sich zusammen und gründen eine Baugruppe. Gerade bei den Mehrgenerationengruppen und den Lebenssituationsgruppen wirkt auch die entstehende Nachbarschaft unterstützend, so „... bietet die Stadt mit einer vielfältigen Infrastruktur ein besseres Umfeld für Alleinerziehende als Dörfer“ (Schneider, Spellerberg 1999: S. 24). Die Baugruppe kann durch die Gemeinschaft innerhalb des Wohnumfeldes einerseits die Anonymität, aber auch die Möglichkeiten in der Stadt, ergänzen.

Für Menschen, die nicht an der Gemeinschaft interessiert sind, bieten die Special Interest Gruppen die Option, besonderen Wohnraum innerhalb der Stadt zu verwirklichen und dabei die Vorzüge des gemeinsamen Bauens zu nützen. So kann in der Stadt Bauherrenschaft übernommen werden, was ohne die Gruppe finanziell oder großemäßig vielleicht nicht möglich wäre.

4.1.3 VORTEILE DER GEMEINSCHAFT

Die Menschen, die eine Baugruppe bilden, sehen Vorteile im Bauen und/oder Wohnen in einer Gemeinschaft. Die Ziele, die von einer Gruppe verfolgt werden, können vielfältig sein, sind aber gleichzeitig die identitätsstiftenden Leitlinien der Gemeinschaft. „Gerade die selbstinitiativen Baugemeinschaften (oft auch als freie oder private Baugemeinschaften bezeichnet) stellen den aktiven Prozess des Bauens, die Selbstbestimmung und Gruppenentscheidung in den Vordergrund und weniger das Vorhandensein eines ‚Gemeinschafts‘-Raums, in dem sich die Gemeinschaft bilden und entfalten soll.“ (Kuhn, Harlander 2008: S. 923). Alle bottom-up organisierten Gruppen entstehen auf diese Art. Hier bildet sich die Gemeinschaft während des Prozesses und besteht über den Gemeinschaftsraum hinaus in der Kenntnis der Bedürfnisse der anderen Mitbewohner. Gleichzeitig werden die anderen Bewohner sehr genau ausgewählt. Dazu schreiben Häußermann und Siebel: „Die neuen selbstgewählten Nachbarschaften funktionieren auf der Basis ähnlicher Lebensauffassungen und weitgehender sozialer Homogenität, d.h. sie beruhen auf einer feinkörnigen sozialen Segregation. Eine zumindest latente Funktion der teilweise sehr aufwendigen Partizipations- und Planungsprozesse bei experimentellen Neubauprojekten liegt daher in der sozialen und kulturellen Selektion der Beteiligten (Häußermann, Siebel 2000: S. 321).

Die genaue Auswahl der Mitbewohner ist bei allen Modellen von größter Wichtigkeit. Bei den top-down organisierten Projekten liegt es in den Händen der Projektverantwortlichen die Auswahl zu übernehmen. Dabei entscheidet sich, ob die Gruppe später auch funktionieren wird, denn bei diesen Projekten fehlt die Auseinandersetzung mit den Zielen der Gruppe und damit auch

die Festlegung der identitätsstiftenden Leitlinien von der Gruppe selbst. Daher ist es besonders wichtig, dass der Projektverantwortliche die Interessenten genau über das Konzept und die Ziele des Projektes informiert. Wird den Bewohnern noch ein gemeinsamer Entscheidungsspielraum für gewisse Punkte gelassen, kann dies entscheidend zur Gruppenbildung beitragen.

Die Abgrenzung der eigenen Wohnung ist in fast allen Projekten sehr wichtig und stellt den Rückzugsbereich innerhalb der Gemeinschaft dar. Nur bei den Gemeinwesengruppen könnte es andere Modelle geben. So werden im Unterschied zu den Projekten aus den 1970er Jahren heute kaum Einrichtungen von der Gemeinschaft übernommen, die zur Führung des eigenen Haushaltes notwendig sind. „Es sind sehr vorsichtige, vielfältig abgesicherte Schritte, die man zu den Nachbarn hin unternimmt, und man unternimmt sie auf der Basis einer gesicherten Privatsphäre“ (Häußermann, Siebel 2000: S. 322). Dennoch können durch Baugruppen auch heute noch übergeordnete Ziele verwirklicht werden, die nur unter Beteiligung und manchmal auch durch den Verzicht aller, erreicht werden können, wie das zum Beispiel bei ökologischen Projekten oder bei der Sanierung von alten Gebäuden der Fall ist. Annika Schönfeld erwähnt im Interview die Kompromissbereitschaft der Menschen, wenn es ein gemeinsames Ziel gibt. Sie meint im Interview, dass eine starke Gruppe, die sich eventuell über gemeinsame Aktivitäten in einem Verein oder ähnlichem kennt, die Frage ob Eigentum oder Miete realisiert werden soll, gemeinsam diskutieren kann. So verzichtet vielleicht einer auf seinen ursprünglichen Wunsch, da es „das wichtigste ist, dass wir das zusammen machen“ und er das gemeinsame Wohnen nur mit den anderen zusammen umsetzen kann¹⁷.

4.2 DER PLANUNGSPROZESS EINES PARTIZIPATIVEN PROJEKTS

Der Ablauf eines partizipativen Bauprojektes unterscheidet sich klarerweise von dem eines herkömmlichen Wohnprojekts, zudem sind die Schritte je nach vorher beschriebenen Modell verschieden. Der Projektverantwortliche oder die Gruppe selbst wird vor die Herausforderung gestellt einen Bauherrn, der aus unterschiedlichen Personen und Meinungen besteht, zu organisieren und das Bauprojekt gemeinsam zu einem Abschluss zu bringen. Es gibt keinen allgemein gültigen Ablauf für ein solches Vorhaben, daher kann der Prozess hier nur beispielhaft skizziert werden.

Im Wesentlichen gliedert sich der Ablauf eines partizipativen Bauprojektes in vier bzw. fünf Phasen, je nach dem ob es sich um ein Mitbestimmungs- oder ein Baugruppenprojekt handelt. Die Benennung dieser Phasen ist je nach Literatur unterschiedlich. Hier werden die Bezeichnungen des Artikels „Die Baugemeinschaft – ein Wohnbaumodell mit Zukunft von Julia Liese (Liese 2008: S. 903f.) verwendet. Grafisch sind diese in Abb. 17 und Abb. 18 dargestellt.

¹⁷ Vgl. Interview Annika Schönfeld vom 18.08.2009

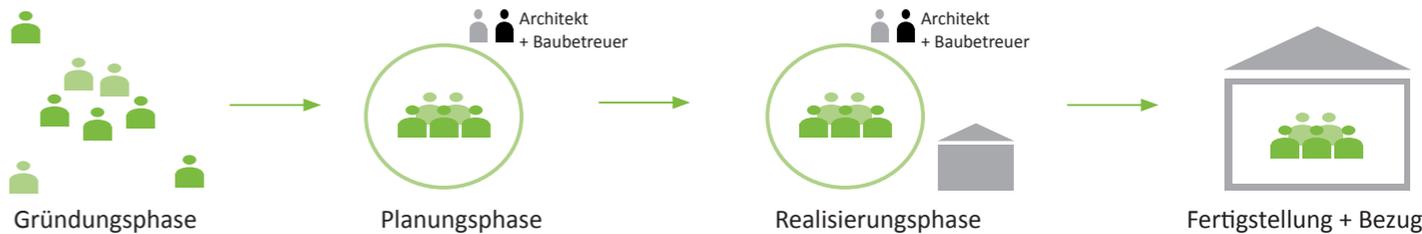


Abb. 17 Ablauf eines Baugruppenprojekts

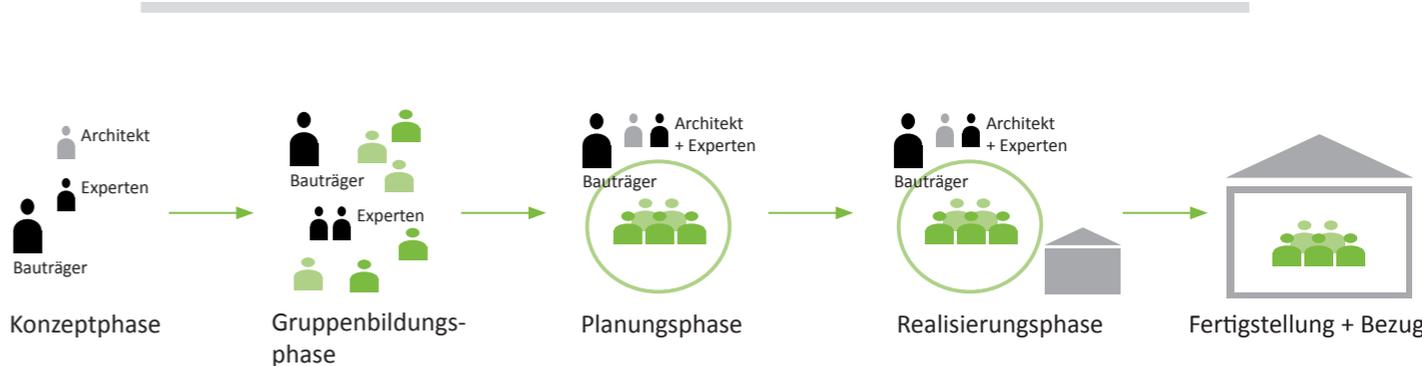


Abb. 18 Ablauf eines Mitbestimmungsprojekts

4.2.1 ABLAUF DER TOP-DOWN ORGANISIERTEN MITBESTIMMUNGSPROJEKTE

KONZEPTPHASE

Die Initiative ein partizipatives Projekt zu gründen, kann nicht nur von der Gruppe selbst kommen, sondern auch von Bauträgern, Architekten oder Projektentwicklern. Diese entwickeln meist selbst ein Konzept, oder haben schon ein konkretes Grundstück, anhand dessen Interessenten gefunden werden (vgl. Liese 2008: S. 903). Das heißt, vor der Gruppenbildungsphase wird noch eine Konzeptphase benötigt, in der die grundlegende Ausrichtung des Projektes festgelegt wird. Diese Konzeptphase kann so weit gehen, dass die anschließende Planungsphase nicht mehr für die Mitbestimmung der zukünftigen Bewohner offen ist.



Konzeptphase

Jedoch gibt es auch bei den Modellen A.2 und A.3 Beispiele, die auf Initiative des Architekten oder Projektentwicklers mit der Gründung der Gruppe beginnen, bei denen alle weiteren Planungsschritte von der Gruppe bestimmt werden. Bei den Bauträger-initiierten Modellen wird zumindest im Vorhinein festgelegt, wie weit die Mitbestimmung gehen kann.



Gründungsphase

GRUPPENBILDUNGSPHASE

Nach Festlegung der Rahmenbedingungen des zukünftigen Mitbestimmungsprojektes werden Interessenten gesucht, die eine Gruppe bilden sollen. Der endgültige Einstieg ins Projekt wird vertraglich mit dem Bauträger festgelegt. Es ist wichtig, dass alle Beteiligten genau über das Konzept und die Ziele des Projektes informiert sind. Der Gruppenbildungsprozess wird meist von Experten begleitet, die ein funktionierendes Miteinander innerhalb der Gruppe anleiten sollen.

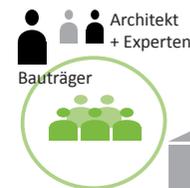
Offene Fragen zum Konzept und zum Raumprogramm werden in dieser Phase innerhalb der Gruppe diskutiert um sie anschließend in der Planungsphase einbringen zu können.



Planungsphase

PLANUNGSPHASE

In der Planungsphase können die zukünftigen Bewohner noch eventuell gewünschte Änderungen einzelner Wohnungen mit dem Architekten besprechen. Ansonsten läuft die Planung wie bei einem herkömmlichen Bauprojekt ab. Währenddessen lernt sich die Gruppe besser kennen und plant das weitere Zusammenleben im Wohnprojekt.



Realisierungsphase

REALISIERUNGSPHASE, FERTIGSTELLUNG UND BEZUG

Im Verlauf der Realisierung und Fertigstellung ist der Bauträger für die Abwicklung des Projektes zuständig und die Gruppe kann sich auf die Gruppenbildung und auf das zukünftige Zusammenleben vorbereiten. Mit Fertigstellung werden die endgültigen Miet- oder Kaufverträge unterzeichnet und die Wohnungen übernommen. Die Gemeinschaftsflächen werden damit ebenfalls den Bewohnern übergeben, die vielfach die Nutzung derselben festlegen können und zur Verwaltung einen Mieterbeirat oder im Falle eines Eigentumsprojektes einen Verein gründen.

4.2.2 ABLAUF DER BOTTOM-UP ORGANISIERTEN BAUGRUPPENPROJEKTE

GRÜNDUNGSPHASE

Bei den bottom-up organisierten Projekten findet sich die Baugruppe in der Gründungsphase zusammen, waseinlängererProzessein kann. Meist gibt es eine Initiativ- oder Kerngruppe, die weitere Interessenten sucht. Diese können über Foren im Internet oder über Baugemeinschaftsagenturen gefunden werden, die vielfach schon von der Stadt zur Verfügung gestellt werden. Je ausgeprägter die Baugruppenbewegung und je mehr erfolgreiche Beispiele es in einer Stadt gibt, desto eher entstehen Initiativgruppen und desto leichter lassen sich auch neue Mitglieder finden.



Gründungsphase

Die selbstorganisierten Baugruppen sammeln in dieser Phase Erwartungen und Wünsche und

erarbeiten so ein Konzept, es wird die Zielrichtung der Gruppe definiert. Rahmenbedingungen wie Kosten, ökologische Standards, individuelle Wohnwünsche werden festgelegt. Die Mitgliedschaft ist zu dieser Zeit meist noch unverbindlich, die Gruppe ist ein Zusammenschluss ohne Rechtsform.

Gleichzeitig wird ein Grundstück gesucht, was nicht immer leicht ist. Ohne Grundstück kann es keine konkrete Planung geben, doch zum Zeitpunkt des Grundstückserwerb sollte die Planung schon gemacht sein und die Baugruppe vollständig sein, damit die Finanzierung gesichert ist. Aufgrund dieser schwierigen Situation ist es mittlerweile in einigen Städten üblich, städtische Grundstücke mit einer Option an die Gruppen zu vergeben, das bedeutet, das Grundstück ist für einen gewissen Zeitraum, in dem die Planung gemacht wird und die Gruppe sich vervollständigt, reserviert und wird erst danach gekauft (vgl. Liese 2008: S. 903).

PLANUNGSPHASE

Spätestens zum Zeitpunkt der Grundstücksreservierung sollte die Gruppe eine rechtliche Organisationsform und die Finanzierung geklärt haben. Das bedeutet, die Mitgliedschaft ist nun bindend, da ein Ausstieg eines Mitglieds Probleme bereiten würde, ist aber noch leichter möglich als in der anschließenden Bauphase¹⁸.

Die Planungsphase ist sehr intensiv, da hier regelmäßig Treffen stattfinden, um alle Entscheidungen gemeinsam treffen zu können. Es wird ein Architekt beauftragt, der nun wesentlicher Teil des Entscheidungsprozesses wird. „Letztlich ist ein gutes Verhältnis zwischen Baugemeinschaft und Architekt der Schlüssel zu einem gelungenen Projekt: Im Idealfall befruchten sie sich gegenseitig“ (Liese 2008: S. 903). Um die internen Abstimmungsprozesse zu moderieren und mit einer Stimme nach außen auftreten zu können, wird manchmal ein externer Projektsteuerer, oder auch Baubetreuer genannt, hinzugezogen. Er bereitet Sitzungen vor, moderiert, kümmert sich um Verträge, Kostenabrechnung und sorgt für einen strukturierten Ablauf (vgl. Liese 2008: S. 904). Sind die Projektpartner gefunden, der Vorentwurf abgeschlossen und die Gruppe soweit vollständig, dass die Finanzierung gesichert ist, kann das Projekt bei der Baubehörde eingereicht werden (vgl. Gauggel: S. 27).

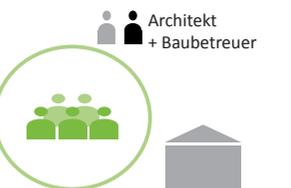
REALISIERUNGSPHASE

Sobald der Kaufvertrag unterschrieben ist und die Baugenehmigung vorliegt, kann mit dem Bau begonnen werden. Nun ist der Ausstieg von Mitgliedern mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden, der auch dazu führen kann, dass es zu einem Baustopp und damit zu kostspieligen Verzögerungen kommt. Die Regelungen in diesem Fall müssen vorher vereinbart sein.

Entscheidungen werden auch während des Bauens gemeinsam getroffen. Ein wichtiger Punkt



Planungsphase



Realisierungsphase

¹⁸ Zu den ins Auge zu fassenden rechtlichen Regelungen siehe „Rechtliches“ auf Seite 86.



Fertigstellung +
Bezug

ist nun auch die Kostenüberwachung, damit im Falle einer Überschreitung des Kostenrahmens reagiert werden kann.

FERTIGSTELLUNG UND BEZUG

Bei Fertigstellung geht die Rechtsform über in die letzte Form. Je nach Wahl der Gruppe sind hier unterschiedliche Formen möglich, die je nach Fördermöglichkeiten, gemeinsamen Zielen und Finanzierungsmöglichkeiten gewählt werden. In Deutschland ist es üblich, eine Eigentümergemeinschaft oder Genossenschaft zu gründen, in Österreich hat sich hier noch keine ideale Rechtsform für die Gruppen erschlossen.

4.2.3 BETEILIGTE EINES BAUGRUPPENPROJEKTES

Neben den Mitgliedern der Baugruppe sind weitere engagierte Partner notwendig, um das Vorhaben ein Haus als Gruppe zu errichten, zu verwirklichen.

ARCHITEKTEN

„Die Ansprüche an einen Architekten sind eigentlich hoch, er soll ein Wunderwuzzi sein, das heißt: ein perfekter Techniker, ein guter Entwerfer, ein ausgezeichneter Organisator und ein sympathischer Moderator, der auch umfassend gebildet und in vielen Belangen sattelfest ist. Das ist de facto nicht leistbar. Wir müssen dringend unser Berufsbild ein wenig anders positionieren.“ (Gruber 2009: S. 4)

Dieses Zitat des Architekten Markus Klaura, der selbst ein Baugruppenprojekt in Österreich initiiert hat, soll die große Aufgabe des Architekten bei einem solchen Projekt darstellen. Es muss, wie Franz Kuzmich¹⁹ im Interview sagt, der Wille eines Architekten da sein ein solches Projekt zu leiten. Seiner Meinung nach ist es dennoch eine lohnende Aufgabe. Die Belohnung liegt in der Planung mit einem konkreten Gegenüber, das direktes Feedback gibt und am Ende eine hohe Wohnzufriedenheit bestätigt.

Der Architekt hat bei einem solchen Projekt, vor allem wenn es keinen eigenen Baubetreuer gibt, eine wichtige Rolle: Er muss die Entwurfsleistungen und die Projektsteuerung erbringen, das heißt, er sollte über Kenntnisse zu Moderation und Organisation einer Gruppe, zu juristischen und wirtschaftlichen Belangen verfügen (vgl. Liese 2008: S. 904).

Die Baugruppen bieten Architekten Möglichkeiten kreative Ideen umzusetzen, da sie neuen Ideen gegenüber oft aufgeschlossener sind als gewerbliche Bauträger. Die selbstorganisierten Bauherren sind durchaus bereit, Geld für besondere Lösungen zu zahlen, wenn dafür an anderen Stellen

¹⁹ Vgl. Interview Kuzmich am 14.09.2009

gespart werden kann. Ein Baugruppen-Bauherr sagt dazu folgendes: „Uns hat das Modell gefallen, dass man Architektur so entwickeln kann, wie man einen Film finanziert. Bei einem Film gibt es ein Drehbuch, eine Vorstellung, wie der Film aussehen soll, und dann sucht man Finanziers. Das finde ich äußerst spannend. Es schränkt die Architektur sehr ein, dass es häufig anders herum ist, dass es also den finanziellen Rahmen zuerst gibt und danach das Drehbuch geschrieben wird“ (Ring 2007: S. 16).

Die Entwurfsstärke des Architekten wird besonders gefordert. Es sollen immerhin unterschiedliche Wohnwünsche in einem Gebäude vereint werden, so liegt die Kunst „darin ein Haus zu ‚erfinden‘, das die Verwirklichung individueller Wünsche zulässt, aber dennoch auf einer gemeinsamen Konzeption beruht“ (Fuchs, Orth 2000: S. 11).

Die Architekten müssen sich hier auf eine prozessorientierte Planung mit vielen Beteiligten einlassen. Eine Aufgabe für die sicher nicht jeder Architekt geeignet ist.

BAUBETREUER

Ein weiterer Partner für Baugruppen ist der Baubetreuer. Dieser ist hauptsächlich für die Kostenüberwachung, aber auch für die interne Organisation der Baugruppen zuständig. Er sollte über Immobilienwissen verfügen und über Gruppenberatung Bescheid wissen und kann so den Architekten entlasten. Oft sind es im benachbarten Deutschland Architekten, die sich auf diese Aufgabe spezialisiert haben. Mit dem Baubetreuer wird ein Beratervertrag geschlossen, in dem die Leistungen und das Honorar vereinbart werden. (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2006: S. 25, S.33)

In Österreich hat sich diese Art von Betreuung noch nicht als eigene Berufsgruppe herausgebildet; die Aufgaben werden von Kommunikationsbüros oder Architekten übernommen. Häufig werden auch Moderatoren hinzugezogen, um den Gruppenbildungsprozess zu unterstützen oder um Probleme innerhalb der Gruppe zu lösen.

GEWERBLICHE BAUTRÄGER

Bauträger sind Unternehmen, die sich für die Abwicklung eines Bauvorhabens verantwortlich zeichnen. In der Regel errichten sie auf eigenes Risiko Wohnungen, mit dem Ziel diese anschließend gewerblich zu verkaufen. „Für den Kunden hat das den Vorteil, dass er mit der Planung und der Bauausführung nichts zu tun hat und nur das fertige Bauwerk schlüsselfertig übernimmt. Der Nachteil besteht darin, dass er bei der Planung keinerlei Mitsprache hat und somit nicht auf seine individuellen Bedürfnisse eingegangen wird“ (Achammer, Stöcher 2005: S. 62).

Das Bauträgervertragsgesetz (BTVG) regelt die Rechte und Pflichten der Bauträger, versucht aber besonders den Erwerber der Wohnungen zu schützen, sollte der Bauträger die vereinbarte Leistung nicht erbringen. „Ein Bauträgervertrag ist ein Vertrag über den Erwerb des Eigentums, des Wohnungseigentums, des Baurechts, des Bestandrechts oder eines sonstigen Nutzungsrechts einschließlich Leasings an zu errichtenden oder durchgreifend zu erneuernden Gebäuden, Wohnungen oder Geschäftsräumen“ (BTVG § 2 (1)²⁰). In diesem Sinne ist ein Bauträger jemand, der sich verpflichtet diese Rechte einem Erwerber auch einzuräumen.

Noch immer gibt es auf Seiten der gewerblichen Bauträger Vorurteile, was die Weitervermarktung von Wohnungen angeht, die von Baugruppen errichtet werden. Daher ist es nicht einfach, einen Bauträger als Partner für ein Projekt zu gewinnen. Joachim Brech führt im Rahmen einer Studie zu Neuen Wohnformen aus: „Die Zahl von über 500 ermittelten Wohnprojekten darf nicht darüber hinweg täuschen, daß bei den Bauträgern und Wohnungsbaugesellschaften Neue Wohnformen kaum als ein Marktsegment gesehen werden. Es werden lediglich Schlagworte übernommen, um die üblichen Produkte besser zu vermarkten“ (Brech 1999: S. 90). Jedoch haben sich laut einer Studie zu den Atrium Wohnhöfen von Architekt Fritz Matzinger des Österreichischen Wohnbundes die Befürchtungen der Bauträger, dass „eine von den Erstnutzern intensiv mitgeplante Wohnung für später eingezogene Personen nicht bedürfnisgerecht sei und hohe Umbaukosten verursachen würde“, (Österreichischer Wohnbund 1997: S. 15) nicht bestätigt. Außerdem kann mittlerweile schon auf einige Projekte aus den 1980er Jahren zurückgeblickt werden, die zeigen, dass es in diesen Projekten nie Probleme mit Leerständen gab. Im Gegenteil, häufig ist die Nachfrage so groß, dass Nachfolgeprojekte initiiert werden, wie das bei der Sargfabrik und beim Projekt B.R.O.T. der Fall ist.

In Wien wird gerade von der Stadt versucht, Bauträger dafür zu interessieren, Baugruppen selbst zu initiieren. Das soll über Anreize bei der Wohnbaubewertung im Rahmen des geförderten Wohnbaus erfolgen. Die Bewertung der sozialen Nachhaltigkeit schließt auch Baugruppen mit ein, die zu einer besseren Reihung des Projektes im Bauträgerwettbewerb führen kann²¹. So wird von der Stadt Wien vor allem die Entstehung des Modells A.1 gefördert, also eigentlich keiner Baugruppe im engeren Sinn, sondern lediglich von Mitbestimmungsprojekten.

Sollen die Potentiale einer klassischen Baugruppe entfaltet werden, sollten die Gruppen schon vorher gebildet werden und das Konzept gemeinsam ausarbeiten. Eine Möglichkeit Bauträger zu integrieren wäre, sie Baugruppen als Partner zur Seite zu stellen, die eine Dienstleistung für sie erbringen. Die Gebäude müssten anschließend allerdings ins Eigentum übergehen, damit die Selbstbestimmung wirklich gewährleistet ist. Die Zusammenarbeit mit einem Bauträger kann die Organisation für die Gruppen wesentlich vereinfachen. Grundstücke sind leichter zu finden, die Rechtsform ist weitgehend geregelt und die Finanzierung wird zunächst vom Bauträger übernommen. Der Bauträger könnte für die Gruppen zu einem wertvollen Partner werden, sofern

er wirklich nur als Dienstleister auftritt und die Gruppen so Autonomie in der Planung haben.

Wird in Miete errichtet, wird der Bauträger immer das letzte Wort haben und es kann so nur zur Mitbestimmung kommen. Doch selbst dagegen gibt es Vorbehalte der Bauträger. Die Befürchtungen der Bauträger, dass solche Gruppen einen hohen Planungs-, Organisations- und Verwaltungsaufwand mit sich bringen, können durch die positiven Effekte, die gerade für Mietwohnungsbauten zu erwarten sind, aufgehoben werden. So wissen die Unternehmen, wer in das Gebäude einziehen wird, es entsteht also kein Risiko der Vermietung. Die Mieter identifizieren sich mit dem Objekt und bleiben „treu“, da sie es mitgestaltet haben. Der Verwaltungsaufwand ist geringer, da viele Aufgaben oft von den Bewohnern in Eigenregie übernommen werden und sie auch achtsam mit „ihrem“ Gebäude umgehen, sie wollen immerhin, dass es in einem guten Zustand bleibt. Zudem kann ein Bauträger mit einem Imagegewinn rechnen, wenn er sich mit zukunftsweisenden Bau- und Wohnformen beschäftigt (vgl. Fuchs, Orth 2008: S. 21).

WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN

Eine andere Möglichkeit würden tatsächliche Genossenschaften bieten, die aber leider in Österreich nicht mehr zu finden sind. Mittlerweile sind fast alle Genossenschaften kapitalorientierte Unternehmen, die nicht mehr von Genossenschaftern getragen werden. Würde der Genossenschaftsgedanke noch leben, wäre es möglich als Genossenschafter weitgehend autonom zu bauen und genossenschaftliches Eigentum zu bilden²².

4.3 NUTZEN VON BAUGRUPPEN FÜR DIE STADT

In Deutschland gibt es in einigen Städten mittlerweile eine rege Baugruppenaktivität, die auch von den jeweiligen Stadtverwaltungen unterstützt und gefördert wird²³. Der Nutzen für die Städte kann vielfältig sein und hängt auch vom Engagement der Stadt ab. „So kommt beispielweise die Initiative für Veränderungen innerhalb des vertrauten Quartieres immer häufiger von den Bewohnern selbst und nicht von den Fachleuten. Die Bereitschaft zu einem Engagement in sozialen Belangen konzentriert sich in diesem Sinne zunehmend auf die lokale Ebene, also auf das Stadtquartier als unmittelbarem Bezugs- und Handlungsraum“ (Krämer, Kuhn 2009: S. 20f.). Werden Baugruppen viele Möglichkeiten eröffnet und sie bei einer raschen Umsetzung unterstützt, kann die Energie der Baugruppenteilnehmer für die Entwicklung der eigenen Idee besser eingesetzt werden anstatt monatelang nach Grundstücken, rechtlichen Lösungen und Finanzierungsmöglichkeiten zu suchen. Baugruppen haben auf sozialer, städtebaulicher, ökonomischer und ökologischer Ebene positive Auswirkungen auf die Stadt. Zudem ist es wichtig, die Rahmenbedingungen so auszugestalten, dass die Gruppen sich nicht in die Abhängigkeit eines übergeordneten Unternehmens begeben müssen, damit sie nicht nur zu Mitbestimmungsgruppen werden, sondern ihre Ideen selbstbestimmt

²² Mehr zu Genossenschaften als rechtliche Organisationsform ab [Seite 92](#).

²³ Im Kapitel „Im Vergleich mit deutschen Städten“ ab [Seite 95](#) sind die Städte Hamburg, Berlin und Köln als Beispiele angeführt.

²⁰ Abzurufen über: <http://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003474>
Zugriff: 04.12.2009

²¹ Siehe Beurteilungskriterien des wohnfonds_wien im Anhang ab [Seite 180](#).

umsetzen können. Jedes Projekt wirkt unterschiedlich auf sein Umfeld und bringt unterschiedliche Effekte für die Stadt mit sich. Einen Eindruck über die Reichweite und auch den Gegensatz zwischen Mitbestimmungs- und Baugruppenprojekten sollen die gebauten Beispiele aus Wien, Hamburg und Berlin bieten; sie sind ab [Seite 137](#) dokumentiert.

4.3.1 SOZIALE EFFEKTE

Die sozialen Effekte von Baugruppen können sich je nach Zielsetzung der Gruppe nur auf die eigene Gemeinschaft richten und dadurch indirekt auch einen Nutzen für die Stadt bieten, andererseits aber auch über die direkte Wohngemeinschaft hinaus gehen und auf das Umfeld der Gruppe wirken, wie das beispielsweise bei den Gemeinwesengruppen der Fall ist.

Durch geänderte demografische Bedingungen und andere Lebensentwürfe sind die Familien, die normalerweise bei der Kinderbetreuung oder im Alter helfen, nicht mehr vorhanden oder, aufgrund steigender Mobilität, räumlich nicht erreichbar. Manchmal unterscheiden sich die Lebensauffassungen so sehr, dass die Unterstützung der Familie nicht erwünscht ist. Gerade die Lebenssituations-, die Mehrgenerationen- und die Gemeinwesengruppen bieten hier den Bewohnern die Möglichkeit, das eigene Wohnumfeld zu gestalten und sich so Strukturen zu schaffen, die sie in ihrer Lebensführung unterstützen. Die Menschen sind in ein soziales Netz abseits ihrer Stammfamilie eingebunden, das Sicherheit gibt und in schwierigen Lebenslagen unterstützend wirkt. So sagt Simone Kläser aus der deutschen Sicht: „Baugruppen stellen die Kleinfamilie nicht in Frage, aber sie bauen Auffangstrukturen – emotionale wie materielle. Diese Auffangstrukturen sind dazu angetan, die engen Grenzen des Wohnens zu sprengen, nicht nur was den *circulus vitiosus* der Privatisierung betrifft, sondern sie erstrecken sich auch in den Bereich der Daseinsfürsorge, der für die Kommunen immer schwieriger aufrecht zu erhalten ist. Baugruppen organisieren zum Teil bereits heute Alten- und Pflegedienste, aber auch Freizeit- und Kulturangebote.“ (Kläser 2006: S. 90). Diese Ergänzung des sozialstaatlichen Versorgungssystems ist für die Kommunen sehr wichtig, da sich in letzter Zeit zeigt, dass dessen Leistungskraft an Grenzen stößt. Viele Leistungen sind im Rahmen dieses Systems nicht mehr finanzierbar und werden auch in der öffentlichen Diskussion klarer thematisiert (vgl. Krämer, Kuhn 2009: S.17). Der Einzelne muss sich die Frage stellen, ob er sich auf die Altersversorgung in der Zukunft verlassen kann, ob er sich die institutionelle Pflege leisten kann und ob die Kinderbetreuungsangebote am Markt seinen Bedürfnissen entsprechen. Die besonders gemeinschaftsorientierten Baugruppenmodelle, wie das Modell C, D und E wollen Antworten auf diese Fragen finden. Die Schwerpunkte werden dabei je nach Projekt unterschiedlich gesetzt, gemeinsam ist ihnen aber, dass sie durch ihre kleinteilige und persönliche Struktur auch auf Veränderungen innerhalb der Gruppe gut reagieren können.

Durch erweiterte Nachbarschaftshilfe können von den Gruppen teilweise oder zur Gänze staatliche

Versorgungsleistungen übernommen werden. Hier führt das Engagement der Bewohner zu einer Entlastung der Alten- und Pflegedienste, aber auch der Kinder- und Jugendbetreuung. Zudem werden vor allem von den Gemeinwesengruppen die Freizeit- und Kulturangebote innerhalb der Stadt erweitert, wie das beim Projekt Sargfabrik der Fall ist. Simone Kläser meint daher: „Solche Initiativen sind kein vorübergehendes Phänomen; sie werden sich schlicht und einfach deswegen vermehren, weil die Gesellschaft sie zu ihrem internen Funktionieren braucht.“ (Kläser 2006: S. 90)

Baugruppen können es älteren Personen ermöglichen, länger in den eigenen vier Wänden wohnen zu bleiben, denn das nachbarschaftliche soziale Netz bietet einfachen Zugang zu schneller wechselseitiger Unterstützung. Alleinerziehende können durch das soziale Netz, das Baugruppen ihnen bieten, entlastet werden und so wieder mehr Möglichkeiten zu gesellschaftlicher Teilhabe bekommen. Zudem „bieten [sie] durch großzügige Erschließungszonen und Gemeinschaftsbereiche viel ‚Raum für soziales Leben‘ und damit auch optimale Lebenswelten für Kinder“ (Interview mit Gutmann in Burgard 2008: S. 113).

„Wohngruppenmodelle sind soziale Projekte mit überdurchschnittlichen Integrationsleistungen“ (Interview mit Gutmann in Burgard 2008: S. 113). Bei den bottom-up organisierten Baugruppen werden auch behinderte Personen eingebunden, die unter Umständen nicht in einer normierten Wohnung vom Bauträger wohnen können. Für sie ist es im Rahmen der Baugruppe möglich, das eigene bauliche Umfeld so zu gestalten, dass ihnen ein weitgehend selbstbestimmtes Leben möglich ist. Dieses wird zusätzlich durch die Einbindung in die Gemeinschaft erleichtert. Bei dem Projekt B.R.O.T. Hernals und bei der Sargfabrik wurden Notfallwohnungen für Personen in schwierigen Lebenslagen integriert, die beispielsweise Haftentlassenen oder Alleinerziehenden den Start in ein neues Leben erleichtern sollen. Bei den Mitbestimmungsprojekten insbesondere beim Modell A.1 stellt die Integration von solchen Menschen ein größeres Problem dar, sofern die Integration nicht von vorne herein im Konzept des Bauträgers enthalten war. Tatsächlich individuelle Lösungen sind mit Bauträgern schwerer zu verwirklichen, da die Mitbestimmung erst zu einem späteren Zeitpunkt in der Planung beginnt.

„Die meisten Wohngruppenprojekte haben auch das Ziel der Kostengünstigkeit und bieten daher auch eine Lösung der finanziellen Probleme des Wohnungsbaus“ (Interview mit Gutmann in Burgard 2008: S. 113). Die Möglichkeiten, diese Ziele wirklich zu erreichen, hängen wesentlich von den Rahmenbedingungen in der jeweiligen Stadt ab; ist es zum Beispiel möglich eine Genossenschaft zu gründen, können auch Genossenschafter gefunden werden, die nicht im Projekt wohnen und so einkommensschwächeren Personen das Wohnen dort ermöglichen. Benötigt der Planungsprozess soviel Wissen und Zeit, wie das aktuell in Wien der Fall ist, wird dadurch viel Kapital verschwendet, das den Gruppen am Ende zur tatsächlichen Realisierung des Projektes fehlen könnte.

Deutsche Beispiele zeigen Möglichkeiten auf, arbeitslose Menschen oder Jugendliche ohne

Ausbildung in die Errichtung oder Sanierung eines Wohnprojektes zu integrieren und so auch jenen Menschen einen (Wieder-)Einstieg ins Berufsleben zu ermöglichen. Hier liegen die Vorteile der Baugruppen in der wirtschaftlichen und organisatorischen Flexibilität.

Zusammenfassend können Baugruppen folgende soziale Effekte haben:

- Übernehmen staatlicher Versorgungsleistungen
 - Alten- und Pflegedienste
 - Freizeit- und Kulturangebote
 - Kinder- und Jugendbetreuung
- Ersatz/Erweiterung der Familie
- Integrative Leistungen (Ältere Menschen, Menschen mit Behinderung, sozial benachteiligte Menschen,...)
- Schaffung adäquater Wohnformen für neue und/oder benachteiligte Lebensformen
- Kostengünstige Errichtung von individuellem Wohnraum
- Beschäftigung von Arbeitslosen

Die Baugruppen können auf diese Art wirklichen sozialen Wohnbau errichten. Sozialer Wohnbau sollte nicht nur als ein Wohnbau für Personen mit einem Einkommen in förderbarer Höhe begriffen werden, sondern andere Aspekte des Sozialen betonen, wie zum Beispiel: das Miteinander in der Hausgemeinschaft, das mit und für Kinder, die Ökologie als soziale Verantwortung oder die Eigentumsbildung als Absicherung für die Zukunft. Christian Schöningh, selbst Baugruppen-Architekt und Bewohner, meint dazu im Gespräch mit anderen Baugruppen-Akteuren: „Das war asozialer Wohnungsbau [in der Vergangenheit], sowohl in zunehmendem Maß für die Menschen, die darin wohnen, als auch volkswirtschaftlich gesehen. Ich könnte mir vorstellen, dass man den Begriff mit neuen Inhalten besetzt. Man kann es nennen, wie man will, aber dass Wohnungsbau auch soziale Aspekte hat, das ist wichtig und ich glaube, dass sie eine besondere Rolle in der Baugruppe spielen.“ (Ring 2007: S. 18)

4.3.2 STÄDTEBAULICHE EFFEKTE

Baugruppen bieten die Möglichkeit, für eine Stadt eine gebildete und teilweise auch finanzkräftige Mittelschicht in der Stadt zu halten. „Neben den ‚üblichen Verdächtigen‘, denen aufgrund ihrer spezifischen Lebensentwürfe eine grundsätzlich höhere Affinität zum Wohnen in der Stadt zugewiesen wird, beispielsweise Singles, Alleinerziehende, Patchwork-Familien oder Paare mit getrennten Wohnungen (living apart together), scheint die aktuelle Zuwendung zum Wohnen in der Stadt auch von kulturell interessierten Älteren, Rückkehrern aus dem Umland und vor allem jungen Familien mit Kindern wesentlich getragen zu sein“ (Krämer; Kuhn 2009: S. 10). Bauen diese Menschen ein Einfamilien- oder Reihenhaus am Stadtrand oder im Umland, können sie vielfach frühzeitig Einfluss nehmen auf ihre spätere Wohnung. Im Fall des Einfamilienhauses haben sie sogar weitgehende Entscheidungsmacht. Das Fehlen dieser Mitbestimmungsmöglichkeiten im urbanen Kontext stellt bei einer Klientel, „die sich in fast allen anderen Bereichen ihrer Lebensplanung an ein weit reichendes Maß an Selbstbestimmung gewöhnt hat, einen erheblichen Wettbewerbsnachteil für das urbane Wohnen dar und muss deshalb überwunden werden“ (Krämer; Kuhn 2009: S. 26). Gibt man diesen Personen die Möglichkeit zur frühzeitigen Bestimmung ihres zukünftigen Wohnumfeldes und ihrer Wohnung in einem urbanen Kontext, können diese langfristig an die Stadt gebunden werden. Zudem kommt es zu einem geringeren Flächenverbrauch im Randbereich und im Umland der Städte (vgl. Krämer; Kuhn 2009: S. 27), die Kosten der Zersiedelung können so minimiert werden.

Das stabile soziale Gefüge, das Baugruppen ihren Bewohnern bieten, wirkt sich auch positiv auf das Wohnumfeld aus. So wirken zahlreiche Initiativen, die von Baugruppen gestartet werden, wie ein städtebaulicher Motor und können dazu beitragen, dass ein Stadtteil Aufwertung erfährt. Sicherlich ist Aufwertung nicht immer positiv, wie es in der Gentrifizierungsdebatte immer wieder diskutiert wird. Durch die von ihr ausgelöste Aufwertung kann sich zum Beispiel die Sargfabrik keine Grundstücke in ihrer Umgebung mehr leisten. Für die Sargfabrik selbst natürlich eine schlechte Entwicklung, kann sie nun nicht mehr im geförderten Bereich expandieren, für das Viertel bieten sich so aber Chancen. Negative Effekte können mitunter durch die sozialen Institutionen, die in der Sargfabrik eingegliedert sind, abgefangen werden. Jedoch sind Baugruppen sicherlich sanfter bei der Aufwertung als profitorientierte Projektentwickler. Der Baugruppen-Architekt Herbert Burdenski sagt dazu über Freiburg: „Bei sehr vielen Bürgerinnen und Bürgern hat sich darüber (Anm.: über die Erreichung der Qualitätsziele: Nachbarschaft, Selbstbestimmung, Ökologie, Energie) hinaus die Zufriedenheit mit ihrer Wohnung und dem Quartier deutlich verbessert. Viele haben erstmals den Eindruck, dass wirklich etwas für ihre Wohnsituation getan wird, dass es vorwärts geht und sie selbst maßgeblichen Einfluss darauf haben“ (Burdenski 2008: S. 117).

Manche Baugruppen integrieren den öffentlichen Raum in ihr Projekt, die Gruppe RuSc von zanderroth architekten hat beispielsweise einen öffentlichen Platz den Anrainern des gesamten Stadtteils als

Kommunikationszone zur Verfügung gestellt (siehe Abb. 19 und Abb. 20).

Baugruppen fördern durch ihre kleinteilige Bebauung eine städtebauliche Vielfalt. Oft sind die individuellen Vorstellungen der einzelnen Bewohner schon in der Fassadengestaltung ablesbar, die verdeutlicht, dass es sich bei den dahinterliegenden Wohnungen nicht um standardisierte, immer gleiche Grundrisse handelt. So kann schon an der Gebäudehülle, die Unterschiedlichkeit der Bewohner abgelesen werden (vgl. Liese 2008: S. 902). Das trägt zu einem attraktiveren Straßenraum bei und fördert die Identifikation mit dem Stadtteil.

Aufwertend und identitätsstiftend sind die in der Regel kreativer genutzten Sockelzonen der Gebäude. Durch die intensive Auseinandersetzung mit dem zu errichtenden Gebäude und der Notwendigkeit den gebauten Raum auch von den zukünftigen Nutzern zu finanzieren, wird den Erdgeschossbereichen besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Anstatt leeren Raum für eine potentielle gewerbliche Nutzung zu schaffen, müssen die Nutzer schon vor Planungsbeginn gefunden werden. Zum Einen werden Gemeinschaftsräume oft zur Straße hin offen gestaltet und öffnen sich bei Veranstaltungen tatsächlich den Bewohnern des Stadtteils. Manche Projekte integrieren einen Stadteilladen, eine Kinderbetreuungseinrichtung oder eine öffentliche Suppenküche. Diese Einrichtungen bieten Vorteile für die Bewohner, aber haben auch eine Belebung der Straßen und des Stadtteils zur Folge. Zum Anderen werden daneben in den Sockelzonen Ateliers oder Büros der Bewohner errichtet, um die Funktionen Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden zu können (Liese 2008: S. 902). Werden gewerbliche Nutzungen vorgesehen, stehen die Nutzer schon frühzeitig fest und sind oft Teil der Gruppe. So wird tatsächlich selbstgenutzter Raum geschaffen, der nicht für Spekulation oder wegen mangelnder Reflexion leer steht.

Viele der ersten Baugruppenprojekte in Hamburg entstanden im Zuge der Stadtsanierung und waren von einigen Konflikten begleitet²⁴. So wurden besetzte Häuser von den Bewohnern mit viel Eigenleistung und Förderung von Seiten der Stadt renoviert und gingen nachher in meist genossenschaftliches Eigentum der Bewohner über (vgl. Kröger u.a 2005: S. 28ff.). Auch heute werden noch Konversionsgebiete in Städten mit Hilfe von Baugruppen einer neuen Wohnnutzung zugeführt oder Altbauten durch Zusammenschlüsse von Bewohnern renoviert (vgl. Krämer, Kuhn 2009: S. 11). Special Interest Gruppen können sich dafür eignen, besondere Immobilien, wie alte Industriegebäude, einer neuen Nutzung zuzuführen und diese für die Stadt zu erhalten.

Zusammengefasst können Baugruppen folgende städtebaulichen Effekte haben:

- Menschen werden langfristig an die Stadt gebunden
- Stabiles soziales Gefüge wirkt sich positiv auf soziales Umfeld aus
- Städtebauliche Vielfalt durch individuelle Gebäude
- Reale Kleinteiligkeit der Bebauung
- Belebung der Sockelzone (Gemeinschaftseinrichtungen, Stadteilläden, soziale Einrichtungen,...)
- Schaffung von selbstgenutztem Raum
- Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten
- Möglichkeit zur Stadtsanierung

4.3.3 ÖKOLOGISCHE EFFEKTE

Durch die Errichtung von Geschosswohnbauten oder verdichtetem Flachbau sind Baugruppen-Gebäude wesentlich energie- und ressourcenschonender als freistehende Einfamilienhäuser (vgl. Kröger u.a 2005: S. 61), bieten aber trotzdem die Möglichkeit auf die Planung Einfluss zu nehmen. Sie sind damit auch als Gegenstrategie zur Zersiedelung des Stadtrandes und des Umlandes zu sehen.

Die meisten Baugruppen entscheiden sich, nicht nur durch ihr erhöhtes ökologisches Bewusstsein, sondern auch zu Gunsten von niedrigen Betriebskosten für eine energiesparende Errichtungsweise des Gebäudes. Speziell bei den Special Interest Gruppen mit ökologischer Ausrichtung werden die Baumaterialien nach ökologischen Kriterien ausgesucht. Hier ist die Beratung der Architekten und anderer Experten auf dem Gebiet des energiesparenden Bauens besonders wichtig.

Einige der Special Interest Gruppen machen es sich zum Ziel, ihr Projekt besonders ökologisch zu gestalten. Sie sehen in der Gemeinschaft Möglichkeiten zur gemeinsamen Nutzung von Ressourcen. So wird über alternative Möglichkeiten zur Energieversorgung nachgedacht, oder über den Wasserverbrauch und Aufbereitung des Wassers, sowie über die Abfallwirtschaft. Hier kann die Gemeinschaft helfen, den eigenen „Schweinehund“ zu überwinden. Der soziale Druck wird nicht als negativ gesehen, wenn zum Beispiel jemand bei der Mülltrennung nachlässig wird, sondern als Ansporn und Hilfe die gemeinsamen Ziele wirklich zu verfolgen. Darüber hinaus werden in manchen

Abb. 19 RuSc von zanderroth architekten



Abb. 20 Integrierter öffentlicher Platz

²⁴ Mehr zur Baugruppengeschichte in Hamburg ist ab [Seite 98](#) zu finden.

Gruppen Einkäufe gemeinsam getätigt, um Kosten zu sparen oder auch Autos gemeinsam genutzt.

Zusammenfassend können Baugruppen folgende ökologische Effekte haben:

- Gegenstrategie zur Zersiedelung
- Ökologische Bauweise
- Gemeinsame Nutzung von Ressourcen
 - Energieversorgung/-erzeugung
 - Wasserwirtschaft
 - Fortbewegungsmittel
 - Einkauf
 - Abfallwirtschaft

4.3.4 ÖKONOMISCHE EFFEKTE

Baugruppen streben meist danach, Wohnraum mit hohen Qualitäten aber zu guten Preisen zu errichten. Die Wohnungen zeichnen sich durch einen hohen Gebrauchswert aus und sind meist gut adaptierbar für geänderte Wohnansprüche und -bedürfnisse (vgl. Interview mit Gutmann in Burgard 2008: S. 113).

Beispiele aus der Vergangenheit zeigen, dass es bei Baugruppenprojekten bis heute keine Probleme mit der Nachbelegung gibt. Im Gegenteil, die Nachfrage ist so groß, dass sich der Verein B.R.O.T. entschlossen hat ein zweites Projekt zu errichten. Genauso gibt es mittlerweile ein Folgeprojekt der Sargfabrik. Durch die direkte Einbeziehung der zukünftigen Nutzer kann auch eine langfristige Sozialbindung erreicht. Spekulation verhindert werden (vgl. Interview mit Gutmann in Burgard 2008: S. 113). Haben Baugruppen ein Nachbelegungsrecht, ist der Weiterbestand der ursprünglichen Idee gesichert.

Wie schon oben festgestellt, errichten Baugruppen in der Regel keinen ungenutzten Raum, das heißt, selbst für kommerzielle Erdgeschosszonen werden frühzeitig künftige Nutzer gefunden. Sollte das jedoch nicht möglich sein, muss die Gruppe andere Lösungen für diesen Bereich

finden. So erweitern manche die Wohnungen in die Erdgeschosszone oder ein gemeinsamer Aufenthaltsbereich, der auch vermietet werden kann, wird geschaffen. Auf diese Art können Leerstände in der Stadt vermieden werden.

Zusammenfassend haben Baugruppen folgende ökonomische Effekte:

- Höherer Gebrauchswert
- Adaptierbar für geänderte Wohnansprüche und -bedürfnisse
- Langfristige Sozialbindung und Verhinderung von Spekulation
- Es wird kein ungenützter Raum errichtet



**5 INTERVIEWS MIT EXPERTEN – ERHEBUNG
DER AKTUELLEN RAHMENBEDINGUNGEN FÜR
BAUGRUPPEN IN WIEN**

5.1 METHODIK

Um die aktuelle Situation für Baugruppen in Wien erfassen zu können, war es, aufgrund fehlender Publikationen und Leitfäden für dieses Thema, notwendig Experteninterviews zu führen.

Eine qualitative Methode wurde gewählt, um die Interviews auszuwerten. Die qualitative Inhaltsanalyse nach Mayring (vgl. Mayring 2000) dient dazu, jede Art von fixierter Kommunikation, in diesem Fall von Experteninterviews, zu analysieren. Dabei wird der analysierte Text in seinem Kommunikationszusammenhang belassen und nach den von Mayring aufgestellten Regeln inhaltsanalytisch ausgewertet (vgl. Mayring 2000, Abs. 4,5).

Die zentrale Leitlinie bei der Inhaltsanalyse ist die „Einordnung in ein Kommunikationsmodell“, das heißt es soll im Vorhinein festgelegt werden, was das Ziel der Analyse ist. Zudem ist das Material in Analyseeinheiten zu unterteilen, die dann schrittweise bearbeitet werden. Bei der Auswertung stehen die „Kategorien im Zentrum“, es sollen also die Analyseaspekte in begründete Kategorien gefasst werden, die im Zuge der Auswertung bei Bedarf immer wieder überarbeitet und ergänzt werden. Mayring nennt dieses Verfahren „Rückkopplungsschleife“. Die letzte Leitlinie, die er festlegt, sind die „Gütekriterien“, was bedeutet, dass das Verfahren nachvollziehbar sein muss. Das heißt, dass auch mehrere Kodierer zu annähernd gleichen Ergebnissen kommen sollten (vgl. Mayring 2000, Abs. 7).

Mayring unterscheidet die induktive und die deduktive Kategoriengewinnung. Da in dieser Arbeit deduktiv vorgegangen wurde, wird diese Methode in Abb. 21 dargestellt:

Bei diesen Verfahren ist es besonders wichtig, die verwendeten Kategorien nachvollziehbar zu machen und daher genau zu definieren, um eine eindeutige Zuordnung einer Textstelle zu einer Kategorie zu ermöglichen. Mayring empfiehlt hierzu die Arbeit mit einem Kodierleitfaden (vgl. Mayring 2000, Abs. 15).

Bei der vorliegenden Auswertung wurde zuerst ein Kodierleitfaden anhand des Interviewleitfadens erstellt. Dieser wurde dann im Laufe der Analyse um weitere Kategorien ergänzt.

5.2 FRAGESTELLUNGEN

Die im Folgenden angeführten Fragestellungen entsprechen den Fragen des verwendeten Interviewleitfadens. Dieser wurde je nach Gesprächspartner angepasst und eventuell erweitert, um dessen individueller Position gerecht zu werden.

- Wie ist die Situation für Baugruppen im Moment in Wien?
- Wie soll ihrer Meinung nach die zukünftige Entwicklung von Baugruppen in Wien aussehen?
 - Wieviele Baugruppenprojekte?
 - Wo? Sanierung? Städtebaulicher Motor?
 - Welche Rahmenbedingungen? Förderung?
 - Wie sollen sich Baugruppen zusammensetzen?
 - Welche Rechtsform?
 - Rolle von Bauträgern?
 - Baubetreuer/Stelle der Stadt Wien
- Auf welche Schwierigkeiten stoßen Baugruppen im Moment in Wien?
- Wie kann der Prozess des Planens und Bauens für Baugruppen erleichtert/verbessert werden?
- Warum gibt es gerade jetzt wieder eine Hinwendung zu Baugruppen in Österreich?
- Wie sehen Sie das Verhältnis zwischen Bauträgerwettbewerb und Baugruppenprojekten? Welche Bedürfnisse werden jeweils erfüllt?
- Wie bewerten Sie die aktuellen Entwicklungen der Stadt Wien auf diesem Gebiet (Sonnwendviertel, Aspern,...)
- Was ist aus der „Partizipationsforschung“ aus den 1970er Jahren geworden?

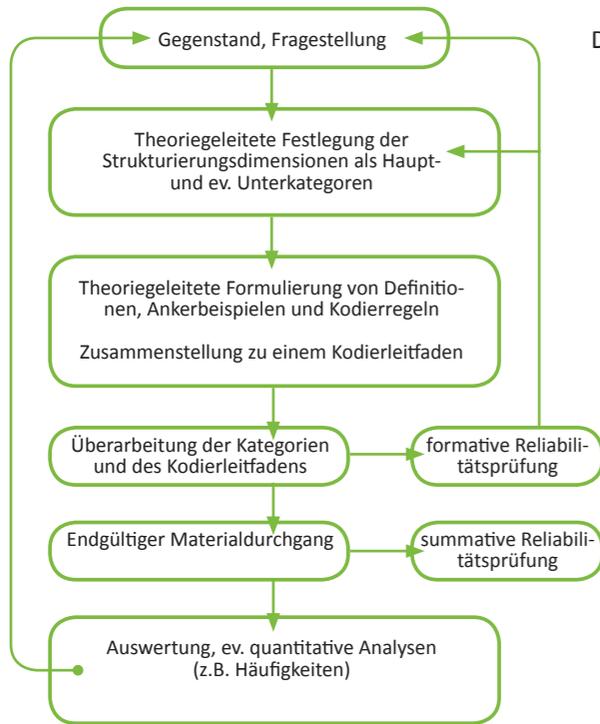


Abb. 21 Ablaufmodell deduktiver Kategorienanwendung

5.3 AUSWAHL DER GESPRÄCHSPARTNER

Die ausgewählten Gesprächspartner sollen einen möglichst breiten Ausschnitt der in Österreich mit dem Thema Baugruppen befassten Menschen darstellen. Sie vertreten unterschiedliche Interessen und beleuchten die aktuelle Situation der Baugruppen in Wien aus verschiedenen Richtungen.

Zudem wurden Interviews mit Experten in Deutschland geführt, um die dortige Situation adäquat darstellen zu können.

Es folgt eine kurze Beschreibung der einzelnen Gesprächspartner.

5.3.1 EXPERTENINTERVIEWS IN ÖSTERREICH

DI Claudia Nutz und DI Peter Hinterkörner am 07.07.2009

Mitarbeiter bei der Wien 3420 AG, deren Aufgabe es ist, die Seestadt Aspern zu entwickeln. Claudia Nutz ist Vorstand für Finanzen, Städtebau und Qualitätssicherung. Peter Hinterkörner ist Ansprechpartner für Ideen und Fragen zum städtebaulichen Umsetzungskonzept sowie zum Masterplan bei der Wien 3420 AG²⁵.

DI Annika Schönfeld am 18.08.2009

Annika Schönfeld ist Mitarbeiterin im Büro „raum&kommunikation“ von Robert Korab. Dort hat sie nach dem Studium der Stadtplanung und Stadtentwicklungsplanung an der Universität Kassel und der TU Hamburg-Harburg zu arbeiten begonnen. Zu ihren Aufgaben zählt die Begleitung der Mietermitbestimmung im Wohnhof Orasteig (Prozess der Nachbarschaftsbildung, Aufbau eines Mieterbeirats) sowie im Projekt heu:see!r – Heustadelgasse (Aufbau von Nachbarschaftsgruppen und Siedlerbeirat). Weiters betreut sie das Wohnprojekt Grundsteingasse. Die Arbeitsschwerpunkte von Frau DI Schönfeld sind Wohnungswesen, Stadtforschung, Partizipation und Prozessgestaltung²⁶.

Arch. DI Fritz Matzinger am 19.08.2009

Fritz Matzinger initiierte die Atrium-Wohnhöfe „Les Paletuviers“, die mit ihren Partizipations-, Selbsthilfe und Selbstverwaltungselementen Pionierprojekte in diesem Bereich sind. Mittlerweile gibt es das Modell schon über 35 Jahre und ist an zahlreichen Standorten realisiert worden. Fast alle Projekte wurden durch die jeweilige Wohnbauförderung unterstützt.

Dr. Wolfgang Förster am 25.08.2009

Wolfgang Förster ist Leiter der MA 50, Referat für Wohnbauforschung und internationale Beziehungen und ehemaliges Gründungsmitglied des Wohnbundes in Österreich.

Arch. DI Franz Kuzmich am 14.09.2009

Franz Kuzmich war von 1971 bis 1990 Mitarbeiter von Ottokar Uhl, hat dort einige Mitbestimmungsprojekte begleitet und ist nun selbst Architekt des neuen Baugruppenprojektes der Baugemeinschaft B.R.O.T. in Kalksburg. Er plante auch einen Teil der Selbstbausiedlung Leberberg, die 1996 von der Stadt Wien als Pilotprojekt initiiert wurde um das Einsparungspotenzial des Selbstbaus und das Interesse daran abschätzen zu können²⁷.

Dr. Raimund Gutmann am 24.09.2009

Raimund Gutmann ist Leiter des Büros wohnbund:consult. Der Schwerpunkt seiner Tätigkeit liegt auf der Bürgerbeteiligung in der Stadtentwicklung. Er ist Mitbegründer und langjähriger Leiter des Instituts für Alltagskultur in Salzburg sowie seit 1993 des „Österreichischen Wohnbundes“. Er führte zahlreiche Studien und Forschungsprojekte im Auftrag von Bund, Ländern, Kommunen und Wohnbauträgern durch. Aktuell führt er für das Projekt „Wohngruppen für Fortgeschrittene“ die Moderation und sozialwissenschaftliche Begleitung in Kooperation mit Neue Heimat im Auftrag der Wiener Wohnbauforschung durch²⁸.

5.3.2 EXPERTENINTERVIEWS IN DEUTSCHLAND

Constanze Cremer am 21.09.2009 in Berlin

Constanze Cremer ist Mitarbeiterin bei Stattbau Berlin. Sie ist Teil des vierköpfigen Teams der Netzwerkagentur GenerationenWohnen, die von der Stadt Berlin in Auftrag gegeben wurde um Baugruppen zu betreuen. „Die Agentur versteht sich

- als Ideengeber für gemeinschaftliche Wohnprojekte
- als Berater in allen Fragen des generationenübergreifenden Wohnens
- als Unterstützer bei der Entwicklung und Umsetzung ihrer Projektidee
- als Vermittler zur Wohnungswirtschaft, zu Wohnungsgenossenschaften und privaten Haus- und Grundstückseigentümern.“²⁹

Team von Area am 21.09.2009 in Berlin

Area steht für Agentur für räumliche Entwicklungsalternativen und wurde von Ulf Maaßen gegründet. Sie ist eine Immobilienentwicklungsagentur, die sich auf die Bedürfnisse von Baugruppen spezialisiert hat. Die Gruppen werden bis zu Baubeginn begleitet, es wird sichergestellt, dass die Gruppe vollständig ist, ein Grundstück gefunden wird und Kontakte mit Architekten hergestellt sind.

²⁷ vgl. <http://www.architekt-kuzmich.com> Zugriff: 03.10.2009

²⁸ vgl. <http://www.wohnbund.at> Zugriff: 03.10.2009

²⁹ vgl. <http://www.stattbau.de/index.php?id=145>, Zugriff: 03.10.2009

²⁵ vgl. <http://www.wien3420.at> Zugriff: 03.10.2009

²⁶ vgl. <http://www.raum-komm.at> Zugriff: 03.10.2009

Angelika Hansen am 30.11.2009 per e-mail in Hamburg

Angelika Hansen ist Mitarbeiterin der Agentur für Baugemeinschaften in der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Hamburg. Die Agentur berät Baugruppen hinsichtlich der Verfahrenswege und Förderungsbedingungen, sucht Flächen und unterstützt die Gruppen bei der Anhandgabe durch die Liegenschaftsverwaltung.

Regina Stottrop am 27.01.2010 in Köln

Regina Stottrop ist Vorstandsmitglied des Haus der Architektur Köln, dort für die Betreuung des Netzwerkes Baugemeinschaften zuständig. Sie hat der Stadt im vergangenen Jahr bei der Bekanntmachung der ersten städtischen Grundstücke für Baugruppen zur Seite gestanden.

5.3.3 INFORMELLE GESPRÄCHE

Dr. Bernhard Steger am 22.04.2009

Bernhard Steger ist Universitätsassistent an der Technischen Universität Wien, er beschäftigte sich im Rahmen seiner Dissertation mit dem Leben und Werk von Ottokar Uhl, der selbst einige Mitbestimmungs- und Baugruppenprojekte begleitete. Zusammen mit seinen Geschwistern hat er in Vorarlberg auf einem geerbten Grundstück eine Baugruppe gegründet.

Mag. arch. Roland Gruber am 19.03.2009

Roland Gruber hat ein eigenes Architekturbüro mit dem Namen „nonconform, architektur vor ort“. Er war selbst Initiator und Mitglied einer Baugruppe, die jedoch den Schritt in die Realisierung nicht geschafft hat. Das Gespräch mit ihm war der Ausgangspunkt für diese Masterarbeit.

Baugruppe Rosa Kalypso am 24.05.2009 in Wien

Im Rahmen eines Bewohnerinnen-Frühstücks konnte ich mit den zukünftigen Bewohnerinnen und Protagonistinnen über deren gemeinsame Geschichte, die zu nehmenden Hürden in der Realisierung und die aktuelle Situation kurz vor der Besiedelung besprechen. Näheres zum Projekt siehe [Seite 149](#).

Mag. arch. Robert Temel am 23.06.2009

Robert Temel wurde von der Wiener Wohnbauforschung beauftragt, eine Studie zum Thema Baugruppen zu verfassen. Im Rahmen seiner Arbeit erstellte er eine Potenzialabschätzung von Baugruppen in Wien, sowie einen Leitfaden für Baugruppen und er erarbeitete Vorschläge für die Stadt Wien zur Verbesserung der Situation für Baugruppen. Leider ist diese noch nicht veröffentlicht und konnte daher noch nicht in diese Arbeit einfließen.

5.4 AUSWERTUNG

Nach der Transkription der Interviews wurde die Auswertung, wie vorher beschrieben, mit Hilfe eines Kodierleitfadens durchgeführt. Die Kategorien wurden hauptsächlich anhand der Fragen aus dem Interviewleitfaden gebildet und durch einige zusätzliche Themen, die in mehreren Interviews angesprochen wurden, ergänzt. Die so gewonnenen Erkenntnisse aus den Interviews flossen direkt in die Arbeit ein und sind dort in Form von Zitaten oder inhaltlich wiedergegebenen Passagen, die gekennzeichnet sind, wiederzufinden.



6 RAHMENBEDINGUNGEN IN WIEN

6.1 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

6.1.1 VON DER SIEDLERBEWEGUNG BIS NACH DEM 2. WELTKRIEG

Das selbstorganisierte und mitbestimmte Bauen und Wohnen hat in Österreich eine lange Tradition. Bereits in den 1920er Jahren gab es Bestrebungen in diese Richtung. Damals wurde unter dem Titel „Siedlerbewegung“ Wohnraum auf genossenschaftlicher Basis errichtet. Sie war eine Alternative zum staatlich organisierten Wohnungsbau des roten Wiens. Die Statistiken weisen „zehn Prozent der damals (1918-1934 Anm.) neu entstandenen Wohnungseinheiten als in Siedlungshäusern befindlich“ (Novy, Förster 1991: S. 7) aus.

„Zur genossenschaftlichen Selbsthilfe griffen jene, deren Bedürfnisse weder vom Markt, noch vom Staat hinreichend befriedigt wurden. Genossenschaften trugen hiermit zur Mehrung gesellschaftlicher Optionen bei“ (Novy, Förster 1991: S. 8). Es entstanden bis heute funktionierende Siedlungen auf der Basis gemeinsamer soziokultureller Anliegen. Die Bewohner organisierten sich schon vor dem Planen und Bauen, um ihre Ziele gemeinsam umzusetzen. Es wurden kostengünstige Bautypen in Selbsthilfe errichtet in Siedlungen, die nachbarschaftliche Beziehungen und Hilfen fördern. Die Genossenschaften waren, zumindest zu Beginn, selbstorganisiert und selbstverwaltet, es gab eine gemeinsame Infrastruktur, selbst die Siedlungsform wirkte gemeinschaftsbildend. Die Selbstorganisation wurde allerdings innerhalb weniger Jahre vom kommunalen Wohnbau verdrängt.

Während des Zweiten Weltkrieges kam es aufgrund der nationalsozialistischen Diktatur zu einer weiteren Schwächung der Genossenschaften. Ihre Werte von Selbsthilfe, gesellschaftspolitischer Vielfalt und angemessenem Wohnraum für die Menschen, standen im Gegensatz zur NS-Politik. SS-Oberscharführer Scharizer wurde Beauftragter des Siedlungs- und Wohnungswesens in der Ostmark. Das gesamte Bewilligungsverfahren unterlag ab 1939 dem Reichskommissar für die Ostmark und seinen Gauleitern. Die Auswahl der Siedler wurde vom jeweiligen Ortsgruppenleiter der NSDAP durchgeführt (Vgl. Novy, Förster 1991: S. 105). Seit dem Jahr 1940 gibt es das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG), das in Österreich 1977 und 2002 novelliert wurde. Es verlieh der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft zwar eine Sonderstellung, instrumentalisierte sie gleichzeitig staatlich und reduzierte sie auf die wohnungswirtschaftliche Versorgung (vgl. Novy, Förster 1991: S. 106).

Nach dem 2. Weltkrieg veränderte sich im wohnungspolitischen Sektor wenig, einige Funktionäre behielten sogar ihre Posten. So wurde auch der, während des nationalsozialistischen Regimes eingeführte, verpflichtende Dachverband der Genossenschaften beibehalten. Schließlich lernten die Genossenschaften damit zu leben, produzierten den staatlich erwünschten Wohnbau, jedoch



Abb. 22 Siedler in Altmannsdorf-Hetzendorf

um den Preis der genossenschaftlichen Selbstverwaltung und der wohnkulturellen Vielfalt (vgl. Novy, Förster 1991: S. 109). In der Nachkriegszeit hatten die gemeinnützigen Kapitalgesellschaften, die sich vielfach während des Krieges gebildet hatten, die explodierende Neubautätigkeit zu verantworten. Es wurden die, schon von Hitler für die Nachkriegszeit verordneten, normierten und industriell vorgefertigten Wohnungen in großer Zahl errichtet. Der Genossenschaftsgedanke entsprach dem individualistisch geprägten Zeitgeist nicht (vgl. Novy, Förster 1991: S. 110).

6.1.2 ENTWICKLUNG AB DEN SPÄTEN 1960ER JAHREN

In den 1970er Jahren kam es dann zu einigen Skandalen um die Genossenschaften, die mittlerweile weitgehend ihre Entstehung vergessen hatten und Gegenbewegungen bildeten sich. Simone Kläser charakterisiert den Unterschied der Siedlerbewegung und der neuen Bewegungen folgendermaßen: „Während in der Zeit zwischen den Weltkriegen der Schwerpunkt auf dem ökonomischen Problem der Wohnungsversorgung lag und die Genossenschaftskultur sich als eine Art Spin-Off der Gegenökonomie bildete, war die Triebkraft der 68er und 80er Jahre politisch-kultureller Natur und auf eine ‚Gegengesellschaft‘ gerichtet, die ihre ökonomischen Modelle finden mußte – unter Rückgriff auf die Historie“ (Kläser 2006: S. 90).

Diese manifestierten sich in zahlreichen Modellprojekten bis in die 1980er Jahre hinein. Franz Kuzmich hebt im Interview die besonderen Rahmenbedingungen hervor. Zum einen wurden die damaligen Projekte durch besonders günstige Förderbedingungen unterstützt und zum anderen ermöglichte die umfangreiche Wohnbauforschung die wissenschaftliche Vorbereitung oder Begleitung der Modellprojekte. Die behandelten Themen der Forschung waren nicht nur Partizipation und Wohnverhalten, sondern auch energetische Themen, flexibles Wohnen und Vorfertigung. Franz Kuzmich fasst die Forschungsschwerpunkte von damals mit „billiger und besser“ zusammen³⁰. Zudem erlaubte die von der Wohnbauforschung finanzierte Zeitschrift „Wohnbau“ die Publikation der Forschungsergebnisse. Sie wurde gratis an alle am Wohnbau Beteiligten verteilt, Bauträger ebenso wie Architekten und Stadtplaner wurden so über die neuen Erkenntnisse informiert. Den Sprung zu etablierten Modellen, die genauso für andere Gruppen übernommen werden konnten, schafften die Modellprojekte jedoch nie. „Die Situation auf dem Wohnungsmarkt änderte sich Ende der achtziger Jahre, als eine Welle der Zuwanderung einsetzte. Die kleinen, vereinzelt Projekte konnten den steigenden Bedarf nicht mehr decken und wurden von konventionelleren Bauformen abgelöst“ (Schluder, Stoklaska. 2005: S. 10). Die Bewegung verlief Ende der 1980er Jahre im Sand, lediglich die Sargfabrik ist Mitte der 1990er Jahre nach einem über zehnjährigen Planungsprozess entstanden³¹.



Abb. 23 Sargfabrik von oben

³⁰ Vgl. Interview Kuzmich am 14.09.2009

³¹ Eine Projektbeschreibung findet sich ab [Seite 166](#).

6.1.3 GRÜNDE FÜR DAS ENDE DER BEWEGUNG

Die Gründe für das Abflauen der innovativen Wohnbaubewegung liegen wohl in der Reduktion und der Verländerung der Wohnbauförderung und -forschung. Gleichzeitig wurde auch die Zeitschrift „Wohnbau“ eingestellt und es gab keine günstige Möglichkeit mehr zur Verbreitung des gewonnen Wissens auf einer breiten Basis. Der Modellversuch zur Beratung von Wohnbauselbsthilfegruppen³² wurde durch den Österreichischen Wohnbund wieder aufgegeben und nach und nach auch die Tätigkeit des Wohnbundes eingestellt³³.

Der politische Wille, der damals hinter diesen Modellprojekten gestanden hat, wurde durch die Auswechslung von verantwortlichen Personen geschwächt und so wurde es auch zunehmend schwerer für die Gruppen zu einer Umsetzung zu gelangen.

Wolfgang Förster³⁴, Leiter der MA 50 Wiener Wohnbauforschung, sieht diese Gründe nicht, er meint im Interview, dass es vermutlich auf Grund einer gesamtgesellschaftlichen Veränderung zu diesem Stillstand gekommen ist. Seiner Meinung nach habe sich die Wohnbauförderung seit damals nicht verändert, vielmehr war keine Nachfrage nach solchen Modellen, da die vom Wiener Wohnbau realisierten Themenbauten ein vielfältiges Angebot bieten. Das Interesse sei erst durch die Entwicklungen in Deutschland wieder nach Österreich gekommen.

Laut Fritz Matzinger³⁵ war es in den letzten Jahren unter Wohnbaustadtrat Werner Faymann nicht möglich das Thema zu platzieren, stattdessen wurden von der Stadt Einfamilienhaussiedlungen am Stadtrand geplant und gebaut um die junge, gebildete Schicht von der Übersiedelung in den Wiener Speckgürtel abzuhalten. Mit der Veränderung der politisch verantwortlichen Person zu Michael Ludwig als Wohnbaustadtrat haben die Protagonisten der Baugruppenbewegung wieder neuen Mut gefasst. Das Thema wird seither wieder verstärkt diskutiert und ist nun auch in der Stadt Wien angekommen.

6.2 AKTUELLE ENTWICKLUNGEN

Seit Jahresbeginn 2009 tut sich einiges auf dem Gebiet der Baugruppen in der Stadt Wien. Fritz Matzinger betont, dass Wien im Moment einen Sonderfall in Österreich darstellt, denn in keinem anderen Bundesland wird ein politischer Wille gezeigt, Baugruppen in Zukunft zu ermöglichen.

Nach den beiden Frauenwohnprojekten [ro*sa], die nach jahrelangem Bemühen der Architektin Sabine Pollak, mit Ende 2009 unter Beteiligung von gewerblichen Bauträgern fertiggestellt werden konnten, versucht die Stadt Wien nun aktiv partizipative Projekte zu fördern. Leider werden bei diesen Bemühungen eher Mitbestimmungsprojekte entstehen, als Baugruppen im eigentlichen

Sinn. Auch die beiden Projekte [ro*sa] Donaustadt und [ro*sa] Kalypso waren letztlich auf einen Bauträger angewiesen, der einerseits das Risiko getragen hat und dadurch andererseits auch bei der Errichtung Einfluss genommen hat.

Die Stadt Wien versucht das Thema im Rahmen der sozialen Nachhaltigkeit³⁶, die als neues Bewertungskriterium für den geförderten Wohnbau eingeführt wurde, aufzugreifen. Laut Förster sollen Bauträger dadurch angeregt werden, Baugruppen in einen Bauträgerwettbewerb³⁷ mitzunehmen. Er erwartet sich dadurch die Entstehung neuer Kooperationsformen, zwischen den Gruppen und den gewerblichen Bauträgern. Die Baugruppen sollen nicht in das Korsett der Bauträger gezwängt werden, sondern es wäre für ihn denkbar, dass sich die Bauträger nur als Dienstleister für die Baugruppen verstehen. Wie die Bauträger dazu gebracht werden sollen, tatsächlich „nur“ Partner für die Gruppen zu sein, die die Umsetzung innovativer Ideen zulassen, bleibt jedoch offen. Für die Bauträger, die oft traditionelle Wohnvorstellungen für die klassische Kleinfamilie produzieren, wäre es sicherlich eine große Herausforderung mit einer Gruppe, die ihre eigenen Vorstellungen vom Wohnen umsetzen möchte, zusammen zu arbeiten. Wolfgang Förster meint selbst, für die Bauträger wäre es sicherlich eine Gratwanderung zwischen Innovation und den Vorstellungen ihrer traditionellen Klientel³⁸.

Das Konzept der Bauträger-initiierten Gruppen (Modell A.1) soll in Wien also top-down in den Stadtentwicklungsgebieten integriert werden. Die Stadt erwartet sich von den Gruppen einen „Mehrwert für die Stadt“, den Förster im Interview immer wieder anspricht. Dieser Mehrwert „kann in der sozialen oder in der ökologischen Ausrichtung liegen, kann aber auch eine ‚zündende Planungsidee‘ sein“³⁹.

Es stellt sich die Frage, ob dieser Mehrwert durch von Bauträgern initiierte Projekte entstehen kann. Immerhin sind Baugruppen traditionellerweise eine bottom-up Bewegung, die ihre Ziele selbst formulieren und dadurch ihre Identität finden. Aus dieser Idee heraus wird auch das Zusammenleben und die Wirkung über die eigentliche Gemeinschaft hinaus motiviert.

Diese von den Bauträgern initiierten „Baugruppen“, wie Förster sie nennt, sollen darüber hinaus, auf dem Gebiet der Wohnungsgrundrisse auch „eine Speerspitze [...] für Innovation sein, weil sie sich damit leichter tun“⁴⁰. Dieses angesprochene Innovationspotential von Baugruppen kann beim Modell A.1 nicht ausgeschöpft werden, da die Grundrisse zumindest im Groben schon vor der Nutzereinbeziehung festgelegt sind. Änderungen können nur noch Zwischenwände oder Gestaltung betreffen, da es eben keine umfassende Selbstbestimmung geben kann.

Die Stadt Wien plant im Sonnwendviertel am Wiener Hauptbahnhof erstmals Grundstücke für, wie



Abb. 24 Dachlandschaft von [ro*sa] Donaustadt

³² Für genauere Informationen zum Modellversuch: Österreichischer Wohnbund (Hg.) unter der Leitung von Förster, Wolfgang (1991). Modellversuch zur Beratung von Wohnbauselbsthilfegruppen (F1152). Endbericht. Wien.

³³ Franz Kuzmich und Fritz Matzinger, beide schon in den 1980er Jahren mit partizipativen Projekten befasst, geben im Interview die Verländerung der Wohnbauförderung und die Änderung der politisch verantwortlichen Personen als wahrscheinlichen Grund für das Abflauen der innovativen Wohnbaubewegung an. Vgl. Interview Matzinger am 19.08.2009; Interview Kuzmich am 14.09.2009

³⁴ Vgl. Interview Förster am 25.08.2009

³⁵ Vgl. Interview Matzinger am 19.08.2009

³⁶ Siehe Beurteilungskriterien des Wohnfonds Wien für den geförderten Wohnbau im Anhang ab [Seite 180](#)

³⁷ Bauträgerwettbewerbe siehe [Seite 82](#)

³⁸ Vgl. Interview Förster am 25.08.2009

³⁹ Interview Förster am 25.08.2009

⁴⁰ Interview Förster am 25.08.2009

sie es bezeichnet, „Baugruppen“ zu vergeben. Später sollen im Stadtentwicklungsgebiet Aspern ebenfalls Grundstücke für Baugruppen zur Verfügung gestellt werden. Zusätzlich wurde auch eine Studie in Auftrag gegeben, die das Potential von Baugruppen in Wien abschätzen und einen Leitfaden enthalten soll.

Von Seiten eines Bauträgers wurde ebenfalls ein gemeinschaftliches Wohnprojekt initiiert mit dem Namen „Wohngruppen für Fortgeschrittene“, das von der Wiener Wohnbauforschung durch ein Forschungsprojekt unterstützt wurde. Das Projekt soll selbstbestimmtes Älterwerden in der Gruppe ermöglichen.

Durch diese Entwicklungen angeregt, bildeten sich auch private Initiativen in Graz und Wien, die sich zum Ziel setzen die Rahmenbedingungen für selbstorganisierte Baugruppen in diesen Städten zu verbessern.

6.3 DIE NEUEN PARTIZIPATIVEN PROJEKTE IN WIEN

Nun sind diese Entwicklungen seitens der Stadt Wien sicher ein Schritt in die richtige Richtung, doch müssen diese genauer betrachtet werden, um sie beurteilen zu können. Ich werde dabei die einzelnen Entwicklungen den am Beginn vorgestellten Modellen der partizipativen Projekte zuordnen und erläutern, warum das eine oder andere Modell unter den jeweiligen Rahmenbedingungen möglich oder nicht möglich ist.

6.3.1 WOHNGRUPPEN FÜR FORTGESCHRITTENE

Das Projekt „Wohngruppen für Fortgeschrittene“ ist in einen herkömmlichen Wohnbau des Bauträgers GEWOG integriert. Es handelt sich dabei um das Modell A.1, da es vom Bauträger selbst initiiert wurde und die Gruppe erst nach Projektkonzeption gefunden wurde. Bei einer genaueren Projektbetrachtung⁴¹ zeigt sich, dass ein hohes Engagement des Bauträgers von Nöten ist, um ein solches Projekt umzusetzen. So müssen die zukünftigen Mieter gut betreut werden, die Gruppenbildung muss unter professioneller Anleitung erfolgen und auch die Projektkonzeption muss mit Experten erfolgen. Diese Experten müssen jedoch aus anderen Bereichen kommen, als der Bauträger traditionell für einen „normalen“ Wohnbau beschäftigt. Bei diesem Projekt wurde diese sozialwissenschaftliche Begleitung durch die Wohnbauförderung im Rahmen einer Forschungsarbeit finanziert. Es bleibt offen, ob ein Bauträger ein solches Projekt ohne diese Unterstützung einerseits wirtschaftlich umsetzen kann und andererseits ob er die entsprechenden Fachleute unter seinen Mitarbeitern finden kann.

⁴¹ Projektbeschreibung „Wohngruppen für Fortgeschrittene“ siehe [Seite 140](#).

Trotzdem könnte das Projekt laut Annika Schönfeld⁴² ein beispielhaftes Projekt werden, da es innerhalb der aktuellen Rahmenbedingungen entstanden ist und auf ähnliche Weise wiederholt werden könnte. Es sollte daher nach Fertigstellung genauer untersucht werden, wie die beiden Wohngruppen innerhalb des herkömmlichen Wohnbaus funktionieren.

Die „Wohngruppen für Fortgeschrittene“ sind allerdings keine Baugruppen im eigentlichen Sinn, sondern es ist ein von einem Bauträger top-down entwickeltes Mitbestimmungsprojekt. Das zeigt sich dadurch, dass die zukünftigen Mieter kaum Möglichkeiten hatten, auf die Grundrissgestaltung Einfluss zu nehmen. Zudem war das Konzept, also Wohnen für ältere Menschen, von Beginn an vorgegeben und wurde nicht von der Gruppe gesucht.



Abb. 25 Visualisierung „Wohngruppen für Fortgeschrittene“

6.3.2 SONNENDVIERTEL

Die beiden Grundstücke, die im Sonnendviertel am Hauptbahnhof in Wien für Baugruppen ausgeschrieben wurden, befinden sich in einem großen Stadtentwicklungsgebiet, für das Ende 2009, mit Hilfe eines Bauträgerwettbewerbes, Bauträger für die Bebauung gesucht wurden. Die Baugruppen wurden jedoch schon davor an den Fixstarter Architekt Albert Wimmer, der den Masterplan für das Gebiet entwickelt hat, vergeben. Er soll in Zusammenarbeit mit der GESIBA als Bauträger die beiden Baugruppen betreuen und umsetzen. Leider war es nicht möglich, genauere Informationen über den geplanten Ablauf von GESIBA oder Architekt Wimmer zu bekommen. Interessenten wurden gebeten, sich bis Mitte Oktober 2009 an eine eigene E-Mail Adresse zu wenden. Auf Interessensbekundungen wurde leider nicht reagiert. Das Interesse dürfte hinter den Erwartungen zurück bleiben, da die Frist zuerst bis Ende des Jahres verlängert wurde und nun bei Mitte 2010 liegt.

Die Informationen über dieses Projekt wurden jedoch nicht an eine umfassende Öffentlichkeit verbreitet, sondern nur an Leute, die sich im Empfinden der Stadt Wien im engeren potentiellen Interessentenkreis befinden. Förster begründet das damit, dass so weniger unbrauchbare Konzepte eingereicht würden. Es ist ihm wichtig, dass dieses erste Projekt ein Erfolg wird, um dann an eine breitere Öffentlichkeit gehen zu können. Dafür soll dann auch schon das im Rahmen der aktuellen Studie erarbeitete Handbuch für Baugruppen unterstützend wirken⁴³.

In welcher Form die Mitbestimmung der sich bildenden Gruppen stattfinden soll, ist nicht klar. Klar ist, dass zuvor ein Konzept von den Gruppen entwickelt werden soll, aufgrund dessen die

⁴² Vgl. Interview Schönfeld am 18.08.2009

⁴³ Interview Förster am 25.08.2009

Grundstücke dann vergeben werden. Zusätzlich zum inhaltlichen Konzept soll laut Förster ein grobes Finanzierungskonzept abgegeben werden. Diese Informationen sind jedoch nicht auf der Website des Bauträgers zugänglich, sondern nur im persönlichen Gespräch mit Förster zu bekommen. Weiter meint Förster im Interview, dass es noch keine Kriterien gibt, nach welchen die beiden Grundstücke an Interessenten vergeben werden. Es werden Ideen zu sozialer Durchmischung, neuen Wohnformen und alternativen Finanzierungskonzepten erwartet, aber auch diese Erwartungen werden nur im persönlichen Gespräch mit Förster klar⁴⁴.

Aufgrund dieser Informationen scheint es, als ob einerseits versucht wird, ein Projekt des Modells B-E umzusetzen, also eine bottom-up organisierte Gruppe zu finden, der aber ein Architekt und ein Bauträger vorgeschrieben wird, was wieder eher in Richtung Modell A.1 bzw. A.3 deutet. Es bleibt also abzuwarten, was aus diesem Projekt wird. Es steht die Befürchtung im Raum, dass aufgrund des momentan geringen Interesses pauschal gesagt wird, dass es in der Stadt Wien keine Zielgruppe für derartige Projekte gibt und dass das gescheiterte Projekt als Vorwand dient, weitere Initiativen in die Richtung zu stoppen. Dieser Schluss ist auf jeden Fall unzulässig, da ein Projekt mit fixem Bauträger und Architekten in keinsten Weise dem Baugruppencedanken eines selbstbestimmten Bauens und Wohnens einer bottom-up organisierten Gruppe entspricht. So werden sich gerade aus jenem Bereich auch keine Interessenten dafür finden. Claudia Nutz von der Wien3420 aspern development AG bezeichnet das Projekt nicht als Baugruppe, sondern als einen selbstbestimmten Mietwohnungsbau. Sie sieht das Projekt trotzdem positiv und meint, man könne die dort gemachten Erfahrungen für das Vorhaben in Aspern mitnehmen⁴⁵. Annika Schönfeld sieht vor allem die Verpflichtung des Architekten als problematisch an, da sich dieser freiwillig für ein solches Projekt entscheiden sollte⁴⁶.

6.3.3 ASPERN⁴⁷

Der aus rund 2000 Wohneinheiten bestehende erste Teil von „Aspern Seestadt“ wird bis 2015 entwickelt. Dazu werden im Jahr 2010 die ersten Wettbewerbe stattfinden. Es ist vorgesehen, im ersten Schritt etwa 70 Wohneinheiten mittels Baugruppen umzusetzen, das Konzept dafür wird von Christoph Chorherr und Johannes Fiedler ausgearbeitet. Um den Baugruppen ausreichend Zeit für die Umsetzung zu geben, war geplant noch im Jahr 2009 mit der Ansprache der Baugruppen zu beginnen. Die erste Informationsveranstaltung fand tatsächlich im Jänner 2010 statt, weitere sollen in mehrwöchigen Abständen folgen. Der geplante Ablauf sieht vor, dass sich danach Baugruppen formieren, die sich mit einem wenig aufwendigen Konzept auf eine Option für das Grundstück bewerben. Wird die Option so errungen, bleibt dann Zeit für Entwurf und Planung. Die Projekte müssen wie alle anderen Wohnbauten auch, die Qualitätssicherung des Grundstücksbeirates durchlaufen. Entsteht ein gutes Projekt, wird die Option in einen klassischen Vertrag umgewandelt und die Liegenschaft geht voraussichtlich als Baurechtsliegenschaft an die Baugruppe. Der späte

Grundstücksübergang soll es der Gruppe erleichtern eine Finanzierung aufzustellen.

Die Projektentwickler der Wien 3420 sehen ein relativ offenes Verfahren vor, so sind die genauen Parzellen noch nicht festgelegt, um sie erst in Abstimmung mit den Baugruppen festlegen zu können. In Kombination mit einer Dichtevorgabe soll so eine innerstädtische Blockrandbebauungsstruktur simuliert werden. Die Entwickler erhoffen sich, durch die erwartete Kleinteiligkeit der Baugruppen-Bebauung einen Nutzen für das Stadtteilzentrum ziehen zu können. Es wird im ganzen Areal eine öffentlich zugängliche Nutzung der Erdgeschossbereiche verlangt, doch werden an die Baugruppen besondere Erwartungen im Hinblick auf einen kreativen Umgang mit dieser Sockelzone, besonders im Bezug auf das Thema Wohnen und Arbeiten erwartet. Die Vorteile werden hier darin gesehen, dass der zukünftige Nutzer dieses Bereiches schon in die Planung miteinbezogen ist.

Von der Wien 3420 sollen nur die Rahmenbedingungen kommuniziert werden und die koordinativen Aufgaben im Bereich Städtebau übernommen werden, sie sieht sich nicht als Betreuungsagentur für Baugruppen. Man ist sich aber sicher, dass die Baugruppen in Aspern Pioniere auf dem Gebiet sein werden. Sollte das Modell Erfolg haben, wird überlegt, ob in den weiteren Phasen der Entwicklung der Seestadt Aspern weitere Baugruppen integriert werden. Die Entwickler würde es jedenfalls freuen, sollte eine dementsprechende Nachfrage herrschen. Laut neueren Informationen aus einer Präsentation von Josef Lueger, dem Leiter der Wien 3420 AG, wird es schon in der ersten Bauphase möglich sein, weitere Parzellen zur Verfügung zu stellen, sollte das Interesse entsprechend groß sein⁴⁸.

Es bleibt zu hoffen, dass die ambitionierten Pläne der Entwicklergesellschaft so auch umsetzbar sind, deuten die gemachten Aussagen immerhin in Richtung der Modelle B-E, also der bottom-up Modelle.

Die Bewerbung der Idee in der Öffentlichkeit ist sicher ein ganz wesentlicher Teil, der den Erfolg beeinflussen wird. Bis jetzt ist die öffentliche Wahrnehmung des Themas Baugruppen in Wien noch sehr gering, so interessieren sich momentan eher Menschen mit einem beruflichen Bezug zum Thema Bauen dafür. Diese Menschen bevorzugen tendenziell eher eine innerstädtische Wohnlage und haben wenig Interesse, an die Peripherie der Stadt in ein Neubaugebiet zu ziehen, das wahrscheinlich die nächsten Jahre eine Baustelle bleiben wird⁴⁹. Ist es aber möglich das Thema Baugruppen bekannter zu machen und so die Bildung neuer Initiativgruppen zu ermöglichen,



Abb. 26 Werbesujet auf der Website von Aspern Seestadt

⁴⁴ Interview Förster am 25.08.2009

⁴⁵ Interview Nutz am 07.07.2009

⁴⁶ Interview Schönfeld am 18.08.2009

⁴⁷ Vgl. Aussagen im Interview vom 07.07.2009 mit Stefan Hinterkörner und Claudia Nutz von der Wien 3420 aspern development AG

⁴⁸ Erste Informationsveranstaltung für Baugruppen-Interessierte am 22.01.2010

⁴⁹ Vgl. Interview Matzinger am 19.08.2009

könnten hier durchaus die ersten Pilotprojekte für bottom-up organisierte Baugruppen entstehen. Der erste Schritt einer Veröffentlichung dieser Möglichkeit in Aspern zu bauen, wurde mit der ersten Informationsveranstaltung für Baugruppen am 22.01.2010 gemacht. Trotz wenig Werbung waren einige interessierte Personen vor Ort.

Ein weiterer Punkt, der wesentlich über Erfolg oder Misserfolg des Vorhabens entscheiden wird, ist die Behandlung der förderrechtlichen Rahmenbedingungen und der Betreuung der Gruppen in diesem Zusammenhang. Momentan ist es schwer, eine geeignete Rechtsform für die Gruppen zu finden und Zugang zur Wohnbauförderung zu bekommen. Sollen in Aspern Pilotprojekte umgesetzt werden, müssen diese Themen auf jeden Fall behandelt werden und dabei auch die Stadt Wien einbezogen werden⁵⁰. Die zuge dachte Pionierrolle der Baugruppen und die hohen Erwartungen, die an sie gestellt werden, erfordern einen hohen Einsatz der Bauwilligen. Sie sollten in jedem Fall durch kompetente Partner unterstützt werden, die ihnen in Rechts-, Finanz- und Organisationsfragen zur Seite stehen.

Die Entwicklungsgesellschaft ist sich der Problematik durchaus bewusst und es sollen mit den politischen Verantwortlichen auch Lösungen gefunden werden, diese sind bis heute aber noch nicht spruchreif. Eine Gruppe steht also momentan noch recht unsicheren Rahmenbedingungen gegenüber, die die Planung erschweren. Werden aber Lösungen gefunden, gelten diese vorläufig nur für Aspern, ein Umstand, der die Gefahr mit sich bringt, dass Baugruppen in anderen Stadtteilen noch schwieriger umsetzbar werden.

6.4 RAHMENBEDINGUNGEN

Die wesentlichen Rahmenbedingungen, die das Entstehen von Baugruppen beeinflussen, sind die Verfügbarkeit von geeigneten Grundstücken, erprobte rechtliche Organisationsmodelle und der Zugang zur Wohnbauförderung. Diese Punkte sollen im Folgenden erläutert werden.

6.4.1 GRUNDSTÜCKE

Der Grundstücksmarkt in Wien ist zweigeteilt, zum einen gibt es Grundstücke für den geförderten Wohnbau, zum anderen Grundstücke, die aufgrund des Preises nur für freifinanzierte Projekte in Frage kommen. Die Stadt Wien hat laut Schätzungen des Rechnungshofes von 2003 genügend Flächen für den Wohnbau der nächsten 40 Jahre in ihrem Besitz, eine Fläche von rund 1,9 Millionen Quadratmeter (vgl. Seiß 2007: S. 78). Diese Flächen liegen allerdings größtenteils in peripheren Lagen, wie „in Süßenbrunn im äußersten Norden des Stadtgebiets (600.000m²) sowie am ehemaligen Flugfeld Aspern an der nordöstlichen Peripherie (250.000m²)“ (Seiß 2008: S. 77), wo in

⁵⁰ Auf die Problematik wird ab [Seite 82](#) genauer eingegangen. Gegen Ende der Arbeit ab [Seite 113](#) finden sich Verbesserungsvorschläge der Rahmenbedingungen.

den kommenden Jahren eine neue Stadt entstehen soll (Siehe Abb. 27).

Die Teilung der Flächen passiert durch eine Regelung der Wohnbauförderung, die einen maximalen Grundkostenanteil an den Kosten pro Quadratmeter Wohnnutzfläche vorschreibt. So eignen sich nur günstigere Flächen, bzw. Flächen, die von der Stadt zu einem entsprechenden Preis vergeben werden, für den geförderten Wohnbau. Die Stadt kann so auch indirekt auf die Dichte der Bebauung Einfluss nehmen. Dieser maximale Grundkostenanteil beträgt im Moment 218€/m² Wohnnutzfläche. Das bedeutet, wird ein Quadratmeterpreis von 500€ verlangt, muss die Geschoßflächendichte rund 2,5 betragen, kostet der Quadratmeter 1.000€, muss die Dichte entsprechend doppelt so hoch sein (vgl. Seiß 2008: S. 78).

Die Flächen der Stadt werden meist über Bauträgerwettbewerbe vergeben, dabei muss allerdings ein komplett fertiges Konzept für einen relativ großen Bauplatz abgegeben werden, der die Möglichkeiten einer Baugruppe übersteigt. Die Gruppen haben es daher sehr schwer an förderbare Grundstücke zu kommen.

Im freifinanzierten Bereich haben die Gruppen ebenfalls große Nachteile gegenüber professionellen Bauträgern. Diese kommen vielfach schon früher an Informationen über interessante Liegenschaften heran und können schneller Gebote für Grundstücke abgeben. Aufgrund ihrer Organisationsform brauchen Gruppen länger Zeit, um sich für ein Grundstück und die Investition zu entscheiden. Zudem muss vorher die rechtliche Organisationsform innerhalb der Gruppe abgeklärt werden und entsprechende Verträge ausgearbeitet und unterschrieben werden, um dann auch die Finanzierung über die Banken sicherstellen zu können. Hier gibt es noch keine standardisierten Vorgehensweisen für die Gruppen, die eine ideale Rechtsform bieten würden⁵¹.



Abb. 27 Lage der größten Stadterweiterungsflächen der Stadt Wien

⁵¹ Siehe Kapitel „Rechtliches“ ab [Seite 86](#).

6.4.2 WOHNBAUFÖRDERUNG

Die Wohnbauförderung ist einheitlich sowohl für die Stadt Wien als auch für die gemeinnützigen und gewerblichen Bauträger im Wohnbauförderungsgesetz (WWFSG) 1989 geregelt. Ziel der Wohnbauförderung ist es, qualitativen Wohnraum für einkommensschwächere Personen zu ermöglichen. Seit Mitte 1996 ist zudem umweltschonende Energienutzung förderungsrelevant, so müssen seither alle neu errichteten Projekte mindestens Niedrigenergiestandard erfüllen, um gefördert zu werden (vgl. Schluder, Stoklaska 2005: S. 14).

Die Förderung ist im Wesentlichen eine Objektförderung und wird nach Wohnnutzfläche berechnet, das bedeutet gleichzeitig, dass Allgemeinflächen, wie Gemeinschaftsräume, nicht gefördert werden. Es hängt daher vom Bauträger ab, ob er die Mehrkosten für gemeinschaftlich nutzbare Flächen, auf sich nehmen will. In einer Studie, die anlässlich der zehnjährigen Durchführung von Bauträgerwettbewerben erstellt wurde, wird daher vorgeschlagen Gemeinschaftsflächen zu fördern, wenn „...ein Nutzungskonzept für Gemeinschaftsräume sowie ein Nachweis über die spätere Finanzierung ihrer Nutzung vom Bauträger verlangt werden“ (Schluder, Stoklaska 2005: S. 14). Die Förderung von Gemeinschaftsräumen, wäre vor allem für die explizit gemeinschaftsorientierten Baugruppenmodelle D und E wichtig, um die zusätzlichen Kosten dieser Flächen finanzieren zu können. Immerhin ermöglichen diese unter Umständen auch kleinere Wohnungsgrößen.

WOHNFONDS WIEN

Der Wohnfonds Wien wurde 1984 als Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds gegründet und Anfang 2005 umbenannt. Er kauft Grundstücke an, entwickelt diese und verkauft sie anschließend an Bauträger. Die Vergabe der Grundstücke und der Wohnbauförderung wird über Bauträgerwettbewerbe und Grundstücksbeirat geregelt. So soll sichergestellt werden, dass mit den Wohnbaufördermitteln qualitativ hochwertige, aber relativ günstige Wohnbauten errichtet werden können. Die Arbeit des Wohnfonds hat auch dazu geführt, dass der Konkurrenzkampf der Bauträger beim Grundstückskauf eingedämmt wurde (vgl. Schluder, Stoklaska 2005: S. 15).

BAUTRÄGERWETTBEWERBE

Bauträgerwettbewerbe gibt es in Wien seit dem Jahr 1995 für Wohnanlagen mit mehr als 300 Wohnungen. „Teilnahmeberechtigt sind die Stadt Wien, gemeinnützige Wohnbauvereinigungen und gewerbliche Bauträger, die gemeinsam mit Architekten ihrer Wahl Realisierungskonzepte entwickeln“ (Schluder, Stoklaska 2005: S. 17). Die eingereichten Bebauungsvorschläge mitsamt einem detaillierten Finanzierungskonzept werden von der Jury nach den Kategorien Ökologie, Ökonomie und Planung bewertet. Bei dem Bauträgerwettbewerb 2009 im Sonnwendviertel wurde ein weiteres Bewertungskriterium eingeführt: die soziale Nachhaltigkeit, die in Zukunft für alle

weiteren Bauträgerwettbewerbe gelten soll⁵². Die Bewertung im Rahmen des Wettbewerbs ist Voraussetzung für die Förderungsgewährung und den Grundstückserwerb (vgl. Förster 2009: S. 10).

„Von 1995 bis Ende 2008 wurden 40 Bauträgerwettbewerbe auf 168 Bauplätzen durchgeführt, wobei insgesamt 85 verschiedene Bauträger teilnahmen und damit das Ziel eines möglichst breiten Teilnehmerfeldes erreicht wurde.“ (Förster 2009: S. 11).

GRUNDSTÜCKSBEIRAT⁵³

Soll ein Projekt, das nicht durch einen Bauträgerwettbewerb entstanden ist, gefördert werden, muss es eine positive Beurteilung des Grundstücksbeirates erhalten, bevor eine Förderung des Landes Wien gewährt wird. Der Grundstücksbeirat beurteilt die Projekte wie beim Bauträgerwettbewerb nach planerischen, ökonomischen, ökologischen und sozialen Kriterien.

Ziel dieser Bewertung ist, den geförderten Wohnbau auf ein hohes Niveau zu bringen und jene Projekte einer Prüfung zu unterziehen, die keinen Wettbewerb durchlaufen müssen. So müsste auch jedes Baugruppenprojekt, das eine Landesförderung bekommen soll, durch diesen Grundstücksbeirat beurteilt werden.

ANBOTSVERPFLICHTUNG

Bei geförderten Wohnbauten, egal ob diese aus Bauträgerwettbewerben hervorgehen oder nicht, muss mindestens ein Drittel der Wohnungen dem Wohnservice der Stadt Wien überlassen werden und kommt über diese Einrichtung zur Vergabe. Wird ein gefördertes Wohnheim errichtet, kommt die Anbotsverpflichtung nicht zum Tragen⁵⁴.

WOHNBAUFÖRDERUNG FÜR EIGENTUMSWOHNPROJEKTE

Der Förderungswerber ist die Errichtergesellschaft, also der Bauträger, dies ist der (im Grundbuch eingetragene) Eigentümer der Liegenschaft beziehungsweise der Baurechtseinlage. Die Förderung besteht seit der Neubauverordnung 2007 in der Zusage eines Landesdarlehens in der Höhe von 440€/m² Nutzfläche. Ist die Gesamtnutzfläche kleiner als 10.000m², wird das Darlehen auf 550€/m² Nutzfläche erhöht⁵⁵.

Die Förderung wird bei Verkauf der Wohnungen durch den Bauträger auf die neuen Eigentümer übertragen, sofern sie die Fördervoraussetzungen⁵⁶ erfüllen.

Die Bezieher von Wohnbauförderung müssen das 18. Lebensjahr vollendet haben und das Jahres-Nettoeinkommen aller miteinziehenden Personen darf bestimmte Höchsteinkommengrenzen

⁵² Eine detaillierte Aufstellung dieser Kategorien ist im Anhang ab [Seite 180](#) nachzulesen.

⁵³ Vgl. Informationen des Wohnservice Wien im Internet abrufbar über: <http://www.wohnfonds.wien.at/html/igsgsbaufgaben.htm> Zugriff: 04.11.2009

⁵⁴ Vgl. Interview Förster am 25.08.2009

⁵⁵ Vgl. Informationen der Stadt Wien im Internet unter: <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/neubau/eigentum.html#foerderung> Zugriff: 03.11.2009

⁵⁶ Vgl. Informationen der Stadt Wien im Internet unter: <http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/wohnungssuche/voraussetzungen-eigentum.html> Zugriff: 03.11.2009

nicht übersteigen. Bei geförderten Eigentums-Wohnhausanlagen gelten bis Dezember 2009 folgende Grenzen:

	nach § 12 WWFSG 1989	nach § 14 WWFSG 1989	nach § 15 WWFSG 1989
Eine Person	42.120 Euro	39.310 Euro	44.930 Euro
Zwei Personen	62.760 Euro	58.580 Euro	66.940 Euro
Drei Personen	71.010 Euro	66.280 Euro	75.740 Euro
Vier Personen	79.280 Euro	73.900 Euro	84.560 Euro
Jede weitere Pers.	plus 4.620 Euro	plus 4.310 Euro	plus 4.930 Euro

Abb. 28 Einkommensgrenzen für Eigentumswohnprojekte

⁵⁷ Vgl. Informationen der Stadt Wien im Internet unter: <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/neubau/miete.html> Zugriff: 03.11.2009

WOHNBAUFÖRDERUNG FÜR MIETWOHNUNGSPROJEKTE⁵⁷ UND HEIME

Auch hier ist der Förderungswerber die Errichtergesellschaft, die gleichzeitig Eigentümer der Liegenschaft ist.

Es kann Hauptförderung und auch Superförderung beantragt werden. Die Hauptförderung sieht einen Fixbetrag in Form eines Landesdarlehens vor. Je nach Größe der Anlage beträgt dieser zwischen 510 und 700€/m² Nutzfläche. Bei Heimen beträgt die Förderung grundsätzlich 510€/m² Nutzfläche (inklusive Zusatzflächen).

Auch hier müssen die Mieter bestimmte Kriterien⁵⁸ erfüllen, so müssen Bezieher von Wohnbauförderung das 18. Lebensjahr vollendet haben, und das Jahres-Nettoeinkommen aller miteinziehenden Personen darf bestimmte Höchsteinkommengrenzen nicht übersteigen. Diese bis Dezember 2009 gültigen Grenzen sind in Abb. 29 angeführt.

⁵⁸ Vgl. Informationen der Stadt Wien im Internet unter: <http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/wohnungssuche/voraussetzungen-miete.html> Zugriff: 03.11.2009

⁵⁹ Genaue Werte siehe: <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/neubau/superfoerderung.html> Zugriff: 04.11.2009

	nach § 12 WWFSG 1989 in Anlagen mit weniger als 10.000m ² Wohnnutzfläche	alle übrigen nach § 12 WWFSG 1989; nach § 14 WWFSG 1989
Eine Person	39.310 Euro	33.700 Euro
Zwei Personen	58.580 Euro	50.210 Euro
Drei Personen	66.280 Euro	56.810 Euro
Vier Personen	73.990 Euro	63.420 Euro
Jede weitere Person	plus 4.310 Euro	plus 3.700 Euro

Abb. 29 Einkommensgrenzen für Mietwohnungsprojekte

Die Superförderung wird ergänzend zur Hauptförderung gewährt, wenn der Bauträger nur 60,52 €/m² Wohnnutzfläche (wertgesichert, gültig bis 31.3.2010), als Finanzierungsbeitrag (Grund- und Baukostenbeitrag) von dem Mieter einhebt. Die Förderung wird als einprozentig verzinstes weiteres Landesdarlehen in Höhe von 150 Euro/m² Wohnnutzfläche gewährt. Dadurch verringert sich die Mietbelastung für den Bewohner, der wiederum gewisse Einkommensgrenzen nicht überschreiten darf⁵⁹.

SOZIALE AUSRICHTUNG DER WOHNBAUFÖRDERUNG

Um bewerten zu können, welche Bevölkerungsschichten durch diese Jahresnettoeinkommensgrenzen gefördert werden, folgen hier nun Daten zum Haushaltseinkommen⁶⁰ der österreichischen Haushalte.

Laut Homepage der Statistik Austria haben die österreichischen Haushalte im Mittel über 27.971 Euro Haushaltseinkommen pro Jahr zur Verfügung. 10% der Haushalte müssen mit weniger als 11.600 Euro auskommen, und 10% haben mehr als 57.841 Euro pro Jahr zur Verfügung⁶¹.

Es zeigt sich also, dass die Jahres-Nettoeinkommensgrenzen der Wiener Wohnbauförderung ungefähr bei dem Wert liegen, den zumindest 90% der österreichischen Haushalte erreichen. Man kann also sagen, dass die Wiener Wohnbauförderung eine breite Mittelschicht bei der Realisierung ihrer Wohnwünsche unterstützt.

Zur besseren Vergleichbarkeit ist die Statistik in Abb. 30 im Detail zu sehen.

Haushaltstyp	Anzahl Haushalte in 1.000	verfügbares Haushaltseinkommen ¹⁾		
		25%	50%	75%
Insgesamt	3.537	17.826	27.971	41.736
Haushalte mit/ohne Pension³⁾				
Haushalte mit Pension	1.050	14.126	20.619	29.714
Alleinstehend männlich	125	13.300	17.313	22.921
Alleinstehend weiblich	428	10.662	14.200	19.756
Mehrpersonenhaushalte	498	21.489	28.092	38.745
Haushalte ohne Pension	2.487	20.272	31.625	45.786
Alleinstehend männlich	398	14.076	18.716	26.264
Alleinstehend weiblich	289	11.390	18.000	23.757
Mehrpersonenhaushalte ohne Kinder	762	28.583	38.847	52.042
Haushalte mit Kindern	1.037	27.210	37.070	50.618
Ein-Eltern-Haushalte	137	15.447	21.010	26.849
Mehrpersonenhaushalt + 1 Kind	409	28.700	38.844	52.849
Mehrpersonenhaushalt + 2 Kinder	358	31.023	40.062	53.440
Mehrpersonenhaushalt + mind. 3 Kinder	134	30.547	41.120	54.117

Q: STATISTIK AUSTRIA, EU-SILC 2007. Erstellt am: 21.09.2009.

1)Verfügbares Haushaltseinkommen pro Jahr. 3) Haushalte mit Pension sind jene Haushalte, bei denen mindestens 50% des Einkommens aus Pensionen stammen.

⁶⁰ „Zur Berechnung der Haushaltseinkommen wird die Summe aller Erwerbseinkommen im Haushalt zuzüglich Kapitalerträge und Pensionen sowie allfälliger Sozialtransfers gebildet. Nach Abzug von Steuern berechnet sich das Nettohaushaltseinkommen. Das verfügbare Haushaltseinkommen errechnet sich dann nach Abzug und Hinzurechnung von Unterhaltsleistungen und sonstiger Privattransfers zwischen den Haushalten.“ (http://www.statistik.at/web_de/statistiken/soziales/haushalts-einkommen/index.html Zugriff: 12.11.2009)

⁶¹ Vgl. http://www.statistik.at/web_de/statistiken/soziales/haushalts-einkommen/index.html Zugriff: 12.11.2009

Abb. 30 Haushaltseinkommen in Österreich

WEITERE FÖRDERUNGEN

Zusätzliche Förderungen⁶² können sowohl im Miet- als auch im Eigentumswohnungsbau durch Zusatzmaßnahmen, wie die Einhaltung Passivhaus- oder Niedrigenergiehaus-Standards mit kontrollierter Wohnraumlüftung, beim Einsatz erneuerbarer Energieträger zur Energie- bzw. Wärmeversorgung oder im Falle einer „Kleinbaustelle“ (Gesamtnutzfläche unter 4.500m²) beantragt werden.

Im Falle einer Sanierung kann Sanierungsförderung beantragt werden, die je nach Art der Sanierung unterschiedlich ist⁶³.

6.4.3 RECHTLICHES

„Neue Wohnformen können prinzipiell in unterschiedlichen Rechtsformen verwirklicht werden, die jeweils Vor- und Nachteile besitzen. Bei der Wahl der Rechtsform orientieren sich die Projekte nicht nur an den Zielen, die sie erreichen wollen, sondern auch an den Möglichkeiten der direkten und indirekten öffentlichen Förderung“ (Brech 1999: S. 102).

Aufgrund der wenigen Vorbilder für das Bauen von Baugruppen in Wien, gibt es kaum erprobte rechtliche Organisationsmodelle, die auf neue Projekte analog anwendbar sind. Die Erarbeitung rechtlicher Regelungen für die Gruppen stellt daher bei der Planung immer eine Hürde dar.

In Wien zeigen sich im Moment zwei Möglichkeiten der rechtlichen Organisation, die jedoch noch verbesserungswürdig sind und durch weitere Alternativen ergänzt werden sollten. Zum Einen bietet sich das Bauen mit einem gewerblichen Bauträger an, was den Vorteil der relativ einfachen rechtlichen Organisation hat, da die Abläufe im Großen und Ganzen ähnlich derer des „normalen“ Wohnbaus sind. Zum Anderen gibt es das Modell des gemeinnützigen Vereines, der ein Wohnheim errichtet. Der Vorteil dabei liegt in der Unabhängigkeit von den Vorstellungen eines Bauträgers.

So steht die Frage, ob mit Bauträger gebaut wird, ganz zu Beginn der Überlegungen zur zu wählenden rechtlichen Organisationsform. Diese Frage ist auch wesentlich durch die Förderungsmöglichkeiten in Wien bestimmt. Mit einem Bauträger ist es meist kein Problem zu Wohnbauförderung zu kommen, auch die Grundstücksfrage ist leichter lösbar, da Bauträger oft selbst geeignete Flächen zur Verfügung stellen können oder besseren Zugang zu anderen Grundstücken haben⁶⁴.

Ich will daher die rechtlichen Organisationsformen in zwei Hauptgruppen unterscheiden. Zu Beginn soll auf die rechtlichen Rahmenbedingungen und die Konsequenzen beim Bauen mit Bauträgern eingegangen werden und danach auf die Möglichkeiten des selbstorganisierten Bauens ohne Bauträger.

RECHTLICHE ORGANISATIONSFORMEN BEIM BAUEN MIT BAUTRÄGER

Kann ein Bauträger als Partner gewonnen werden und dieser mit der Abwicklung des Baus betraut werden, sind die rechtlichen Rahmenbedingungen, ähnlich wie bei anderen Bauträgerprojekten, gesetzlich festgelegt und erprobt. Sie sind für die Gruppen daher problemlos zu bewältigen. Es können lediglich Zusatzregelungen wichtig werden, die das Verhältnis sowohl zwischen Bauträger und Gruppe, als auch zwischen den einzelnen Gruppenmitgliedern regelt. Ein weiterer Vorteil, den das Bauen mit Bauträger bietet, besteht darin, dass dieser das finanzielle Risiko weitgehend trägt, da dieser die Vorfinanzierung übernimmt. Die Wohnbauförderung kann problemlos bezogen werden, sobald das Projekt vom Grundstücksbeirat bewilligt wird. Zudem kann sich die Möglichkeit bieten, die Anbotsverpflichtung durch die Eingliederung in ein größeres Projekt des Bauträgers zu umgehen. Das Drittel der vom Wohnservice Wien zugeteilten Bewohner wird einfach in anderen Bereichen des übergeordneten Wohnbaus untergebracht und die Gruppe kann ihre Mitbewohner frei wählen.

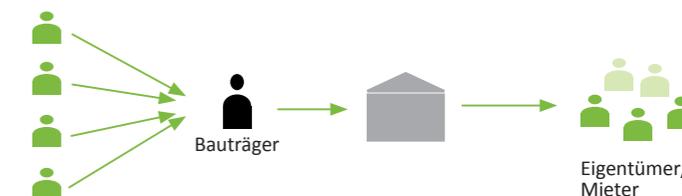


Abb. 31 Bauen mit einer Wohnbaugesellschaft als Bauträger

Wie oben schon erwähnt, wird die Förderung nur für die Wohnnutzfläche ausbezahlt, Errichtung von Gemeinschaftsflächen wird jedoch nicht unterstützt. Das macht es für Baugruppen, die in Verbindung mit Bauträgern bauen, oft schwer die Gemeinschaftsflächen gegenüber diesem durchzusetzen. Die pragmatische, wirtschaftliche Ausrichtung des Bauträgers kann so bei besonders ambitionierten Projekten, die über das Wohnen hinausgehende Flächen integrieren wollen, hemmend wirken.

Soll die Autonomie der Gruppe bestehen bleiben, darf der Bauträger nur als Dienstleister mit einbezogen werden. Das heißt, das Risiko bleibt weiterhin bei der Gruppe. Dies ist nur möglich, wenn die Wohnungen im Eigentum errichtet werden. Ist die Autonomie der Gruppe nicht so wichtig und wird dem Bauträger die Möglichkeit eingeräumt auf das Projekt einzuwirken, geht es also eher um Mitbestimmung, sind auch Miete und Mietkauf möglich. Je nach gewählter Rechtsform können sich Einschränkungen in der Planung ergeben oder zusätzliche Regelungen notwendig werden. Darauf soll nun näher eingegangen werden.

Miete/Mietkauf:

Die Rechtsform der Miete bietet die Möglichkeit mit geringen Eigenmitteln zu Wohnraum zu kommen. Der Mietkauf unterscheidet sich anfänglich wenig von der einfachen Miete. Nach frühestens 10 Jahren ist es möglich die Wohnung im Eigentum zu erwerben.

⁶² Vgl. Informationen der Stadt Wien im Internet unter: <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/foerderungen/neubau/miete.html> Zugriff: 03.11.2009 und <https://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/foerderungen/neubau/eigentum.html#foerderung> Zugriff: 03.11.2009

⁶³ Vgl. Informationen der Stadt Wien im Internet unter: <https://www.wien.gv.at/amtshelfer/finanzielles/wohnen.html> Zugriff: 04.12.2009

⁶⁴ Weitere Informationen zu diesen beiden Themen, siehe die entsprechenden Abschnitte „Wohnbauförderung“ Seite 82, „Grundstücke“ Seite 80, sowie „Verbesserungen der Rahmenbedingungen“ ab Seite 113.

Bei beiden Rechtsformen gibt es eine stärkere Abhängigkeit vom Bauträger, da dieser ein höheres finanzielles Risiko trägt. Die Möglichkeiten der Mitbestimmung für die Gruppe können daher je nach Bauträger wesentlich eingeschränkt oder fast gar nicht vorhanden sein. Der Bauträger wird tendenziell eher die bekannten Wege beschreiten und wenig Interesse an besonderen Grundrisslösungen oder speziellen Gemeinschaftsflächen haben. Die Umsetzbarkeit von besonderen Wohnentwürfen der Gruppen ist daher nur eingeschränkt möglich, wie auch das Beispiel [ro*sa] Kalypso zeigt⁶⁵. Dort war kein direkter Kontakt zwischen Architekt und Baugruppe möglich, sondern die Kommunikation erfolgte über den Bauträger.

Eine Selbstverwaltung nach der Besiedelung ist nicht vorgesehen, diese bleibt in den Händen des Bauträgers. Lediglich Mieterbeiräte können von den Bewohnern gebildet werden, die die Bewohnerschaft gegenüber dem Bauträger vertreten sollen. Die Hausordnungen können die Gruppen oft selbst adaptieren und ihren Zielen entsprechend anpassend. So kann auch sichergestellt werden, dass Nachmieter gefunden werden, die die gemeinschaftlichen Ziele kennen und danach leben wollen.

Das Thema der Wohnungsweitergabe ist sehr wichtig für die Baugruppen. Um sicherzustellen, dass ein Nachmieter sich ebenso mit der Projektidee identifizieren kann und in das Projekt passt, können mit dem Bauträger unter Umständen Vereinbarungen getroffen werden, die der Gruppe ein Vorschlagsrecht für Nachmieter einräumen. Das heißt, wenn in einem bestimmten Zeitraum von der Gruppe kein passender Nachmieter gefunden wird, muss sie jeden vom Bauträger vorgeschlagenen Mieter akzeptieren.

Die Rechtsform der Miete eignet sich für Menschen mit weniger finanziellen Mitteln, die bereit sein müssen, gewisse Einschränkungen bei der Planung und der anschließenden Verwaltung in Kauf zu nehmen.

Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

Bei der Wohnungseigentümergeinschaft tritt der Bauträger in finanzielle Vorleistung. Er übernimmt zunächst das finanzielle Risiko und verkauft anschließend die fertigen Wohnungen an die Mitglieder der Gruppe.

Um die Gemeinschaftsräume gemeinsam zu finanzieren, kann es sinnvoll sein, dafür einen eigenen Verein zu gründen. Über diesen Verein kann die Finanzierung, die Nutzung und Verwaltung der Gemeinschaftsflächen geregelt werden. Jedes Mitglied trägt dann je nach interner Regelung anteilmäßig für die Errichtung und Erhaltung bei. Hier ist es auch denkbar, dass durch gemeinnützige Dienste, wie zum Beispiel die regelmäßige Pflege und Reinigung der Flächen, ein geringerer finanzieller Beitrag zu leisten ist.

⁶⁵ Siehe Projektbeschreibung auf [Seite 149](#).

Um ein Wohnhaus mit einer Wohnungseigentümergeinschaft zu errichten, wäre ein Bauträger eigentlich nicht nötig, doch um Wohnbauförderung zu bekommen, ist es einfacher wenn er dennoch einbezogen wird. Es konnte in der Recherche leider nicht restlos geklärt werden, ob ein gewerblicher Bauträger zwingend notwendig ist, um Wohnbauförderung zu beziehen, oder ob eine Gruppe mit entsprechender Rechtsform diese ebenfalls erhalten kann. Für Baugruppen wäre es vorteilhafter ohne Bauträger zu bauen, da dann die Grunderwerbssteuer nur für den Wert des Grundstücks bezahlt werden müsste und nicht auch für das errichtete Gebäude⁶⁶. Fritz Matzinger meint im Interview, dass es eigentlich unverständlich ist, dass bei Eigentumsprojekten ein Bauträger mitfinanziert werden muss und dadurch gleichzeitig mehr Steuern zu zahlen sind. Die Kosten des Bauträgers könnten gespart werden, wenn dessen Aufgaben vom ohnehin involvierten Architekten übernommen werden könnten. Hierbei handelt es sich vor allem um die Abrechnung der Baukosten, die der Förderungsstelle klarerweise vorgelegt werden muss⁶⁷.

Nach dem Verkauf der Wohnungen an die Mitglieder der Baugruppe braucht diese den Bauträger nicht mehr. Nun kann entweder die Verwaltung selbst in die Hand genommen werden oder, wenn dies gewünscht ist, doch dem Bauträger als Verwalter überlassen werden. Es sollten in jedem Fall von der Gruppe Regelungen zur Wohnungsweitergabe getroffen werden, damit sichergestellt ist, dass beim Ausscheiden eines Mitbewohners dieser seine Wohnung an Personen verkauft, die sich mit der gemeinschaftlichen Idee identifizieren können. Rechtlich sind solche Regelungen nur schwer durchzusetzen, da das Wohnungseigentumsgesetz⁶⁸ (WEG) Vereinbarungen über Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte nicht zulässt (vgl. WEG §38). Für eine Baugruppe ist es daher, egal für welche Rechtsform sie sich entschließt, empfehlenswert eine ausführliche Rechtsberatung in Anspruch zu nehmen. Diese sollte auch über Wissen zur Wohnbauförderung verfügen, damit die ideale Rechtsform gefunden werden kann.

RECHTLICHE ORGANISATIONSFORMEN BEIM BAUEN OHNE BAUTRÄGER

Das Bauen ohne Bauträger stellt die Gruppe vor eine große Herausforderung. Die Grundstückssuche ist selbst zu bewältigen, die rechtliche Organisation ist wesentlich schwieriger und die Finanzierung muss von Beginn an selbst in die Hand genommen werden. Für alle Beteiligten einer selbstorganisierten Baugruppe ist es wichtig, möglichst zu jeder Zeit der Planung, des Bauens und der Besiedelung Rechtssicherheit zu haben. Dafür ist es in jedem Fall sinnvoll als Baugruppe einen Rechtsberater zu engagieren, da die Gestaltungsmöglichkeiten vielfältig sind und gerade in der Auseinandersetzung mit verbindlichen Regeln ein realistischer Rahmen für das Projekt geschaffen wird. Es ist sinnvoll, für verschiedene Phasen des Projektes bindende Regelungen zu vereinbaren, um das Risiko für den Einzelnen möglichst gering und abschätzbar zu halten. Ich will daher die folgenden Ausführungen nach Planungsphasen gliedern.

⁶⁶ Siehe: https://www.bmf.gv.at/Steuern/Brgerinformatio/GrundstckeundSteuern/Grunderwerbsteuer/WelcheVorgngeunterl_5779/_start.htm Zugriff: 29.10.2009

⁶⁷ Vgl. Interview Matzinger am 19.08.2009

⁶⁸ Siehe: <http://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001921> Zugriff: 29.10.2009

Regelungen vor dem Bauen

Um in der Anfangsphase des Projektes und besonders wenn die ersten finanziellen Leistungen erbracht werden müssen Rechtssicherheit herzustellen, sollten gewisse Vereinbarungen getroffen werden. Hierzu ist es nötig in der Gruppe alle möglichen Risiken zu besprechen und gemeinsam Lösungen für solche Schwierigkeiten zu erarbeiten. Es sollten der Eintritt und der Austritt von Mitgliedern, sowie die Aufteilung von etwaigen Kosten, die vor der konkreten Planung entstehen, geregelt werden, zusätzlich müssen Abstimmungsverhältnisse festgelegt werden, um Entscheidungen demokratisch fällen zu können und es sollten die Rechte und Pflichten des Einzelnen festgelegt werden. Ganz wichtig ist auch die Formulierung und Festlegung von Zielen für das Projekt, anhand derer die weitere Planung beauftragt und durchgeführt werden kann. In Verbindung mit Eintritt und Austritt von Mitgliedern kann sinnvollerweise die Offenlegung der Finanzen für die anderen Mitglieder vereinbart werden, damit auch hier eine Abschätzung des Risikos möglich ist. (vgl. Fuchs, Orth 2000: S. 50ff.)

Diese Regelungen sollen keineswegs kontrollierend wirken, sondern sollen das gegenseitige Vertrauen untermauern und die Erreichung des gemeinsamen Zieles fördern. So können spätere Streitigkeiten vermieden und eine schnelle Planung sichergestellt werden.

Regelungen während des Bauens

Natürlich können auch während des Bauens Probleme auftreten. Daher müssen weiterhin Regelungen für Eintritt und Austritt aus der Gruppe vorgesehen sein, um im Fall des Ausfalls eines Mitgliedes, aus welchen Gründen auch immer, den Baufortschritt nicht zu gefährden. So kann schon vorher eine Zwischenfinanzierung festgelegt werden und eine Liste mit möglichen Nachrückern geführt werden, um möglichst schnell Ersatz zu finden.

Für den Bau empfiehlt sich die Einrichtung eines Baukontos, vor allem wenn die Finanzierung über unterschiedliche Banken abgewickelt wird. Auf das Baukonto wird je nach Baufortschritt anteilmäßig eingezahlt um die unterschiedlichen Gewerke bezahlen zu können.

Nach dem Bauen, Besiedelung

Egal in welcher Rechtsform die Gruppe sich schlussendlich organisiert, sind die vorher genannten Überlegungen wichtig. Die endgültige Rechtsform hängt von den Gruppenzielen, der Wohnbauförderung und den persönlichen Präferenzen ab. In Wien gibt es bis jetzt nur eine Organisationsform, die beim Bauen ohne Bauträger angewandt wird: die Wohnform des Heimes in Verbindung mit einem gemeinnützigen Verein. Beispiele hierfür sind die Sargfabrik und das Projekt B.R.O.T. Kalksburg. Alternativ wäre noch die Eigentümergemeinschaft (WEG) denkbar. Eine dritte Organisationsform ist in Deutschland sehr verbreitet, jedoch bei uns fast nicht möglich: die Genossenschaft⁶⁹.

⁶⁹ Genauer zur Rechtsform „Genossenschaft“ siehe [Seite 92](#).

Gemeinnütziger Verein errichtet Wohnheim

Um an Wohnbauförderung ohne Bauträger zu kommen hat sich in der Praxis das Modell, als gemeinnütziger Verein ein Wohnheim zu errichten, bewährt. So wird die Wohnbauförderung an den Verein als Träger des Wohnheimes ausgezahlt. Die Sargfabrik und das Projekt B.R.O.T. Kalksburg haben sich jeweils so organisiert.

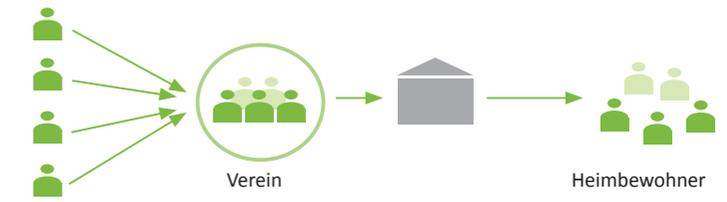


Abb. 32 Bauen eines Heimes als gemeinnütziger Verein

Der Vorteil der Förderform Wohnheim liegt darin, dass auch Gemeinschaftsflächen gefördert werden. Zusätzlich ist hier keine Belegung durch den Wohnfonds Wien vorgesehen, das heißt die Anbotsverpflichtung entfällt. Der Nachteil für die Bewohner ist, dass in einem Wohnheim keine Wohnbeihilfe bezogen werden kann. In der Sargfabrik wurde dafür ein Solidarbeitrag der Bewohner eingeführt, der in einen Fonds eingezahlt wird, der Mitbewohner in Notlagen finanziell entlastet und sicherstellt, dass diese in der Wohnung bleiben können.

Damit den Bewohnern die gleichen Sicherheiten, wie bei einer Mietwohnung durch das Mietrechtsgesetz gegeben werden können, müssen in den Statuten des Vereins entsprechende Regelungen getroffen werden. Dort sollte auch die Verwaltung des Heimes und der Gemeinschaftsflächen geregelt sein, sowie die Weitergabe von Wohnungen und der Austritt von Mitgliedern.

Der Vorteil dieser Rechtskonstruktion liegt in der Möglichkeit auch Personen mit geringeren finanziellen Mitteln zu integrieren, in der Förderung der Gemeinschaftsflächen und in der Unabhängigkeit der Planung von Bauträgern.

Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist die logische Rechtsform für eine selbstorganisierte Baugruppe mit entsprechenden finanziellen Mitteln. Wie schon vorher bei der WEG in Verbindung mit einem Bauträger bemerkt, sollten Zusatzvereinbarungen über die Wohnungsweitergabe, die Verwaltung der Gemeinschaftsflächen und die Verwaltung des Hauses getroffen werden. Viele Gruppen arbeiten zusätzliche Regeln für das Miteinander im Wohnhaus aus. Diese Regelungen werden je nach Zielen der Gruppe individuell ausgearbeitet und spiegeln die Vielfalt der Wohnprojekte wieder. Manche Gruppen (Modell B) haben ihr Ziel schon mit dem fertigen Gebäude erreicht und haben keine Ambitionen für ein weiteres geregeltes Miteinander, andere wollen explizite Regeln für das weitere Zusammenleben festlegen (Modell D, E).

Durch die Wohnbauförderpraxis ist es für eine gänzlich selbstorganisierte Gruppe als WEG ohne Bauträger nur schwer möglich an Wohnbauförderung zu gelangen, wie oben erwähnt. Der Vorteil

für die Personen liegt jedoch in der Unabhängigkeit von einem Bauträger.

Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GesbR)

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts kann als Organisationsform über den gesamten Planungs- und Bauprozess herangezogen werden. Bei dieser Gesellschaftsform haften alle Mitglieder nicht nur mit dem in die Gesellschaft eingebrachten Vermögen, sondern auch mit dem privaten Vermögen. Die GesbR ist jedoch keine eigene juristische Person, was sich beim Grundstückskauf auswirkt, da nicht die Gesellschaft ins Grundbuch eingetragen wird, sondern alle Mitglieder. Grundsätzlich sind die Regelungen innerhalb der GesbR relativ frei formulierbar und ermöglichen so eine individuelle Regelung für die Gruppe. Es ist zu prüfen, ob die GesbR auch Wohnbauförderung beantragen kann und wie sich die Rechtsform auf die Finanzierung durch Banken auswirkt.

In Deutschland ist die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (dort mit GbR abgekürzt) eine sehr verbreitete Rechtsform für Baugruppen, jedoch stellt sie dort eine eigene juristische Person dar, was zu Unterschieden führt. Die deutschen Beispiele sind daher nicht eins zu eins auf Österreich übertragbar.

Genossenschaft

Die Organisationsform der Genossenschaft wird immer wieder als dritter Weg zwischen Miete und Eigentum bezeichnet. Sie erlaubt der Gruppe eigentumsähnliche Verfügungsrechte zu erlangen, ohne dafür hohe Eigenmittel zur Verfügung zu haben. Es werden langfristige Regelungen zur Bewirtschaftung der Wohnungen und Gemeinschaftsflächen getroffen, dafür zahlen die Bewohner ein Nutzungsentgelt, sind aber durch die Genossenschaftsanteile auch gleichzeitig Eigentümer der Gebäude (vgl. Jekel 2007: S. 37).

In Österreich „sind Genossenschaftsneugründungen für Wohngruppenprojekte unmöglich, und Initiativgruppen müssen daher die Kooperation mit einem gemeinnützigen Wohnbauträger wählen. Meist sind die Projekte jedoch für die Wohnbauträger zu klein und wirtschaftlich unattraktiv, oder sie scheuen den unterstellten organisatorischen Mehraufwand der Betreuung einer aktiven Wohngruppe.“ (Interview mit Gutmann in Burgard 2008: S. 111).

Ob eine Genossenschaftsgründung in Österreich tatsächlich unmöglich ist, oder nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden ist, bleibt offen. Laut Auskunft eines Rechtsexperten⁷⁰ ist es ähnlich wie in Deutschland möglich eine Genossenschaft zu gründen, jedoch seiner Ansicht nach wenig sinnvoll, da der Aufwand zu groß ist und ähnliche Regelungen auch durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechtes (GesbR) aufgestellt werden können.

Baugruppenprojekte sind jedenfalls in Wien noch nie als Genossenschaft errichtet worden, jedoch würde diese Rechtsform auch einkommenschwächeren Personen Möglichkeiten bieten eine

Baugruppe zu gründen.

In Deutschland ist das Genossenschaftsmodell sehr verbreitet, man kann dort unter verschiedenen Arten unterscheiden. Die Nutzer-genossenschaften werden speziell für ein Projekt neu gegründet, alternativ dazu ist der kostengünstigere Eintritt in eine bestehende Genossenschaft möglich, die dann Träger des Projektes ist. Dachgenossenschaften dienen im Gegensatz dazu als organisatorische Hüllen, die die weitgehende Selbstbestimmung der einzelnen Projekte ermöglichen sollen (vgl. Jekel 2007: S.37).

⁷⁰ Gespräch mit Dr. Lehner, Fachbereich Rechtswissenschaften an der TU Wien am 24.11.2009



7 IM VERGLEICH MIT DEUTSCHEN STÄDTEN

7.1 UNTERSCHIEDLICHE HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Bis in die 1990er Jahre wurde in der Literatur aus Deutschland auf Österreich als Vorbild verwiesen. So schrieb Joachim Brech noch 1999: „Neue Wohnformen sind selbstverständlich kein deutsches Phänomen. Im Gegenteil, Österreich kann zeitweise als Mekka Neuer Wohnformen betrachtet werden. Die Steiermark galt hier als besonders rege. In Wien sind vielbesuchte Projekte entstanden, zum Beispiel ‚Wohnen mit Kindern‘ oder der ‚Wohnhof Ottakring‘.“ (Brech 1999: S. 92f.)

Doch mittlerweile sind einige deutsche Städte Vorbild für Österreich. Es stellt sich daher die Frage, warum sich das Baugruppenmodell in Deutschland durchsetzen konnte, in Österreich die Entwicklung seit dem Ende der 1980er Jahre wieder verflacht ist und schließlich Mitte der 1990er Jahre ganz zum Stillstand gekommen ist.

Mögliche Gründe für den Stillstand der Entwicklungen in Österreich wurden schon im vorherigen Kapitel behandelt. Hier sollen nun die Rahmenbedingungen im Vordergrund stehen, die in einigen deutschen Städten dazu geführt haben, dass das Baugruppenmodell nun etabliert ist und von den Stadtverwaltungen vielfach als wertvolle Ergänzung des Wohnungsmarktes angesehen wird.

Dabei soll besonderes Augenmerk auf die Entstehung der Baugruppenmodelle in den jeweiligen Städten gelegt werden und die Rahmenbedingungen, die seitens der Stadtverwaltungen geschaffen wurden. Ziel ist es, mögliche Parallelen mit Wien herstellen zu können und aufbauend auf der Analyse mögliche Entwicklungsperspektiven für Baugruppen in Wien zu liefern und Empfehlungen für die Wiener Stadtverwaltung geben zu können.

7.2 DEUTSCHE SITUATION

Die Rahmenbedingungen für Baugruppen hängen immer von der jeweiligen Stadt ab, doch zusammenfassend kann man für deutsche Baugruppen sagen, dass:

- es die Stadt als Aufgabe ansieht, Baugruppen zu unterstützen
- Baugruppen im öffentlichen Diskurs stehen
- eine Infrastruktur für Baugruppen geschaffen wurde, entweder seitens der Stadt oder privater Organisationen.

7.3 AUSWAHL DER VERGLEICHSTÄDTE

Im Folgenden möchte ich die Situation von Baugruppen in den Städten Hamburg, Berlin und Köln näher darstellen.

- Hamburg will ich aufgrund der umfangreichen Wohnbauförderung genauer betrachten; hier lassen sich einige Parallelen zu Wien finden. In Gesprächen wurde mir immer wieder gesagt, in deutschen Städten gäbe es keine Wohnbauförderung und die Situation sei deshalb nicht mit Wien zu vergleichen. Es mag stimmen, dass es keine vergleichbare Förderung gibt, doch wird Wohnbau in einzelnen deutschen Städten und Bundesländern sehr wohl gefördert. Die Förderung in Hamburg zeichnet sich durch eine hohe Flexibilität aus. Im Folgenden wird die Entwicklung der Förderung in Hamburg speziell für Baugruppen behandelt.
- Als zweites Beispiel werde ich Berlin betrachten. Eine Stadt die sehr begrenzte finanzielle Möglichkeiten hat und sich daher auch keine Wohnbauförderung leisten kann. Dieses Beispiel soll zeigen, wie Baugruppen mit geringen finanziellen Mitteln unterstützt werden können.
- Als drittes und letztes Beispiel soll Köln dienen, da es eine sehr junge Baugruppengeschichte hat, so scheint es nicht in der aktuellen Publikation zu diesem Thema „Städte und Baugemeinschaften (Krämer, Kuhn 2009) auf, obwohl es die viertgrößte Stadt in Deutschland ist. Doch in Köln passiert seit neuestem etwas auf dem Gebiet der Baugruppen. Mitte dieses Jahres wurden die ersten Flächen von der Stadt an Baugruppen vergeben. Vielleicht kann Wien von einer Stadt wie Köln lernen, wie Grundstücke vergeben werden und wie die Öffentlichkeit über solche Bemühungen informiert werden kann.

In der Literatur zum Thema Baugruppen werden meist auch Tübingen und Freiburg als Vorreiter auf dem Gebiet der Baugruppen genannt. Ich möchte diese beiden Städte hier nicht genauer behandeln, da die oben genannten Städte eher zu einem Vergleich mit Wien taugen. Tübingen und Freiburg sind kleinere Universitätsstädte, die durch einen hohen Anteil an jungen Menschen geprägt sind. Beide Städte verfügen über große innerstädtische Brachflächen aufgrund des Abzuges der französischen Truppen, eine Situation die in Wien nicht zutrifft. Das hohe Bekenntnis der Stadtverwaltungen zum Modell Baugruppe, das in diesen Städten fast zum alleinigen Stadtentwicklungswerkzeug geworden ist, ist in Wien nicht zu erwarten. Hier müssen die Baugruppen mit den gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern um Flächen konkurrieren.

7.3.1 HAMBURG

Die Stadt Hamburg hat eine lange Tradition in der Unterstützung selbstorganisierter Wohnprojekte. In den 1960er Jahren wurde in Hamburg mit einem Wachstum der Stadt gerechnet, so wurden Flächen von der Stadt für die zukünftige Entwicklung angekauft. Als die Entwicklung jedoch nicht wie prognostiziert zu einem Wachstum führte, wurden ab den 1970er Jahren vernachlässigte Gebäude und Grundstücke von alternativen Gruppen übernommen und besetzt. Anfangs verfolgte die Stadt eine Konfrontationsstrategie, die zu viel Aufmerksamkeit führte, da sie mitunter auch gewaltsame Zusammenstöße zwischen Polizei und Besetzern zur Folge hatte. Ab den 1980er Jahren wurden dann alternative Sanierungsstrategien mit sozialpolitischem Hintergrund begonnen. Das Ziel war es, unter der Beteiligung der Besetzer von 15% an den Sanierungskosten durch Eigenleistung, aus ihnen Besitzer zu machen (vgl. Krämer, Kuhn 2009: S. 134ff.).

Um diese Ziele zu erreichen, wurden von der Stadt zwei Sanierungsträger gegründet: die Lawaetz-Stiftung, zur Beratung, Förderung und Unterstützung von Existenzgründungen, und die Stattbau GmbH, die Bau- und Sanierungsprojekte entwickeln und umsetzen sollte. Das Ziel der Stattbau war es, preisgünstigen Wohnraum unter Eigenbeteiligung zu schaffen. Seit den 1990er Jahren gehört zu ihren Aufgaben der Neubau im Rahmen der allgemeinen Wohnungsbauförderung. Der Einstieg in diesen Bereich war jedoch schwierig, da „der öffentlich geförderte Wohnungsbau in Hamburg bis dahin eine andere, größere Dimension hatte, der mit den individuellen, kleinen Projekten der Stattbau nur schwer in Einklang zu bringen war“ (Krämer, Kuhn 2009: S. 136). Seit Mitte der 1990er Jahre kommt es vermehrt zu eigentumsorientierten Projekten, die Projekte davor waren vor allem als Genossenschaften organisiert. Durch die Förderung der Stattbau GmbH durch die Sozialbehörde sind weiterhin soziale Schwerpunkte in den Projekten zu setzen. Daher versucht die Stattbau auch Arbeitslose oder Jugendliche ohne Ausbildung gezielt in die Planung der Bauprojekte zu integrieren. Dazu arbeitet sie mit geförderten Ausbildungs- und Beschäftigungsträgern zusammen (vgl. Krämer, Kuhn 2009: S. 136f.).

UNTERSTÜTZUNG VON BAUGRUPPEN DURCH DIE AGENTUR FÜR BAUGEMEINSCHAFTEN⁷¹

In Hamburg gibt es seit 2003 die Agentur für Baugemeinschaften, die sich um die Abwicklung von Baugruppenprojekten seitens der Stadt bemüht. Sie stellt gemeinsam mit anderen Baugruppen-Experten eine Internetplattform zur Vernetzung von Baugruppeninteressierten zur Verfügung, bietet eine kostenlose Einstiegsberatung an und kümmert sich um die Grundstücksvergabe und anschließende Abwicklung der Projekte.

Die Baugruppen müssen zu ihr Kontakt aufnehmen, wenn sie ein städtisches Grundstück erwerben wollen. Die für Baugruppen bereitgestellten Grundstücke werden monatlich von der Agentur

gemeinsam mit der Finanzbehörde-Immobilienmanagement und anderen Fachbehörden in der Dispositionsrunde Wohnbau ausgewählt. Es wird darauf geachtet, dass Grundstücke nicht zu teuer sind, damit die Projekte auch gefördert werden können.

Für den Erwerb von Grundstücken gibt es ein genau festgelegtes, transparentes Verfahren. Die Baugruppen, die aus mindestens drei Haushalten bestehen sollten, müssen einen Interessentenbogen, eine etwa einseitige konzeptionelle Beschreibung der Baugemeinschaft sowie eine aktuelle Mitgliederliste, die stets zu aktualisieren ist, bei der Agentur für Baugemeinschaften (AfB) abgeben. Begleitend bietet die AfB ein erstes Beratungsgespräch zum Thema Baugruppen sowie Veranstaltungen und Informationen dazu an. Sind die Bewerbungsunterlagen komplett, wird die Baugruppe in die Bewerberliste aufgenommen und kann an den Auswahlverfahren für städtische Grundstücke teilnehmen.

Die AfG informiert auf ihrer Website über passende städtische Grundstücke und macht die Baugruppen auf für sie geeignete Grundstücke aufmerksam. In der Regel bewirbt sich mehr als eine Gruppe für ein Grundstück, deshalb wird ein Auswahlverfahren nach vorher bekanntgegebenen Kriterien⁷² durchgeführt. Dazu wird ein Auswahlgespräch mit den Gruppen geführt. Zu diesem Zeitpunkt sollte die Gruppe auch schon einen Baubetreuer, der im weiteren Verlauf verpflichtend zu beauftragen ist, sowie einen Architekten ausgewählt haben.

Die Gruppe, die die Kriterien am besten erfüllt, bekommt das Grundstück in der Regel für zwölf Monate anhand gegeben um die baurechtlichen Fragen zu klären, die Finanzierung des Projektes abzustimmen und die Gruppe gegebenenfalls zu vervollständigen. Zum Zeitpunkt der Anhandgabe sollte die Baugruppe einen Gesellschaftsvertrag abgeschlossen haben, der die interne Organisation und die Entscheidungsstrukturen festlegt, und mindestens 70% der geplanten Wohnungen sollten vergeben sein. In einem Anhandgabegespräch wird die weitere Vorgehensweise erläutert und die Inhalte des Anhandgabevertrages besprochen. Während der Anhandgabefrist folgt nach vier Monaten ein Zwischengespräch aller Beteiligten und nach sechs Monaten muss der Baubetreuer einen schriftlichen Zwischenbericht abliefern. Nach spätestens zwölf Monaten wird das Grundstück endgültig erworben.

Soll das Projekt von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt gefördert werden, muss sie in das Wohnungsbauprogramm aufgenommen werden. Dazu müssen die Grundrissplanungen mit der AfB abgestimmt werden und eine Belegungsliste erstellt werden.

Beteiligte an diesem Prozess sind neben der Baugruppe und der AfB, auch die Finanzbehörde-Immobilienmanagement, die Baudienststellen der Bezirksämter und weitere Stellen.

⁷² Siehe Anhang „Hamburg: Bewertungskriterien für die Auswahl von Baugemeinschaftsgruppen bei städtischen Grundstücken“ ab Seite 183.

⁷¹ Die folgenden Informationen zum Ablauf des Anhandgabeverfahrens für Baugruppen in Hamburg sind dem „Leitfaden für Baugemeinschaften“ entnommen, dieser ist online abrufbar unter: <http://www.hamburg.de/contentblob/1391066/data/leitfaden-baugemeinschaften-2009.pdf> Zugriff: 23.11.2009

FÖRDERUNG VON BAUGRUPPEN⁷³

In Hamburg gibt es bei der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt ein eigene „Förderrichtlinie für Baugemeinschaften“. Diese differenziert Baugemeinschaften mit individuellem Eigentum und solche mit genossenschaftlichem Eigentum.

Darin sind über die Art der Förderung auch die Einkommenshöchstgrenzen geregelt, spezielle Grundrissanforderungen wie zum Beispiel Mindestmaße von Räumen und bei genossenschaftlichen Wohnungen auch Maximalwohnungsgrößen festgelegt.

Diese spezielle Förderung wurde 2003 mit der Einführung der Agentur für Baugemeinschaften neu entwickelt und besteht neben der herkömmlichen Förderung. Die Förderung wird immer wieder angepasst, so werden zum Beispiel seit 2003 kleine Genossenschaften (bis zu 1.000WE) großzügiger gefördert als Traditions-genossenschaften, die aufgrund der vielen abgeschriebenen Gebäude über höhere Eigenkapitalreserven verfügen. Diese Flexibilität der Förderung ist wichtig, um immer wieder auf die spezielle Situation der privaten Baugruppen reagieren zu können. Dadurch ist es möglich geförderte und nicht geförderte Wohnungen in einem Projekt zu vereinen und Menschen unterschiedlicher Finanzkraft das gemeinsame Wohnen zu ermöglichen⁷⁴.

LERNEN VON JAHRELANGER ERFAHRUNG

Der Ablauf für die Baugruppen in Hamburg ist mittlerweile schon sehr gut. Aufgrund der langen Tradition von selbstbestimmten Projekten haben sich im Laufe der Jahre zahlreiche Unterstützer der Baugruppen gebildet, wie zum Beispiel Baubetreuer und seit 2003 auch die Stadt mit einer eigenen Agentur. Diese Hilfe trägt dazu bei, dass Baugruppen in Hamburg heute schon fast normal sind und eine Ergänzung zum Wohnungsmarkt darstellen. Ein Bewusstsein über die speziellen Bedürfnisse von Baugruppen drückt auch die Etablierung einer eigenen, relativ flexibel handhabbaren Förderung für Baugruppen aus. Trotzdem gibt es noch immer Verbesserungspotential, wie Angelika Hansen von der Agentur für Baugemeinschaften sagt. Das größte Problem, das sie noch immer sieht, sind die fehlenden für Baugruppen geeigneten Grundstücke und die manchmal hohen Grundstückskosten. Trotz des Engagements der Agentur müssen manche Gruppen noch immer 5-6 Jahre auf ein geeignetes Grundstück warten. Trotzdem bewertet sie die Bedingungen in Hamburg heute als recht gut⁷⁵. Immerhin hat die Hamburger Bürgerschaft im Koalitionsvertrag 2008 festgehalten: „Baugemeinschaften sollen eine tragende Säule der Hamburger Wohnungspolitik werden. Die instrumentelle Sicherung dieses Ziels ist die Vergabe von 20% der Fläche an Baugemeinschaften“⁷⁶.

Das zeigt, dass der Grundstückszugang ein wesentlicher Bereich ist, bei dem Baugruppen Unterstützung brauchen, gerade in Städten mit wenigen verfügbaren Flächen in zentralen Lagen.

⁷³ Die folgenden Informationen zur Förderung von Baugemeinschaften sind der „Förderrichtlinie für Baugemeinschaften 2009“ in der Fassung gültig ab 25. September 2009 der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt entnommen, diese ist online abrufbar über: <http://www.wk-hamburg.de/fileadmin/pdf/download/foerdbg.pdf> Zugriff: 23.11.2009

⁷⁴ Interview mit Angelika Hansen per e-mail am 30.11.2009

⁷⁵ Interview mit Angelika Hansen per e-mail am 30.11.2009

⁷⁶ Vertrag über die Zusammenarbeit in der 19. Wahlperiode der Hamburgischen Bürgerschaft zwischen der Christlich Demokratischen Union, Landesverband Hamburg und Bündnis 90/Die Grünen, Landesverband Hamburg, GAL. S. 41 abrufbar über: http://www.cduhamburg.de/27002/Uploaded/2008_koalitionsvertrag.pdf Zugriff am 11.12.2009

7.3.2 BERLIN

Berlin zählt zu einer „Hochburg der Wohnreformbewegung“ (vgl. Krämer, Kuhn 2009: S. 87) deren Ursprung, wie auch in Hamburg, wohl in der Hausbesetzerszene zu suchen ist. Diese wurde durch knappen Wohnraum und große Leerstände angestoßen, die aufgrund der langwierigen Flächensanierungen entstanden. Ganze Stadtteile sollten abgerissen werden und durch neue Großsiedlungen ersetzt werden. Die leerstehenden Häuser wurden ab den 1970er Jahren von Wohnungssuchenden besetzt um den weiteren Verfall und Abriss zu verhindern. Sie forderten preiswerten Wohnraum und die Durchführung der notwendigen Erhaltungsmaßnahmen möglichst in Eigenarbeit. Auch in Berlin kam es immer wieder zu Auseinandersetzungen mit der Polizei.

Die erste Hausbesetzerbewegung endete 1981 als die „Berliner Linie“ beschlossen wurde, die Neubesetzungen verunmöglichte. Ab 1983 wurde dann die behutsame Stadterneuerung verfolgt, die in der Folge auch in einer Internationalen Bauausstellung thematisiert wurde. Sie sah die Entwicklung von Sanierungskonzepten in Absprache und unter Beteiligung der Bewohner vor. Die damaligen modellhaften Wohnbauprojekte beanspruchten meist hohe Transferleistungen (vgl. Krämer, Kuhn 2009: S. 79), die durch das Förderprogramm „Wohnpolitische Selbsthilfe“ aufgebracht wurden. Damit wurden „300 Selbsthilfegruppen mit erheblichen Baukostenzuschüssen, wenn diese die Möglichkeit hatten, ein Haus zu erwerben oder langfristig zu pachten oder zu mieten“ (Härtel 2007: S. 63) unterstützt. Diese Förderung wurde im Jahr 2002 gestrichen und erschwerte es seitdem Wohnprojekte auf Mietbasis zu realisieren, wenn die Bewohner nicht über das nötige Einkommen verfügen (vgl. Härtel 2007: S. 63).

BAUGRUPPEN ENTSTEHEN OHNE FÖRDERUNG

Am Beginn der 1990er Jahren sind wenige innovative Wohnbauprojekte im Neubau entstanden (vgl. Krämer, Kuhn 2009: S. 87), was auch mit der allgemein niedrigen Bauproduktion zu tun haben dürfte. Die Genehmigungen für neue Wohnungen lagen im Jahr 1996 noch bei 26.445 Wohnungen, im Jahr 2005 waren es nur noch 3.224 Wohnungen⁷⁷.

Doch seit einigen Jahren ist die Baugruppe wieder in Berlin angekommen. Die zahlreichen innerstädtischen Baulücken werden von jungen Architekturbüros mit qualitätsvollen Wohnprojekten gefüllt (vgl. Krämer, Kuhn 2009: S. 87). „Man könnte den Trend zur Baugruppe als ein Phänomen des Mangels deuten. Die schlechte wirtschaftliche Situation der letzten Jahre hatte zwei entscheidende Auswirkungen: Es gab eine Menge Architekten in Berlin, die nur wenig zu tun hatten, und kaum Investoren, die gebaut haben. Weil wenig gebaut worden ist, entstand langsam ein Unterangebot an ansprechendem Wohnraum. Weil Architekten kreativ sind, haben sie diesen Bedarf erkannt und an Lösungen gearbeitet“ (Ring 2007: S. 10). Die neuen Baugruppenprojekte sind meist im Eigentum errichtet und setzen gewisse finanzielle Möglichkeiten der Bewohner voraus.

⁷⁷ Statistisches Landesamt Berlin 2006 Daten abrufbar über: <http://www.statistik-berlin.de/statistiken/BautaeetWohnfort/Baugenehmigungen.htm> Zugriff: 25.11.2009

Wichtig für diese Entwicklung in Berlin war und ist neben der schlechten wirtschaftlichen Situation die hohe Anzahl an verfügbaren innerstädtischen Flächen in attraktiven Lagen. So ist es leichter zu Grundstücken zu kommen und es besteht eventuell die Möglichkeit zunächst nur die Option für das Grundstück zu erwerben, was es einigen Architekten möglich gemacht hat, Grundstücke zu sichern, bevor die Gruppe gefunden war.

DIE NEUE FÖRDERUNG VON BAUGRUPPEN

Seit kurzem hat die Stadt die Potentiale von Baugruppen erkannt und versucht, diese wieder zu fördern. Aufgrund der schlechten Haushaltslage der Stadt Berlin ist dies allerdings nur mit beschränkten finanziellen Mitteln möglich. Die Stadt fördert daher die Netzwerkagentur Generationenwohnen für zwei Jahre. Über eine Verlängerung wird gerade verhandelt. Die Agentur soll eine kostenlose Erstberatung für Wohnbaugruppen anbieten. Sie hat ihre Tätigkeit im Frühjahr 2008 aufgenommen, etwa zeitgleich wurden fünf Grundstücke von der Stadt zum Verkauf an Baugruppen angeboten.

Diese Grundstücke werden in einem zweistufigen Wettbewerbsverfahren⁷⁸ zu einem Fixpreis an die Baugruppen vergeben. In der ersten Stufe soll ein grobes Konzept mit ungefähren baulichen und finanziellen Vorstellungen abgegeben werden. Die Projekte, die es in die zweite Stufe schaffen, müssen eine Vorentwurfsplanung mit einer Kostenschätzung und einer groben Wirtschaftlichkeitsberechnung abgeben.

Kritik kommt an diesem Verfahren von Constanze Cremer, die ein Mitglied der Stattbau GmbH ist, den Betreibern der Netzwerkagentur Generationenwohnen. Sie findet es sinnvoller, nur eine Gruppe für die zweite Phase vorzuschlagen, da den Gruppen durch die umfangreiche Vorentwurfsplanung schon früh und ohne gesicherte Realisierungschancen hohe Kosten entstehen. Die Flächen, die von der Netzwerkagentur Generationenwohnen lukriert werden, werden daher so vergeben. Sollte der Erste an der Realisierung scheitern, können die nachgereihten Gruppen nachrücken⁷⁹.

Die Ausschreibung der Grundstücke wurde mehr oder weniger gut angenommen, das Interesse der Baugemeinschaften konzentrierte sich nur auf ein zentral gelegenes Grundstück in Mitte. „Im zweistufigen Verfahren wurde hierfür eine sehr junge Baugemeinschaft mit zahlreichen Kindern ausgewählt, die familienfreundlichen Wohnraum mit einem hohen ökologischen Standard errichten wird. Die anderen Grundstücke waren wegen ihrer weniger zentralen Lage nicht nachgefragt“⁸⁰. Laut der Netzwerkagentur Generationenwohnen fand sich für diese Grundstücke keine einzige Baugruppe.

⁷⁸ Die Bewertungsmatrix für Baugruppen in Berlin ist im Anhang ab [Seite 186](#) zu finden.

⁷⁹ Vgl. Interview Constanze Cremer am 22.09.2009

⁸⁰ Presseaussendung des Landes Berlin am 09.06.2009 abrufbar über: <http://www.berlin.de/landespressestelle/archiv/2009/06/09/129606/index.html> Zugriff: 25.11.2009

IST DIE FÖRDERUNG NÖTIG?

Das Angebot an Hilfe für Baugruppen ist in Berlin mittlerweile sehr breit. Projektentwicklungs- und –steuerungsunternehmen, die Aufgaben der Grundstücksakquise, der Baugruppenvernetzung und die Bündelung von Expertenwissen übernehmen, gibt es mittlerweile einige. Diese unterstützen die Architekten bei der Abwicklung der Projekte und übernehmen auch eine Vermittler- und Kontrollfunktion zwischen Architekt und Gruppe.

Daher ist Ulf Maaßen, der Chef der Area – Agentur für räumliche Entwicklung, einem Projektentwickler speziell für Baugruppenprojekte, der Meinung, dass Baugruppen in zentralen Lagen in Berlin keine Unterstützung seitens der Stadt brauchen. Er kritisiert daher die aktuelle Vergabe der städtischen Grundstücke. Er meint, es gibt Unternehmen wie das seine, die in den letzten Jahren auch ohne Förderung seitens der Stadt eine rege Baugruppenbewegung in Berlin in Gang gebracht haben. Grundstücke lassen sich für private Baugruppen, die Eigentum begründen wollen, mit dem Wissen dieses Personenkreises finden und entwickeln. So sind in der Zwischenzeit eingespielte Mechanismen entstanden, die in den letzten Jahren zahlreiche Projekte hervorgebracht haben. Seiner Meinung nach sollte sich die Stadt vor allem jenen Gebieten, die am Rand der nachgefragten Wohngebiete der Innenstadt liegen, zuwenden und dort versuchen Baugruppen zu initiieren. Ein anderer wichtiger Bereich, der seiner Meinung nach von städtischer Unterstützung profitieren könnte, ist der Mietwohnungs- und Genossenschaftsbereich, der weniger einkommensstarken Menschen das Wohnen in selbstorganisierten Wohnformen ermöglichen kann⁸¹. Die Netzwerkagentur ist ebenfalls der Meinung, dass eigentumsorientierte Baugruppen mittlerweile einen guten Status innerhalb der Stadt haben und mit Unterstützung rechnen können. Ihr Fokus für die weitere Arbeit, sollte sie erneut bewilligt werden, soll nun eher auf der Vernetzung von interessierten Mietern und Wohnbauunternehmen und –genossenschaften liegen. Zu diesem Zweck gibt es neben den Freitagscafés für eigentumsorientierte Baugruppen mittlerweile Treffen für an Miete interessierten Gruppen. Das Interesse Baugruppen zu unterstützen ist bei alten Genossenschaften im Moment noch nicht besonders groß, soll aber in den nächsten Jahren geweckt werden⁸².

7.3.3 KÖLN

In Köln wurde mit dem Wohnungsbauprogramm 2015 beschlossen, drei städtische Grundstücke an Baugruppen zu vergeben. Etwa gleichzeitig werden zwei Parzellen in zentraler Lage am Sülzgülter über eine Tochterfirma der Stadt an Baugruppen vergeben. Die wohnungspolitischen Ziele sollen in Köln durch die Förderung von Baugruppen erreicht werden. Indem neue Wohnformen innerhalb von unterstützenden Nachbarschaften ermöglicht werden, soll ein gutes und vielfältiges Wohnungsangebot geschaffen werden, das Rücksicht auf die demografische Entwicklung und die Ausdifferenzierung der Lebensstile nimmt. Die Initiative der Stadt wurde vor allem durch politischen

⁸¹ Vgl. Interview mit Ulf Maaßen am 22.09.2009

⁸² Vgl. Interview mit Constanze Cremer am 22.09.2009

Druck der Bevölkerung ausgelöst, die sich auf die Förderung von Baugruppen in anderen deutschen Städten berufen hat und diese auch für Köln gefordert hat⁸³.

Die Baugruppen werden neben der Vergabe der drei städtischen Grundstücke durch ein Förderkonzept unterstützt, das an bauliche bzw. allgemeine Anforderungen gebunden ist. Ziel ist es, dass die Baugruppen Eigentum realisieren⁸⁴. Die Parzellen am Sülzgürtel werden, aufgrund ihrer zentralen Lage, jedoch dezidiert an Gruppen vergeben, die auch die Finanzierung zur Gänze selbst aufstellen können⁸⁵.

Begleitend dazu wurde vom Haus der Architektur Köln im Sommer 2008 ein Verein gegründet, der sich an Baugruppen-Interessierte richtet und von der Stadt Köln gefördert wird, aber grundsätzlich ehrenamtlich organisiert ist. Es werden regelmäßige Veranstaltungen (offene Werkstattgespräche, Vorträge, Präsentationen) abgehalten, die über die Rahmenbedingungen und konkrete Projekte informieren sollen, zusätzlich dienen sie zur Vernetzung von Spezialisten und Interessierten. Ein wesentlicher Teil des Angebotes ist die Internetseite, auf der die Informationen zu den städtischen Grundstücken veröffentlicht werden⁸⁶.

GRUNDSTÜCKSVERGABE⁸⁷

In Köln wird die Förderung von Baugruppen in erster Linie durch die Reservierung von Grundstücken betrieben. Mit Hilfe dieser ersten Flächen sollen Modellprojekte ermöglicht werden, diese werden begleitet und evaluiert. Werden positive Erfahrungen gemacht, sollen weitere Grundstücke für die Bebauung durch Baugruppen zugänglich gemacht werden.

Die Vergabe der städtischen Grundstücke erfolgt in einem zweistufigen Verfahren:

Stufe 1 – Grundstücksangebot und –reservierung/Verkaufsbeschluss

Die Grundstücke werden zunächst öffentlich angeboten, während einer sechsmonatigen Bewerbungsfrist können sich die Gruppen bilden, die formalen Bedingungen herstellen und die einzureichenden Unterlagen ausarbeiten.

Für die Bewerbung müssen folgende Punkte erbracht werden:

- Die Interessentengruppen haben sich eine Rechtsform gegeben (z.B.: Gesellschaft bürgerlichen Rechts, Verein, Genossenschaft, ...)
- Vorlage eines Nutzungskonzeptes, mit folgendem Inhalt:

- Vorentwurf im Maßstab 1:200 (Regelgrundrisse, Ansichten, Freiflächenkonzept,...)
- konkrete Angabe der vorgesehenen Geschossfläche
- Beschreibung des Gruppenkonzept (Leitgedanke, Zielsetzung)
- Vorläufiger Bonitätsnachweis für Grundstückserwerb und Baukosten
- Bereitschaft, eine Bauverpflichtung innerhalb eines halben Jahres nach Grundstückserwerb einzugehen

Es wird eine transparente und nachvollziehbare Bewertung erwünscht, demnach sind die Kriterien zur Bewertung der Konzepte schon in der Auslobung genannt. Diese sind:

- Grundstücksausnutzung
- Städtebau/Architektur
- Gruppenkonzept
- Behindertenfreundlichkeit

Die Grundstücke werden zu einem vorher festgelegten Verkehrswert pro m² Geschossfläche vergeben. In den Auslobungsunterlagen wird zwar betont, dass kein Preiswettbewerb stattfinden soll. Jedoch muss damit gerechnet werden, dass jene Gruppen mit einer besseren Ausnutzung des Grundstückes, also jene die eine höhere Geschossfläche und damit einen höheren Verkaufspreis des Grundstücks erreichen, bevorzugt werden. So ist das erste Kriterium zur Vergabe der Grundstücke die Grundstücksausnutzung.

Die Rangfolge der eingereichten Projekte wird durch den Stadtentwicklungsausschuss und den Ausschuss für Bauen und Wohnen vorbereitet und schließlich durch den Liegenschaftsausschuss entschieden. Das erstgereichte Projekt wird in die zweite Runde der Vergabe aufgenommen. Scheitert dieses Projekt, rücken die Gruppen nach der beschlossenen Rangfolge nach. Das eingereichte Konzept ist für die Gruppen für den weiteren Verlauf der Planung bindend.

Stufe 2 – konkrete Projektplanung

Innerhalb von sechs Monaten wird die Planung nun bauantragsreif abgeschlossen und von der Verwaltung auf die Einhaltung des Nutzungskonzeptes geprüft. Zusätzlich muss nun eine

⁸³ Vgl. Interview Regina Stottrop am 27.01.2010

⁸⁴ vgl. Wohnungsbauprogramm 2015, Grundstücke für Baugruppen Abrufbar über http://www.hda-koeln.de/baugemeinschaften/wp-content/uploads/2009/04/stadt-koeln_090409_grundstuecke-fuer-baugruppen.pdf Zugriff: 23.11.2009

⁸⁵ Vgl. Interview Regina Stottrop am 27.01.2010

⁸⁶ vgl. Homepage des Haus der Architektur Köln Abrufbar über <http://www.hda-koeln.de/baugemeinschaften/?p=111> Zugriff: 23.11.2009

⁸⁷ Die folgenden Informationen zur Grundstücksvergabe sind in den Dokumenten der Stadt Köln „Wohnungsbauprogramm 2015, Grundstücke für Baugruppen“, dieses ist abrufbar über: http://www.hda-koeln.de/baugemeinschaften/wp-content/uploads/2009/04/stadt-koeln_090409_grundstuecke-fuer-baugruppen.pdf Zugriff: 23.11.2009 und in der „Anlage 1-Förderkonzept“ abrufbar über http://www.hda-koeln.de/baugemeinschaften/wp-content/uploads/2009/04/stadt-koeln_090409_foerderkonzept-baugruppenprojekte.pdf Zugriff: 23.11.2009 zu finden

verbindliche Finanzierungszusage vorgelegt werden.

Wird die Planung genehmigt, kann der Kaufvertrag abgeschlossen werden, der eine Bauverpflichtung beinhaltet. Sollte die Gruppe nicht innerhalb eines halben Jahres mit der Bebauung beginnen, fällt das Grundstück zurück an die Stadt. Verläuft das Projekt ohne Probleme weiter, endet die Beteiligung der Stadt Köln und es gibt keine weiteren Auflagen zur Weitergabe der Wohnungen und zum Zusammenleben der Gruppe.

Die Bewerbungsfrist für die ersten Grundstücke endete am 31.10.2009.

Die Parzellen am Sülzgürtel werden in einem ähnlichen Verfahren vergeben, nur wird der ersten Stufe noch eine allgemeinere Stufe vorangestellt, die nicht so detaillierte Angaben verlangt, nach der jedoch einige ausgewählte Projekte mit etwa den selben Anforderungen wie beim städtischen Verfahren in eine weitere Auswahlrunde geschickt werden⁸⁸.

ERFAHRUNGEN MIT DER VERGABE VON GRUNDSTÜCKEN DURCH DIE STADT KÖLN⁸⁹

Für die drei städtischen Grundstücke, die sich in weniger guten Lagen der Stadt Köln befinden, gab es nur von einer Gruppe eine Interessensbekundung. Diese wurde von der Stadt nicht als Baugruppe im eigentlichen Sinn anerkannt, daher wurde das Verfahren frühzeitig abgebrochen. Diese Grundstücke werden jetzt am freien Markt verkauft.

Für die sechs Parzellen am Sülzgürtel in sehr guter Lage bewarben sich allerdings mehr Gruppen, als Parzellen zur Verfügung standen. Daher standen die Gruppen in einer sehr starken Konkurrenz zueinander und mussten ein hohes Engagement zeigen. So zeigte sich, dass der Aufwand für die Gruppen bei der Bewerbung sehr hoch war und einige Planungsleistungen schon finanziert werden mussten, obwohl nicht sicher war, ob die Gruppe das Grundstück bekommt. Viele wurden dabei frustriert, aber andere bekamen die Chance zu bauen. Das Interesse an den Grundstücken war so groß, obwohl für diese im Gegensatz zu den städtischen Grundstücken keinerlei Förderung vorgesehen ist. Daher war eines der zentralen Auswahlkriterien die Finanzstärke der Gruppen, es musste sichergestellt werden, dass die Gruppe das finanzielle Risiko tragen kann.

Regina Stottrop, die Baugruppen-Verantwortliche des Hauses der Architektur Köln meint, dass das Vergabeverfahren genauer betrachtet werden muss, sobald der Prozess wirklich abgeschlossen ist. Es bleibt fraglich, ob die Ergebnisse erzielt werden konnten, die gewünscht waren, ob die Gruppen mit dem Verfahren umgehen können und ob das Ergebnis im Endeffekt zufriedenstellend ist. Sie erwartet aber, dass in Zukunft wieder Grundstücke von der Stadt an Baugruppen vergeben werden, diese werden Teile eines größeren städtebaulichen Arealen sein. Sie glaubt nicht, dass vereinzelte

⁸⁸ Vgl. Interview Regina Stottrop am 27.01.2010, die genauen Anforderungen waren vorab nicht zugänglich, sie wurden den Gruppen erst bei Erreichen der zweiten Runde zur Verfügung gestellt.

⁸⁹ Vgl. Interview Regina Stottrop am 27.01.2010

Grundstücke von der Stadt vergeben werden. Es müsste dann ähnlich wie in Hamburg eine städtische Betreuungsagentur eingerichtet werden, das würde einen zu großen Aufwand für die Stadt bedeuten.

7.4 DER DIREKTE VERGLEICH DER STÄDTE

Nach diesem Überblick über die Rahmenbedingungen von Baugruppenprojekten in Hamburg, Berlin und Köln, soll nun ein direkter Vergleich dieser Städte mit Wien folgen, um Stärken und Schwächen der einzelnen Städte sichtbar zu machen. Dazu wurden einige der schon angesprochenen Punkte in tabellarischer Form einander gegenübergestellt.

7.4.1 STATISTISCHE DATEN

Als Einstieg werden die wesentlichen statistischen Daten der einzelnen Städte gegenübergestellt um einen Überblick über die aktuelle und zukünftige Situation in den Städten zu gewinnen (siehe Abb. 33).

Es zeigt sich, dass Wien zwischen 1995 und 2005 am stärksten gewachsen ist und auch in Zukunft am stärksten wachsen wird. Daher gibt es gerade hier ein tendenziell hohes Potential, Baugruppenprojekte tatsächlich zu realisieren. Die Infrastruktur, die für die wachsende Bevölkerung benötigt wird, kann durch Baugruppen ideal ergänzt werden.

Wien hat bei der höchsten Bevölkerungsdichte den niedrigsten Anteil an Einpersonenhaushalten und dadurch auch die im Durchschnitt größten Haushalte.

Statistische Daten	Einheit	Hamburg	Berlin	Köln	Wien
Bevölkerung am 31.12.2007	Pers.	1.770.629	3.416.255	1.025.094 ¹	1.674.909 ³ (01.01.2008)
Bevölkerungsentwicklung 1995/2005	%	2,1	-2,2	1,8 ²	5,8 ³
Bevölkerungsindex 2020	%	102,3	97,6	103,8 ²	108,5 ⁴
Einwohnerdichte 2005	Pers./km ²	2.309	3.807	2.457 ¹	3.922 ⁵
Gesamtwanderungssaldo 2005	%	5,8	3,0	0,08 ¹	1,1 ⁶
Personen je Haushalt 2004	Pers./HH	1,85	1,80	1,91 ¹	1,98 ⁷ (2001)
Anteil der Einpersonenhaushalte 2004	%	48,8	51,0	48,8 ¹	44,7 ⁷ (2001)
Anteil Ein- und Zweifamilienhäuser an den neu errichteten Häusern 2005	%	89,4	96,6	76 ¹	-
Anteil neuer Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern an allen neuen Wohnungen 2005	%	48,0	68,7	25 ¹	-
Neue Wohnungen je 1.000 Bestandswohnungen 2005	Whg.	3,2	1,9	6 ¹	-

¹ Statistkjahrbuch Köln 2007; ² Landesbetrieb Information und Technik NRW;
³ Statistik Austria, Bevölkerung zu Jahresbeginn seit 1981 nach Bundesländern abrufbar über: http://www.statistik.at/web_de/static/bevoelkerung_zu_jahresbeginn_seit_1981_nach_bundeslaendern_031770.xls Zugriff am 08.12.2009
⁴ Statistik Austria Datenbank abrufbar über: <http://sdb.statistik.at/> Zugriff am 08.12.2009
⁵ Statistik Austria (Hg.) (2005). Gemeindeverzeichnis 2005. Wien: Verlag Österreich GmbH
⁶ Statistik Austria, Wanderungen 2002-2008 nach Bundesländern abrufbar über: http://www.statistik.at/web_de/static/wanderungen_2002-2008_nach_bundeslaendern_022917.xls Zugriff am 08.12.2009
⁷ Statistik Wien, Haushalte nach Haushaltstyp, -größe und Bezirken 2001 abrufbar über: <http://www.wien.gv.at/statistik/daten/pdf/vz2001haushalte.pdf> Zugriff am 08.12.2009

Abb. 33 Statistische Daten im Vergleich

7.4.2 ZUGANG ZU GRUNDSTÜCKEN

Einer der wesentlichsten Punkte, ob Baugruppen zu einer Umsetzung gelangen können, ist der Zugang zu Grundstücken. Daher sollen hier die Möglichkeiten für Baugruppen in den Vergleichsstädten an ein Grundstück zu kommen kurz erfasst werden.

In allen untersuchten Städten werden mittlerweile städtische Grundstücke an Baugruppen vergeben. Die Vergabe erfolgt unterschiedlich und ist je nach Stadt mehr oder weniger transparent. Die folgende Übersicht (Abb. 34) zeigt die aktuelle Vergabepaxis in den Vergleichsstädten.

Zugang zu Grundstücken	Hamburg ¹	Berlin ²	Köln ³	Wien ⁴
Städtische Grundstücke werden an Baugruppen vergeben seit	2003	Frühjahr 2008	Frühjahr 2009	Sommer 2009
transparentes Vergabeverfahren	ja, einstufiges Verfahren	ja, zweistufiges Verfahren	ja, zweistufiges Verfahren, wobei nur eine Gruppe in die zweite Stufe genommen wird	nein, Ablauf zum Zeitpunkt der Bekanntgabe noch nicht klar
abzugebende Unterlagen	Interessenten-bogen, Mitgliederliste, schriftliches Konzept, Auswahlgespräch	1. Stufe: grobes Konzept mit baulichen und finanziellen Vorstellungen 2. Stufe: Vorentwurfsplanung, Kostenschätzung, grobe Wirtschaftlichkeitsberechnung	1. Stufe: Gruppe muss Rechtsform haben, Vorentwurf 1:200, Bonitätsnachweis 2. Stufe: bauantragsreife Planung, Finanzierungszusage	Baugemeinschaftskonzept
transparente Kriterien	ja, auf der Homepage jederzeit abrufbar und Angabe der Gewichtung der einzelnen Kriterien	nein, für die Gruppen vor dem Wettbewerb nicht bekannt	ja, jedoch nicht sehr eindeutig	nein, zum Zeitpunkt der Bekanntgabe noch nicht verfügbar, es wird transparentes Verfahren versprochen
Verpflichtungen	keine	keine	Beginn der Bebauung innerhalb von einem halben Jahr ab Grundstückserwerb	Bebauung mit vorgegebenem Architekten und Bauträger
Zugang zu anderen Grundstücken	schwierig	über engagierte Architekten und Projektentwickler möglich	-	schwierig

¹ vgl. Leitfaden für Baugemeinschaften abrufbar unter: <http://www.hamburg.de/contentblob/1391066/data/leitfaden-baugemeinschaften-2009.pdf> Zugriff am 23.11.2009
² vgl. Interview Cremer am 22.09.2009
³ vgl. Wohnungsbauprogramm 2015, Grundstücke für Baugruppen, abrufbar unter: http://www.hda-koeln.de/baugemeinschaften/wp-content/uploads/2009/04/stadt-koeln_090409_grundstuecke-fuer-baugruppen.pdf Zugriff am 23.11.2009
⁴ vgl. Interview Förster am 25.08.2009

Abb. 34 Zugang zu Grundstücken im Vergleich

7.4.3 FÖRDERUNG

Die Möglichkeit das Baugruppenmodell für eine breite Bevölkerungsschicht zugänglich zu machen, wird über die Förderungen bestimmt. Die Förderung kann unterschiedlich ausgestaltet sein, sie kann lediglich aus einer eigenen Beratung bestehen, wie das in Berlin der Fall ist oder Wohnbauförderung für das Objekt darstellen. Gemeinsam ist den deutschen Städten, dass ein dezidierter Wille da ist, Baugruppenprojekte zu unterstützen, wohingegen in Wien die Initiative Baugruppenmodelle zu

fördern, nicht über die Bereitstellung von zwei Grundstücken mit fix festgelegtem Bauträger und Architekten hinausgeht.

Von Hamburg kann man hier besonders lernen, denn dort gibt es eine eigene Förderung für Baugruppen, die speziell auf deren Bedürfnisse zugeschnitten ist. Sie unterscheidet sich von jener für die großen Bauträger und differenziert auch zwischen Eigentums- und Genossenschaftsprojekten.

Die folgende Übersicht (Abb. 35) zeigt die unterschiedlichen Förderungen und Unterstützungen für Baugruppen im Vergleich.

Förderung	Hamburg	Berlin	Köln	Wien
Herausgabe von Informationsbroschüren und Leitfäden der Stadt	ja	ja	ja	nein
Internetseiten mit Informationen speziell für Baugruppen von der Stadt	ja, www.hamburg.de/ baugemeinschaften www.zusammen-bauen-lohnt.de Plattform für die Vernetzung von Baugruppen und Einzelinteressenten	ja, www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/baugemeinschaft www.netzwerk-generationen.de Webseite der Netzwerkagentur Generationen-wohnen	ja, www.hda-koeln.de/ baugemeinschaften Haus der Architektur Köln	nein
Internetseiten mit Informationen speziell für Baugruppen von anderen	ja, diverse Plattformen zur Präsentation und Vernetzung von Baugruppen; Websites von Baubetreuern	ja, diverse Plattformen zur Präsentation und Vernetzung von Baugruppen; Websites von Professionisten	nein	ja, www.gesiba.at keine genaueren Infos zu Umsetzungsmöglichkeit www.aspern-baugruppen.at
Beratungsstellen der Stadt speziell für Baugruppen	ja, Agentur für Baugemeinschaften, direkt von der Stadt betrieben	ja, Netzwerkagentur Generationen-wohnen durch die Stadt gefördert, von Stattbau GmbH betrieben	ja, Haus der Architektur Köln, Initiative von der Stadt finanziell unterstützt	nein
eigene Wohnbauförderung für Baugruppen	ja, sowohl für eigentumsorientierte Projekte, als auch für Genossenschaften ¹	nein, es gibt allgemein keine Wohnbauförderung ¹	ja, auf Landesebene gemeinschaftliche Wohnprojekte förderfähig ¹	nein, die gleiche Förderung wie andere Wohnbauvorhaben auch

1 vgl. Berghäuser 2008: S.100

Abb. 35 Förderung von Baugruppen im Vergleich



8 VERBESSERUNGEN DER RAHMENBEDINGUNGEN

Im Zuge der Recherche für diese Arbeit hat sich herausgestellt, dass Baugruppen in Wien einige Hürden nehmen müssen, bevor sie zur Realisierung gelangen können. Im Gegensatz zu den beschriebenen deutschen Städten sind die Rahmenbedingungen für selbstorganisierte, private Baugruppen in Wien noch nicht verbessert worden und es entstehen daher im Moment auch kaum derartige Projekte, obwohl in Wien derzeit viele Wohnungen gebaut werden. Das einzige aktuelle Projekt, das selbstbestimmt bauen konnte, war das Projekt B.R.O.T. Kalksburg, da es Zugang zu einem Grundstück der Kirche bekommen konnte und durch das Vorgängerprojekt aus den 1980er Jahren schon einiges an Erfahrung zur Verfügung hatte.

Am Ende dieser Arbeit sollen nun Vorschläge für die Verbesserung der Rahmenbedingungen in Wien stehen, die es ermöglichen, selbstorganisierte Baugruppen aller im Kapitel 3 angesprochenen Modelle in einer größeren Anzahl zur Umsetzung kommen zu lassen. Die Verbesserungen werden am Ende des Kapitels grafisch zusammengefasst, so dass sich auch zeitliche Bezüge zwischen den einzelnen Vorschlägen erkennen lassen.

8.1 DIE ROLLE DER STADT WIEN

Schon bei der Beschreibung der einzelnen Baugruppen-Modelle in Kapitel 3 und 4 konnte man die Stärken und Schwächen der einzelnen Typen erkennen. Es hat sich gezeigt, dass Baugruppen das Angebot am Wohnungsmarkt ergänzen können, gewisse Lücken in der sozialstaatlichen Versorgung schließen können und so wertvoll für die Stadt sind. Förster spricht im Interview immer wieder von einem Mehrwert den Baugruppen der Stadt bieten⁹⁰.

Die Stadt Wien kann aufgrund ihres großen Einflusses auf den Wohnungsbau wesentlich das Entstehen des einen oder anderen Modells beeinflussen. Sie besitzt die nötigen Flächen und verteilt die Wohnbauförderungsmittel, diese beiden Faktoren bestimmen wesentlich die Umsetzungsmöglichkeiten einer Baugruppe. Als Instrumente stehen ihr dafür der Wohnfonds, der Grundstücksbeirat und der Bauträgerwettbewerb zur Verfügung. Es liegt in ihrer Hand, den Baugruppen durch Unterstützung bei der Grundstückssuche, beim Grundstückszugang und durch erleichterten Zugriff zu Fördermitteln die Möglichkeit zu geben, ein Projekt zu realisieren.

⁹⁰ Vgl. Interview Förster am 25.08.2009

Daher ist ein öffentliches Bekenntnis der Stadt Wien zu Baugruppen erforderlich. Das schließt die Bereitschaft ein, gewisse förderrechtliche Regelungen anzupassen, aktiv den Grundstückszugang zu verbessern und das Modell „Baugruppe“ auch öffentlich bekannt zu machen.

Dabei ist es egal, um welche Art von bottom-up organisierter Baugruppe es sich handelt, ihre Realisierungschancen sind wesentlich von den Rahmenbedingungen abhängig, die die Stadt für sie schafft.

Dieser politische Wille Baugruppen zu unterstützen ist in Wien noch nicht da, es wird vielmehr versucht, in den bestehenden Strukturen der Wohnbauproduktion durch gewerbliche Bauträger Mitbestimmungsprojekte zu integrieren. Die Baugruppen als neue Bauträger finden in diesen Strukturen aber sehr schwer unabhängige und eigenverantwortliche Umsetzungsmöglichkeiten, ihnen wird es dadurch erschwert eigene selbstbestimmte Projekte umzusetzen.

Um den politischen Willen zu formen, müssen die Baugruppen ihre Eigeninitiative einsetzen und bündeln⁹¹. Sie müssen verhindern, dass die Bauträger-initiierten Mitbestimmungsprojekte die „Wiener-Baugruppen“ werden.

8.2 GRUNDSTÜCKSZUGANG

Wie schon im Kapitel „Rahmenbedingungen“ angesprochen, ist der Wiener Grundstücksmarkt durch die Grundstückspreis-Obergrenzen im geförderten Wohnbau zweigeteilt. Es gibt einerseits die nicht förderbaren Grundstücke am freien Markt, andererseits besitzt die Stadt Wien viele Grundstücke die über Bauträgerwettbewerbe und Wohnfonds an Bauträger zu förderbaren Preisen vergeben werden. Diese drei Möglichkeiten an ein Grundstück zu kommen stehen auch den Baugruppen zur Verfügung und werden im Folgenden näher erläutert.

8.2.1 BAUTRÄGERWETTBEWERBE

Was haben Bauträgerwettbewerbe mit Baugruppen zu tun? Bauträgerwettbewerbe und Grundstücksbeirat sollen die Qualität im geförderten Wohnbau in Wien sichern.

Aufgrund der wenigen am freien Markt verfügbaren Grundstücke in Wien sind Baugruppen beim Zugang zu förderbaren Grundstücken weitgehend auf die Stadt Wien angewiesen. Bis heute

⁹¹ Siehe [Seite 132](#) Kapitel „Eigeninitiative“

werden die Flächen der Stadt hauptsächlich über Bauträgerwettbewerbe vergeben, darunter sind auch Flächen, die für Baugruppen interessant und geeignet wären. Aufgrund der Art des Wettbewerbes, der auf große Wohnbauunternehmen ausgelegt ist, sind diese Flächen allerdings nicht für Baugruppen zugänglich, die ohne Bauträger bauen wollen.

Ich möchte dieses Kapitel mit Hilfe einer These bearbeiten. Diese lautet wie folgt:

Bauträgerwettbewerbe als maßgebliches städtebauliches Entwicklungsinstrument verhindern das Zustandekommen von Baugruppenprojekten in einer gewissen Regelmäßigkeit. Im Rahmen des Bauträgerwettbewerbes können maximal Projekte des Modells A.1 umgesetzt werden.

Zuerst soll erörtert werden, warum es zu dieser These kommt, das heißt was die Gründe dafür sind, dass Bauträgerwettbewerbe das Zustandekommen von Baugruppen verhindern. Diese Gründe sind gleichzeitig die Probleme, die zu lösen sind, um Baugruppen auch in Wien umsetzen zu können. Danach soll gezeigt werden, wie andere Städte, hier wird wieder auf Hamburg zurückgegriffen, mit städtischen Entwicklungsgebieten umgehen.

PROBLEME DES BAUTRÄGERWETTBEWERBS

Formale Anforderungen

Bauträgerwettbewerbe werden für geförderte Wohnbauprojekte ab einer Größe von 300 Wohneinheiten durchgeführt. Teilnahmeberechtigt sind dabei die Stadt Wien, gemeinnützige Wohnbauvereinigungen und gewerbliche Bauträger. Diese müssen Teams zusammen mit Architekten und Landschaftsplanern bilden und einen Bebauungsentwurf mit einem detaillierten Finanzierungskonzept vorlegen.

Es stellt sich die Frage, ob Baugruppen als rechtlich organisierte Gruppe, etwa als Verein oder als Gesellschaft bürgerlichen Rechtes, überhaupt berechtigt wären, am Bauträgerwettbewerb teilzunehmen.

Abgesehen davon wird von den Projekten ein hoher Ausarbeitungsgrad verlangt, da die abgegebenen Kostenschätzungen für die konkrete Umsetzung verbindlich sind. Das heißt, der Baugruppe entsteht schon in dieser frühen Phase, in der die meisten Gruppen noch nicht

vollständig sind, ein hoher finanzieller Aufwand, den sie selbst tragen muss, ohne zu wissen ob das Grundstück auch errungen werden kann. Schon diese beiden formalen Gründe sprechen dagegen, dass Baugruppen als gänzlich selbstorganisierte Gruppen mit der Unterstützung eines Architekten am Wettbewerb teilnehmen können. Lediglich beim Modell A.1, mit der Unterstützung eines Bauträgers, der über die Strukturen verfügt, die zur Teilnahme am Wettbewerb nötig sind, können zumindest Mitbestimmungsprojekte diese beiden formalen Punkte überwinden.

Der hohe Ausarbeitungsgrad der Planungen und die spätere Verbindlichkeit dieser Planungen, auch was die Kosten betrifft, führen dazu, dass Änderungen im Nachhinein schwierig sind. Das heißt, mitbestimmte bauträgerinitiierte Modelle (Modell A.1) können ebenfalls auf Schwierigkeiten stoßen, die Mitbestimmung der Bewohner tatsächlich zuzulassen und nicht nur zu projektieren. Wie weit die Mitbestimmung unter diesen Voraussetzungen gehen kann, ist fraglich.

Eine Möglichkeit, wie trotz geringerem Ausarbeitungsgrades sichergestellt werden kann, dass qualitativ hochwertige Projekte entstehen, zeigt das „Anhandgabeverfahren“⁹², das zum Beispiel in der HafenCity in Hamburg angewendet wird. Durch das Verfahren kann garantiert werden, dass der nominierte Investor in der Planung alle vorher vereinbarten Ziele umsetzt, bevor das Grundstück endgültig verkauft wird. Werden die Zielvorgaben nicht erfüllt, kann das Grundstück dem Investor wieder entzogen werden.

Grundstücksgrößen

Bauträgerwettbewerbe werden ab einer Größe von insgesamt 300 Wohneinheiten durchgeführt. Dennoch werden diese Entwicklungsgebiete in unterschiedliche Baufelder unterteilt, die von verschiedenen Bauträgern bebaut werden sollen. Bei den Bauträgerwettbewerben im Jahr 2008 betrug die durchschnittliche Baufeldgröße 8126m² und es wurden darauf im Schnitt 135 Wohnungen errichtet⁹³.

Diese Projektdimensionen übersteigen die Möglichkeiten einer Baugruppe meist bei weitem. Gerade in der Pilotphase haben Baugruppen mit vielen Problemen zu kämpfen und sollten nicht mit einer überdimensionalen Gruppengröße belastet werden. Meist werden 30 Einheiten als Obergrenze für ein überschaubares Projekt angesehen. Grundstücksgrößen bis maximal 2000m² wären für diese Dimensionen geeignet. Bei den Bauträgerwettbewerben 2008 war kein einziges Baufeld unter 2000m² vorgesehen. Das kleinste hatte 2449m², und das größte, das mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut wird, liegt bei 20118m².

⁹² Mehr dazu auf [Seite 119](#).

⁹³ Berechnung auf Grundlage der Daten aus wohnfonds_wien (Hg.) (2009). Bauträgerwettbewerbe 2008. Wien: wohnfonds_wien

Wieder ist nur das Modell A.1 in der Lage mit Hilfe eines Bauträgers einen Teil eines Baufeldes zu bebauen oder in einen größeren Wohnbau integriert zu werden.

Sollen daher Baugruppen-Modelle Zugang zu städtischen Grundstücken finden, müssen diese kleinteiliger parzelliert werden, damit sie Projekte in einer angemessenen Zeitspanne erfolgreich realisieren können.

Konkurrenz mit erfahrenen Wohnbauproduzenten

Obwohl sich Baugruppen hinsichtlich Qualität der Projekte durchaus mit herkömmlichen Wohnbauten messen können und wie anfangs erörtert auch viele andere Qualitäten aufweisen, können sie im Rahmen des Bauträgerwettbewerbes kaum mit den erfahrenen Wohnbauproduzenten konkurrieren. Diese kennen sich mit den formalen Anforderungen des Bauträgerwettbewerbs wesentlich besser aus, haben alle Verfahrensschritte schon einige Male bewältigt und haben so einen großen Vorteil gegenüber den „unerfahrenen“ bottom-up organisierten Baugruppen. Die Baugruppen können nicht auf diese Erfahrungen zurückgreifen, das Wissen, das die Vorgängerprojekte erlangt haben, wird oft nicht weitergegeben oder ist nur schwer zugänglich. Das bedeutet einen wesentlichen Wettbewerbsnachteil der Baugruppen gegenüber den professionellen Bauträgern.

Um das Wissen der Vorgängerprojekte zu bündeln, sind „Helfer“ notwendig, also Stellen der Stadt oder privater Initiativen, die Baugruppen unterstützen und das Wissen der Vorgängerprojekte weitergeben können. So könnte der Wettbewerbsnachteil der sich immer neu bildenden Gruppen verkleinert werden und ein reibungsloser und erfolgreicher Abschluss sichergestellt werden.

Ein Beispiel für solche „Helfer“ abseits der Stadt, stellen in Berlin die sich in den letzten Jahren gebildeten Projektentwickler und –steuerer dar. Sie ermöglichen durch ihre Erfahrung einen schnelleren und einfacheren Baugruppenprozess⁹⁴. Jedoch bilden sich solche Unternehmen erst dann, wenn Baugruppenprojekte über den Modellstatus hinausgekommen sind.

Um soweit zu kommen, ist in Wien unbedingt die Hilfe der Stadt nötig, um den Vorteil der großen Bauträger zu kompensieren und einen fairen Wettbewerb zu ermöglichen.

⁹⁴ Siehe auch Modell A.2 ab [Seite 28](#).

ALTERNATIVE VERGABEVERFAHREN VON STÄDTISCHEN GRUNDSTÜCKEN

In den nun fast fünfzehn Jahren, in denen Bauträgerwettbewerbe in Wien durchgeführt werden, sind im Zuge der Verfahren keine Baugruppenprojekte entstanden. Es sind lediglich einige Themenbauten entstanden, die unter Umständen teilweise dem Modell A.1 zuzurechnen sind, die jedoch nur sehr beschränkte Mitbestimmung ermöglichten.

Diese Bilanz ist sehr negativ und regt dazu an, in anderen Städten nachzuforschen, wie in größeren Stadtentwicklungsgebieten städtische Grundstücke vergeben werden und welche Chancen es dort für Baugruppen gibt an ein Grundstück zu kommen. Auch wenn das Instrument des Bauträgerwettbewerbs in Wien etabliert und gewünscht ist, könnte man sich dort Anregungen holen das Verfahren zu verbessern.

Hamburg - HafenCity Dalmannkai

Das Stadtentwicklungsgebiet HafenCity in Hamburg ist eines der größten in Europa. Die HafenCity Hamburg GmbH agiert im Auftrag der Stadt als Entwicklungsmanager, Grundstückseigentümer und Bauherr der Infrastruktur (außer U-Bahn). Sie soll dafür sorgen, dass ein Quartier mit hoher Stadtqualität entsteht. Dafür werden die Grundstücke in Wohngebieten über Wettbewerbe vergeben, jedoch soll nicht der Höchstbietende den Zuschlag bekommen, sondern das beste Nutzungskonzept wird belohnt, daher werden die Grundstückspreise meist schon vorher festgelegt. So soll eine feinkörnige Nutzungsmischung erreicht werden.

Einem von der HafenCity Hamburg GmbH vorgeschlagenen Projekt muss die Kommission für Bodenordnung zustimmen, bevor mit dem Anhandgabeverfahren begonnen wird. Das bedeutet, der Investor bekommt das Grundstück um die Planung voranzutreiben, während enger Kontakt mit den städtischen Akteuren herrscht und der endgültige Kaufvertrag ausgehandelt wird. So hat der Investor Zeit neben der Planung auch die Finanzierung aufzustellen und eventuell weitere Investoren zu finden. Die Stadt kann in dieser Phase noch auf die Planung steuernd eingreifen, da das Grundstück noch nicht verkauft ist. Sie kann daher sicherstellen, dass die vorher vorgelegten Nutzungskonzepte auch tatsächlich umgesetzt werden, dass Architekturwettbewerbe durchgeführt werden und so die Qualität der künftigen Bebauung gesichert ist. Sollte der Bauherr seiner Verpflichtungen nicht nachkommen, kann ihm das Grundstück wieder entzogen werden (vgl. HafenCity Hamburg GmbH 2009: S. 7).

Um diese Verfahren genauer betrachten zu können, soll hier ein Teilgebiet der HafenCity, der Dalmannkai, analysiert werden. Das Gebiet wurde 2007/2008 fertiggestellt und umfasst neben der neuen Elbphilharmonie, als einem der prestigeträchtigsten Objekte, auch 630 Wohnungen auf einer Bruttogeschossfläche von 115.000m². Es wurde ein kleinteiliger Wettbewerb für 15 Projekte innerhalb des Gebietes durchgeführt. Die Grundstückgrößen liegen zwischen 780m² und 3860m² und sind im Schnitt ca. 2000m² groß⁹⁵. Die Grundstücke wurden zu einem Preis

⁹⁵ Grundstücksgrößen im Internet unter: http://www.hafencity.com/index.php?set_language=de&ccpage=quartier_detail&show=quartiere&item=1 Zugriff: 08.12.2009

von 480€/m² vergeben (Hamburger Abendblatt 1.12.2004), um auch hier die Bewerber nach den besten Nutzungskonzepten auswählen zu können. Alle Grundstücke wurden nach der Auswahl durch eine Jury dem jeweiligen Investor anhand gegeben.

Durch die Grundstücksgröße und die Anhandgabe der Grundstücke waren auch Baugruppen in der Lage, sich für ein Grundstück zu bewerben. Dementsprechend entstanden drei Baugruppenprojekte am Dalmannkai, das entspricht einem Anteil von knapp 19% an den 15 Projekten.

Es entstanden sehr vielfältige Projekte und ein Nutzungsmix, was sich auch in der Anzahl der Architekten und Bauherren für die 15 Bauplätze ausdrückt. So waren 26 Architekturbüros und 27 Bauherren, neben den je ca. 20 privaten Bauherren der Baugruppen, an der Realisierung der 15 Projekte beteiligt (vgl. Hafencity Hamburg GmbH 2009: S. 12).

DIE NOTWENDIGKEIT VON BAUTRÄGERN

Wolfgang Förster, Leiter der Wiener Wohnbauforschung (MA 50), schreibt in einem Artikel zur neuen Wohnbaubewertung: „Auch wenn manche der ‚neuen‘ Kriterien schon von bisherigen Projekten erfüllt wurden, stellt ihre Zusammenfassung als soziale Nachhaltigkeit einen Quantensprung dar – wird doch damit unmissverständlich kommuniziert, dass umfassende soziale Qualitäten im geförderten Wohnbau den höchsten Stellenwert haben“ (Förster 2009: S. 13). Diese angesprochenen sozialen Qualitäten, die der geförderte Wohnbau in Wien schon hat, können die Baugruppen in vielfältiger Weise noch übertreffen, denn sie schaffen tatsächliche Gemeinschaft und nicht nur Gemeinschaftsräume, die ohnehin kaum genutzt werden. Obwohl Baugruppen, wie Förster selbst sagt, einen hohen „Mehrwert“ bieten können, wirkt sich die neue Wohnbaubewertung kaum auf sie aus, da die Möglichkeiten, ohne Bauträger zu bauen sehr eingeschränkt sind.

Im Zuge der Einführung der sozialen Nachhaltigkeit als vierte Säule der Wohnbaubewertung sollen Bauträger in Wien dazu animiert werden, von selbst Baugruppen in ihre Planungen einzubeziehen, egal ob im Bauträgerwettbewerb oder bei anderen dem Grundstücksbeirat vorgelegten Projekten. So ist eines der Kriterien für soziale Nachhaltigkeit „Mitbestimmungskonzepte bei Planung, Bau und Nutzung, Betreuung bei Selbstbau (Baugruppen)“ (vgl. Förster 2009: S. 13). Es scheint, als gäbe es die Möglichkeit für Baugruppen, Bauträger wirklich nur als Dienstleister zu nutzen. Von Christiane Daxböck, der Mediensprecherin von Wohnbaustadtrat Ludwig, werden Baugruppen folgendermaßen definiert: „Baugruppen sind selbstorganisierte Bewohnergemeinschaften, die gemeinsam mit ArchitektInnen und einem Bauträger ihren zukünftigen Wohnraum planen und bauen“ (Daxböck 2009: S. 37f.). Diese aktuellen Bemühungen der Stadt Wien, das Bauen für Baugruppen auch für Bauträger interessant zu machen, zeigen, dass es ein prinzipielles Interesse daran gibt, Baugruppen auch in Wien eine Chance auf Umsetzung zu geben. Jedoch werden bis jetzt in diesem Rahmen nur Mitbestimmungsprojekte realisiert und die Bedingungen für echte

Baugruppen haben sich bislang noch nicht verändert. Solange der Bauträger die Verantwortung trägt, wird es für die Baugruppen schwierig sein ihre eigenen Ideen umzusetzen. Daher ist es, wie schon angesprochen zweifelhaft, ob der „Mehrwert“⁹⁶, den sich Förster von den Baugruppen für die Stadt erwartet, durch die Bauträger-initiierten Projekte umgesetzt werden kann.

Es ist daher wichtig, dass in der Definition von Daxböck die Bauträger ausgeklammert werden. Die Stadt Wien darf nicht nur das Bauträger-initiierte Modell fördern und damit in gewisser Weise auch zulassen, sondern die anderen Modelle müssen eine Chance auf Umsetzung bekommen. Immerhin kann später das Bauträger-initiierte Modell die von den bottom-up Initiativen entwickelten und umgesetzten Ideen übernehmen und sie so für breitere Bevölkerungsschichten zugänglich machen.

Die Pionierrolle ist jedoch kaum vom Bauträger-initiierten Modell einzunehmen, da die Strukturen der Bauträger zu straff sind und wenig Raum für Innovationen in planerischer, rechtlicher und verwaltungstechnischer Hinsicht lassen.

Daher sollte den Baugruppen auch ohne Bauträger der Weg zu städtischen Grundstücken offen stehen, sei es in einem modifizierten (Bauträger-)Wettbewerb oder durch eigens für Baugruppen vom Wohnfonds zur Verfügung gestellte Grundstücke.

Natürlich sind Mitbestimmungsprojekte ebenfalls wichtig, doch sollte die Entwicklung in Wien hier nicht stehenbleiben, sondern den Schritt zu wirklich eigenverantwortlichen Projekten im Geschosswohnbau machen. Es ist nicht einzusehen, dass nur im Einfamilienhausbereich in Wien die Möglichkeit besteht, gefördert zu eigenverantwortlich errichtetem und selbstbestimmtem Wohnraum zu kommen. Baugruppen muss hier zu neuen Umsetzungsmöglichkeiten verholfen werden.

8.2.2 WOHNFONDS UND GRUNDSTÜCKSBEIRAT

Die Stadt Wien besitzt neben den großen Liegenschaften in Stadtentwicklungsgebieten auch kleinere Grundstücke für Bebauungen unter 300 Wohneinheiten, die nicht über den Bauträgerwettbewerb vergeben werden. Darunter fallen auch alte Zinshäuser, Teile von Gemeindebauten oder ehemalige Gewerbeobjekte, die auf eine neue Nutzung warten.

Diese werden über den Wohnfonds zu förderbaren Preisen an die Bauträger verkauft. Die Planung

⁹⁶ Vgl. Interview Förster am 25.08.2009

wird in Folge vom Grundstücksbeirat beurteilt. Eine positive Beurteilung nach den gleichen Kriterien⁹⁷, wie beim Bauträgerwettbewerb ist Voraussetzung für die Förderung.

Da die Stadt Wien einerseits Interesse daran hat, Baugruppen als städtebauliche und soziale Motoren in die Stadt zu integrieren, sie andererseits auch Interesse hat, Grundstücke der Stadt über Bauträger für Mitbestimmungsprojekte zu vergeben, sollte auch überlegt werden, wie hier Möglichkeiten geschaffen werden können, dass klassische Baugruppen direkt an interessante Grundstücke kommen können und so das bottom-up organisierte Modell leichter möglich wird. Immerhin verfügt die Stadt Wien über Flächen, die den Wohnbaubedarf der nächsten 40 Jahre abdecken sollen (vgl. Seiß 2007: S. 78).

Gerade die Kleinteiligkeit und Individualität der Baugruppen-Bebauung machen es möglich, auch schwierige städtebauliche Situationen zu meistern und kleine Grundstücke zu bebauen. Gregor Jekel meint: „Die Innovationskraft und die starke Bindung in Baugemeinschaften tragen schließlich dazu bei, dass die Lagequalitäten des Grundstücks etwas an Wichtigkeit verliert. Schließlich sind Baugemeinschaften besser als konventionelle Bauträger in der Lage, durch maßgeschneiderte architektonische Lösungen schwierige Standorte zu entwickeln. Sie können daher wie auch auf Grund ihres gemeinschaftlichen Ansatzes, der ein gewisses Maß an Autonomie in Bezug auf das soziale Umfeld ermöglicht, aus stadtentwicklungspolitischer Sicht als Raumpioniere eine wichtige Rolle bei der Stabilisierung oder Aufwertung von Wohnstandorten spielen. Dies trifft im Übrigen in gleichem Maße auf genossenschaftliche mietorientierte Wohnprojekte zu.“ (Jekel 2007: S. 36).

Baugruppen sind also dazu geeignet schwierige Grundstücke in innerstädtischen Lagen zu entwickeln, hier könnten durchaus Möglichkeiten bestehen Grundstücke, besondere Liegenschaften oder Bestandsobjekte zu finden. Andererseits könnten sie in problematischen Gebieten als Stabilisatoren wirken, jedoch sollte darauf geachtet werden, dass diese Gebiete den Baugruppen einen guten Anschluss an die Stadt bieten. In Wien gibt es keinen öffentlichen Grundstückerkataster, der es leicht möglich machen würde, geeignete Grundstücke der Stadt für Baugruppen zu identifizieren.

⁹⁷ Siehe Beurteilungskriterien des Wohnfonds im Anhang ab Seite 180.

Ein transparenter Zugang zu den Grundstücken der Stadt würde gezieltere Bewerbung um Grundstücke erlauben und das Entwickeln von Baugruppenkonzepten für spezielle Standorte ermöglichen. Vielleicht würden so Grundstücke zu einer Entwicklung kommen, die von der Stadt als nicht geeignet oder uninteressant befunden werden.

Eine weitere Möglichkeit wäre es, von Seiten des Wohnfonds geeignete Grundstücke für solche Gruppen zu identifizieren und für die Bebauung durch Baugruppen zu reservieren.

Gerade der Grundstücksbeirat, der die Qualität im geförderten Wohnbau sicherstellen soll, wäre hier gefragt auch von seiner Seite Druck auf den Wohnfonds auszuüben, Grundstücke für Baugruppen zugänglich zu machen. Stellen diese immerhin eine Möglichkeit dar, die Qualität vor allem im sozialen Bereich zu heben.

Bei teureren Lagen könnte die Stadt, wie in der Vergangenheit praktiziert oder von kleinen ländlichen Gemeinden gemacht, das Grundstück als Baurechtsliegenschaft an Baugruppen vergeben. Das ist laut Interview mit Claudia Nutz und Peter Hinterkörner von der wien 3420 aspern development AG auch in Aspern geplant. Die Stadt hätte so, ähnlich wie bei der in der Hamburger HafenCity üblichen Anhandgabe die Möglichkeit, auf die Planung Einfluss zu nehmen. Für die Gruppen würde die Hürde des hohen Grundstückspreises gerade in zentralen Lagen fallen und es könnte im Gegenzug eine geringere Förderung nötig sein.

Wichtig ist jedoch, egal ob es sich um Baurechtsliegenschaften handelt oder nicht, dass den Baugruppen nicht nur schwierige Grundstücke, die anders nicht zu vermarkten sind, überlassen werden, sondern gerade in der Anfangsphase auch attraktive Grundstücke, die das Interesse wecken, dort ein selbstorganisiertes Wohnprojekt zu errichten. Denn in Berlin und Köln zeigte sich bei den ersten von der Stadt vergebenen Grundstücken, dass nur jene in guter Lage Baugruppen angezogen haben und es falsch wäre, das Desinteresse an schlecht gelegenen Grundstücken als ein generelles Desinteresse an Baugruppenprojekten zu sehen.

BERATUNG FÜR BAUGRUPPEN

Durch die Wohnbauförderung in Wien bieten sich Möglichkeiten einer relativ günstigen Realisierung, doch ist diese durch deren Komplexität auch oft ein Hindernis für Baugruppen. Zudem gestaltet sich der Grundstückszugang, die Finanzierung und rechtliche Organisation für die Gruppen schwierig, deshalb ist eine Beratung für Baugruppen von Fachleuten unbedingt nötig.

Eine solche Stelle würde sich ideal beim Wohnfonds Wien einrichten lassen, da dieser ohnehin tagtäglich mit Fragen der Förderung und der Grundstücksvergabe beschäftigt ist. Hier könnten sich die Interessen der Baugruppen und der Stadt gleichermaßen bündeln lassen und gemeinsam an individuellen Lösungen für Baugruppen gearbeitet werden.

Aufgaben wären das Identifizieren und Vorhalten von Grundstücken für Baugruppen, Beratung in rechtlichen, förderrechtlichen und finanziellen Belangen, sowie die Bündelung von Interessenten für Baugruppenprojekte. Zudem können Kontakte zu erfahrenen Experten

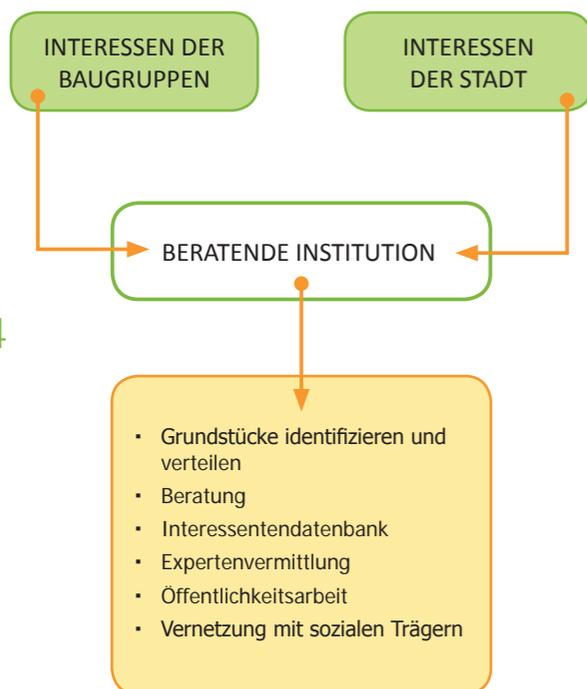


Abb. 36 Beratende Institution

8.2.3 WEITERE GRUNDSTÜCKE

Wichtig im Hinblick auf die Wohnbauförderung ist auch der Preis der Liegenschaft, da bei einem zu hohen Grundstückspreis keine Wohnbauförderung mehr gewährt werden kann. Das bedeutet, dass die wenigen am freien Markt verfügbaren innerstädtischen Grundstücke für die Gruppen meist zu teuer sind.

Sollte sich doch eine Chance auf ein erschwingliches Grundstück bieten, sind die Gruppen aufgrund ihrer Struktur oft zu langsam in der Entscheidungsfindung und sind somit den anderen Bietern unterlegen. Diese beiden Umstände machen deutlich, dass Baugruppen nahezu darauf angewiesen sind, von der Stadt bei der Grundstückssuche unterstützt zu werden. Selbst in Städten wie Berlin, das geringe finanzielle Mittel zur Verfügung hat, werden Grundstücke für Baugruppen vorreserviert und ihnen nach einem Wettbewerb für einen gewissen Zeitraum anhand gegeben, bevor sie zu einem Festpreis verkauft werden.

Hier steht wiederum die Forderung nach einer helfenden Institution, wie es eine eigene Stelle beim Wohnfonds sein könnte, die Wissen von und für Baugruppen bündelt und so einen schnelleren Ablauf ermöglicht.

auf dem Gebiet hergestellt werden und private oder städtische soziale Träger für die Zusammenarbeit mit Baugruppen gewonnen werden.

Hier kann die Agentur für Baugemeinschaften in Hamburg Vorbild sein oder in einer etwas weniger umfangreichen Version die Netzwerkagentur Generationenwohnen in Berlin. Es ist auch vorstellbar, dass diese Stelle zunächst von einem externen Auftragnehmer aufgebaut wird, der eng mit dem Wohnfonds und dem Fonds soziales Wien zusammenarbeitet, wie das zum Beispiel in Berlin der Fall ist.

8.3 FÖRDERBEDINGUNGEN

Die Baugruppenmodelle sind sehr vielfältig, auch die rechtliche Organisation und die Bauabwicklung können theoretisch sehr stark variieren. Jedoch sind die realen Möglichkeiten in Wien für eine bottom-up organisierte Baugruppe sehr eingeschränkt, wenn im geförderten Bereich gebaut werden soll. Man kann nun sagen, dass das gemeinschaftliche Bauen und Wohnen im Rahmen einer Baugruppe ein besonderes Bedürfnis ist, also Luxus darstellt und daher auch nicht gefördert werden soll. Einerseits ist aber die Wohnbauförderung auf eine breite Mittelschicht ausgelegt und Baugruppenprojekte in der Regel nicht teurer als normale und andererseits erkennt die Stadt Wien selbst die Potentiale, die in Baugruppen liegen und will diesen „Mehrwert“ explizit in der Stadt haben, wie schon in den Zitaten von Förster zum Ausdruck gekommen ist⁹⁸. Die Rahmenbedingungen ermöglichen im Moment in Wien nur sehr bestimmte Projekte, hauptsächlich des Modelles A.1. Die anderen haben es sehr schwer zu einer Realisierung zu gelangen und geben nicht selten am Weg dorthin nach Jahren auf.

Ein weiteres, leicht widerlegbares Argument, Baugruppen nicht zu fördern, könnte sein, dass Baugruppen, vor allem in der Pionierphase von besser verdienenden, gut gebildeten Menschen initiiert werden. Sehr oft sind es Menschen, die im sozialen Bereich tätig sind, wie Lehrende und Sozialarbeiter. Dies bestätigt eine Studie aus dem Jahr 1991, in deren Rahmen von 1000 Bewohnern von Gemeinschaftsprojekten die sozioökonomischen Daten erhoben wurden. Die Personen weisen ein hohes Bildungsniveau auf und finden sich zu 30% in Lehrberufen, zu 12% in technischen Berufen und zu 12% im Gesundheits- und Sozialbereich. (vgl. Österreichischer Wohnbund 1991: S. 91ff.) „Wir finden von der Berufsstruktur der BewohnerInnen her ein hohes Maß an technischer und sozialer Kompetenz, die letztlich auch ausschlaggebend für die Beteiligung an Gemeinschaftsprojekten sein könnte. Einerseits kann dadurch technische Kompetenz bei der Planung eingebracht werden, andererseits wird soziale Kompetenz bei der Gestaltung und Regelung des Alltagslebens benötigt“ (Österreichischer Wohnbund 1991: S. 93).

Es könnte nun behauptet werden, dass diese Gruppen ohne Wohnbauförderung ihre Projekte umsetzen können und sollen. Die Wiener Wohnbauförderung ist jedoch für eine breite Mittelschicht⁹⁹ ausgelegt, das heißt die gleichen Menschen würden ohne weiteres Anspruch auf eine geförderte Wohnung „von der Stange“ haben, können aber im Rahmen einer Baugruppe nur sehr schwer an diese Förderung herankommen. Sie sollen den Umweg zu einem Bauträger gehen, der aber meist wiederum ihre Möglichkeiten in der rechtlichen, architektonischen und sozialen Gestaltung einschränkt.

Selbst mit einem Experten auf dem Gebiet des Bauens, einem Architekten, ist es sehr schwierig ein solches Projekt ohne Bauträger umzusetzen, wie etwa das Projekt [ro*sa] von Sabine Pollak zeigt

¹⁰⁰

⁹⁸ Vgl. Interview Förster am 25.08.2009

⁹⁹ Siehe Kapitel „Soziale Ausrichtung der Wohnbauförderung“ auf Seite 85

¹⁰⁰ Eine nähere Beschreibung des Projektes [ro*sa] Donaustadt ist auf Seite 148 zu finden.

Annika Schönfeld sagt in diesem Zusammenhang im Interview: „Je leichter ich es den Leuten mache so ein Projekt umzusetzen, desto breiter ist natürlich der Interessentenkreis. Wenn ich selber eigentlich schon halber Baufachmensch sein muss und außerdem eine Geduld über 5 oder 10 Jahre haben muss, und Connections bis in alle Behördenwinkel, damit ich überhaupt irgendwie zu einer Genehmigung komme, wird es für viele Leute natürlich unerreichbar. Wenn ich von der Stadt ein Info-Package kriege und mehrere Grundstücke zur Auswahl, oder Gruppen finden kann, denen ich mich quasi nur noch anschließen brauche und einen Architekten, der mich gut berät und so weiter und so fort, dann ist es natürlich deutlich leichter, und dann werden deutlich mehr Leute sagen ‚Das könnte ich auch mitmachen‘“¹⁰¹.

Daher sollte die Förderung die Realisierung von Baugruppenprojekten nicht hindern, sondern vielmehr ermöglichen. Die Stadt Wien, die selbst Baugruppen für ein gutes Modell hält, sollte über neue Möglichkeiten der Förderung nachdenken. Diese gegebenenfalls, wie in Hamburg auch, von jener der „normalen“ Bauträger trennen, um auf die speziellen Bedürfnisse der Gruppen eingehen zu können.

Die Wohnbauförderung kann für Baugruppen vielfältige Gestalt annehmen, sie muss nicht immer in der direkten Förderung der Baukosten bestehen. In Berlin setzt sie sich lediglich aus einer Netzwerkagentur und aus fünf Grundstücken zusammen, die pro Jahr für Baugruppen vorreserviert werden¹⁰². In Hamburg hingegen werden mittlerweile 20% der städtischen Grundstücke an Baugruppen vergeben, die von einer eigenen Abteilung und einer eigenen Förderung der Stadt unterstützt werden¹⁰³. In Wien wird lediglich darauf gehofft, dass Bauträger den Baugruppen eine Chance geben mit ihnen zu bauen.

Der Missbrauch der Förderung kann, wie auch jetzt schon, durch gewisse Beschränkungen unterbunden werden. In Wien müssen beispielsweise bei geförderten Projekten gewisse Baukosten pro Quadratmeter eingehalten werden, es ist also in der Förderung geregelt, dass die Bauten nicht zu Luxusheimen werden können. So kann verhindert werden, dass eine Gruppe, deren einziges Ziel es ist, eine luxuriöse Innenstadtwohnung zu errichten, Förderung bekommt, denn dies wäre sicherlich nicht im Sinne der Förderung.

Die Wohnbauförderung erlaubt verständlicherweise nur in einem gewissen Rahmen für bestimmte Menschen zu bauen. Jedoch ist es nicht nachvollziehbar, warum innerhalb dieses Rahmens eigeninitiierte Projekte so schwierig zu einer bauträger-unabhängigen Umsetzung kommen können.

¹⁰¹ Interview Annika Schönfeld am 18.08.2009

¹⁰² Berlin siehe [Seite 101](#).

¹⁰³ Hamburg siehe [Seite 98](#).

8.3.1 STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN DURCH GRUNDSTÜCKE UND FÖRDERUNG

Natürlich ist es nicht der Sinn und Zweck der Wohnbauförderung, sie einfach an jede beliebige Gruppe zu vergeben. Dazu müssen geeignete Auswahlverfahren entwickelt werden um das Entstehen der verschiedenen Modelle steuern zu können, wie das auch in den deutschen Städten der Fall ist. Die Auswahlverfahren für Baugruppen und deren Schwierigkeiten in Hamburg, Berlin und Köln wurden schon im vorigen Kapitel „Im Vergleich mit deutschen Städten“ dargestellt.

Bei den Grundstücken im Sonnendviertel gibt es leider bis jetzt weder eine umfassende Information für die Öffentlichkeit über dieses Projekt, noch sind Kriterien bekannt, nach denen Gruppen für dieses Gebiet ausgewählt werden sollen. Ähnlich ist es in Aspern, wo aber zumindest in Informationsveranstaltungen versprochen wird, das Kontingent an Baugruppengrundstücken zu erweitern, sollte mehr Nachfrage bestehen als erwartet ist.

Wichtig ist, dass in Wien ein transparentes Auswahlverfahren mit klaren, nachvollziehbaren Kriterien ausgearbeitet wird, damit Baugruppen in einen fairen Wettbewerb untereinander treten können. Wie man an den deutschen Beispielen sieht, ist es wichtig, die geforderten Unterlagen in einem finanzierbaren Rahmen zu halten, damit den Gruppen nicht unnötige Kosten entstehen. Es sollte sich daher eher um einen Ideenwettbewerb als um einen Architekturwettbewerb handeln.

Diese Kriterien könnten vor der Vergabe des Grundstücks vom Grundstücksbeirat festgelegt werden, der je nach Lage und Beschaffenheit des Grundstückes auch unterschiedliche Anforderungen an die Gruppen stellen kann.

Wird das Grundstück mit einer Option vergeben, kann vor dem endgültigen Verkauf die Planung durch den Grundstücksbeirat bewertet werden und die Einhaltung der Vorgaben des Ideenwettbewerbs abschließend überprüft werden.

Es zeigt sich, dass die in der Stadt Wien vorhandenen Strukturen wie Wohnfonds und Grundstücksbeirat, durchaus auch in der Lage wären Baugruppen zu unterstützen, es müsste nur etwas kreativer gedacht werden und eine Stelle explizit für die selbstorganisierten Gruppen zuständig sein.

8.3.2 ANBOTSVERPFLICHTUNG

Bei allen geförderten Wohnbauprojekten, auch bei den aktuell realisierten Baugruppenprojekten, gibt es die Anbotsverpflichtung gegenüber dem Wohnservice Wien. Das bedeutet, dass ein Drittel der Wohnungen über das Wohnservice vergeben werden muss. Lediglich bei der Errichtung als Wohnheim kommt diese nicht zum Tragen.

Wenn im Rahmen eines größeren Projektes eines Bauträgers gebaut wird, kann diese Anbotsverpflichtung umgangen werden, indem die Wohnungen, die dem Wohnservice Wien zur Vergabe überlassen werden, in anderen Bereichen des Gebäudes liegen. Baut eine Baugruppe ohne in einem größeren Projekt verankert zu sein, muss ein Drittel der Wohnungen durch das Wohnservice Wien vergeben werden, wie das etwa beim Projekt [ro*sa] KalYpso der Fall war.

Das Problem für die Gruppen bei der Anbotsverpflichtung ist, dass sie ein Drittel der Wohnungen von Anfang an vorsehen müssen, ohne zu wissen, wer später dort einziehen wird. Für Baugruppen ist das natürlich genau gegen ihre ursprüngliche Ausrichtung. Gerade das Errichten von „anonymem“ Wohnraum soll vermieden werden, jeder Bewohner soll die Möglichkeit haben, sich innerhalb der Gruppe seinen individuellen Wohnraum zu schaffen. „Mit der gezielten Belegung steht und fällt jedoch der Erfolg der Wohnprojekte. Schwule möchten mit anderen Schwulen unter einem Dach leben. Eltern mit schwerbehinderten Kindern fühlen sich in einem Umfeld, in dem andere Behinderte leben, weniger ausgesetzt. Alte wollen nicht in Heime abgeschoben werden, sondern wünschen sich Nachbarn, die sich um sie kümmern und sie im Alltag unterstützen...“ (Lange 2007: S.32). Zudem stellt die Vorfinanzierung dieses Drittels für die Gruppen eine erhebliche Belastung dar, die viele Gruppen einfach nicht tragen können.

Die Anbotsverpflichtung kann daher für erhebliche Probleme für die Gruppen sorgen. Meiner Meinung nach eignen sich die Mehrgenerationengruppen und die Gemeinwesengruppen am besten, um auch einen Teil der Bewohner über das Wohnservice Wien zu bestimmen. Um das machen zu können, wäre es jedoch wichtig, dass die Leute erstens frühzeitig dem Projekt zugeteilt werden, und zweitens dass denjenigen auch klar gemacht wird in welche Art von Projekt sie sich eingliedern. Daher sollte ein Kennenlernen vor der endgültigen Zusage der Person möglich sein, gleichzeitig sollte auch die Gruppe die Möglichkeit haben, eine zugewiesene Person nach diesem Kennenlernen abzulehnen. Vorstellbar wäre eine eigene Interessentenliste für Baugruppen beim Wohnservice Wien beziehungsweise bei einer einzurichtenden Beratungsstelle für Baugruppen anzubieten. Diese kann eventuell Wünsche der Interessenten enthalten, sodass die Gruppen die Zuzuteilenden nach diesen

Kriterien selbst aussuchen können. Die Stadt ist hier gefragt, einen kreativeren Umgang mit der Anbotsverpflichtung zu ermöglichen.

Wolfgang Förster von der Wiener Wohnbauforschung ist sich dieses Problems bewusst und meint dazu: „...also man kann sicherlich eine, sich überlegen einen innovativen Umgang mit der Anbotsverpflichtung, also indem man beispielsweise nicht erst die fertigen Wohnungen vergibt, sondern schon frühzeitig versucht, andere einzubinden, das, das versuchen wir zu klären, ob das rechtlich derzeit überhaupt möglich ist, nach der derzeitigen Rechtslage. Also, da gibt es Überlegungen in diese Richtung, aber Tatsache ist, dass man jedenfalls von der Anbotsverpflichtung nicht weggehen kann“¹⁰⁴. Auch in Hamburg waren zu Beginn Bedenken in diese Richtung vorhanden: „Politisch strittig war in den Anfangsjahren vor allem der Wunsch der Baugemeinschaften, ihre Mitbewohner selbst auswählen zu dürfen, was als all zu starke Privilegierung angesehen wurde“ (Lange 2007: S. 31).

In Hamburg sind diese Bedenken mittlerweile vom Tisch. Es ist also zu bezweifeln, ob die Anbotsverpflichtung, wenn von Baugruppen gebaut wird, tatsächlich so wichtig ist. Der Sinn der Anbotsverpflichtung ist die soziale Durchmischung in Wohngebieten sicherzustellen. Gerade bottom-up organisierte Baugruppen sind selbst meist an einer sozialen Durchmischung interessiert, diese stellt sich bei geeigneter Förderung auch ohne die Zwangszuteilung von Mitbewohnern ein. Wie die Projekte B.R.O.T. und Sargfabrik zeigen¹⁰⁵, gliedern Baugruppen oft Einrichtungen sozialer Träger in ihre Projekte ein, die das Zusammenleben mit Menschen mit Behinderung oder aus sozial benachteiligten Gruppen ermöglichen, ohne dass ein Zwang dazu besteht. Zusätzlich tragen die Baugruppenprojekte durch die meist geringere Größe gegenüber Bauträgerprojekten und durch ihre Andersartigkeit ohnehin zu einer sozialen Durchmischung in der Umgebung bei. Die Anbotsverpflichtung von bauträgerunabhängigen Baugruppen ist also zu überdenken.

8.4 RECHTSFORM

Nun würde ich gerne konkrete Vorschläge über ideale rechtliche Konstruktionen für Baugruppen geben, leider ist dies ein so komplexes Themengebiet, das sich auf Finanzierung, Haftung,

¹⁰⁴ Vgl. Interview Förster am 25.08.2009

¹⁰⁵ Siehe Beispielsammlung ab Seite 137.

Wohnbauförderung und vieles mehr auswirkt, daher reicht meine rechtliche Kompetenz sicher nicht aus, um solche Vorschläge zu machen.

Obwohl jede Gruppe sehr individuell ist, bin ich der Meinung, und das zeigt sich auch in Deutschland, dass einige wenige unterschiedliche Organisationsformen gut und passend für Baugruppen sind. Diese Modelle auszuarbeiten ist sicherlich Aufgabe eines versierten Rechtsanwaltes, muss aber im Prinzip nur einmal grundlegend erforscht werden, um später von den Gruppen für ihren jeweiligen Fall angepasst zu werden. Hier würde sich wieder eine Beratungsstelle eignen, um diese rechtlichen Modelle zu entwickeln und zu sammeln. So könnten neue Baugruppen leicht auf das vorhandene Wissen in Form von Musterverträgen zugreifen.

Abschließend möchte ich noch einmal darauf hinweisen, dass die Frage der Rechtsform eine sehr wichtige für die Gruppe ist und diese sicherlich nicht ohne entsprechende rechtliche Beratung zu beantworten ist, selbst mit entsprechenden Beispielen. In meinen Recherchen zu diesem Thema wurde mir gesagt, dass diese Fragen sicherlich nicht in meinem Kompetenzbereich liegen und eher in einer Dissertation oder Habilitation im Fach Rechtswissenschaften zu erörtern sind, da sie in sehr komplexen Zusammenhängen stehen. Diesen Kommentar möchte ich hier wiedergeben um zu zeigen, wie wichtig eine Beschäftigung mit dem Thema seitens Experten wäre, um den Weg für Baugruppen zu erleichtern.

8.5 ÖFFENTLICHE WAHRNEHMUNG

Das aktuell ausgelobte Baugruppenprojekt im Sonnwendviertel erfährt im Moment nicht viel Resonanz von interessierten Personen, die sich vorstellen können, dort im Rahmen einer Baugruppe zu bauen. Egal wie man zur Grundstückswahl für dieses erste von der Stadt Wien initiierte Projekt und zum vorgegebenen Rahmen durch festgelegten Bauträger und Architekten steht, sicher ist: das Thema Baugruppen ist in Wien noch nicht im Bewusstsein der Menschen angekommen.

Im Zuge meiner Masterarbeit musste ich oft selbst angehenden Architekten erklären, was eine Baugruppe ist. Das lässt den Schluss zu, dass es auch unter den meisten Wohnungssuchenden noch kein Bewusstsein für diese Alternative des Wohnens gibt. Die Wiener Bevölkerung ist so daran gewöhnt über Bauträger und Stadt mit vorgefertigtem Wohnraum, der zugegebenermaßen auch Qualitäten hat, versorgt zu werden, dass es gar nicht in den Sinn kommt, in der Stadt Bauherrenschaft

zu übernehmen. Denkt man ans Haus bauen, so kommt einem das Eigenheim am Stadtrand oder am Land in den Sinn, nicht jedoch das Mehrfamilienhaus in einer städtischen Baulücke mit qualitativen Freiräumen. Ich habe aber auch gesehen, dass viele Menschen den Gedanken an diese Art des Wohnens durchaus haben, aber nicht wissen, dass es dafür einen Namen gibt und dass es in anderen Städten mittlerweile schon zu einem fixen Bestandteil der Wohnungsversorgung gehört.

Es liegt daher einerseits an der Stadt über diese Wohnform zu informieren, wenn sie diesen proklamierten „Mehrwert“ auch in Wien haben will, und andererseits an den Experten und den schon daran Interessierten, das Thema Baugruppen in die Öffentlichkeit zu tragen.

Da fertige Gruppen für Baugruppenprojekte nicht von selbst entstehen, ist es auch hier nötig die Einzelinteressenten zu bündeln, damit sie sich zu Gruppen mit ähnlichen Interessen formen können. Dazu wäre wiederum eine Beratungsstelle oder ein Verein wichtig, die einerseits eine Plattform zur Bildung von Gruppen zur Verfügung stellen, wie das in Berlin oder Hamburg schon der Fall ist. Andererseits müssen sie den Gruppen dann auch konkrete Perspektiven und Anleitungen zur Umsetzung ihres Projektes bieten können, was im Moment noch schwierig ist.

In den letzten Monaten hat sich in Österreich einiges getan, was auf eine breitere Diskussion hoffen lässt. Begonnen wurde mit einer Veranstaltung zum Thema im Künstlerhaus in Wien, die leider nicht gut beworben war und wenig Publikum hatte. Anfang des Jahres 2009 gründete sich die Initiative W:A:B (Wohnbau: Alternative: Baugruppen) in Graz, die über die Homepage www.gat.st immer wieder Artikel zum Thema veröffentlichte. Es wurden deutsche Beispiele vorgestellt und auf die österreichische Situation eingegangen. Die Veranstaltung endete schließlich mit einer Ausstellung im Grazer Haus der Architektur.

Etwa zur gleichen Zeit wurde die Ausstellung „Gemeinsam statt einsam“ von den Grünen Senioren nach Wien geholt. Sie zeigte selbstorganisierte Wohnprojekte in Deutschland und wurde mit einigen Wiener Beispielen ergänzt. Die Ausstellung wurde von einem interessanten Rahmenprogramm begleitet, das sich vor allem auf das selbstbestimmte Wohnen im Alter konzentrierte. Es gab Expertenvorträge, die die aktuelle Situation in Wien erläutern sollten, sowie Videoabende und Diskussionen. Gäste aus Berlin und Hamburg wurden zum abschließenden Workshop und Vortrag eingeladen. Bei dieser Veranstaltung zeigte sich reges Interesse am Thema und trotz der geringen Werbung waren die Veranstaltungen immer gut besucht.

Von der Wiener Wohnbauforschung wurde Anfang des Jahres 2009 eine Studie zum Thema in Auftrag gegeben. Robert Temel, der Verfasser, gründete daraufhin zusammen mit Annika Schönfeld vom Büro „Raum und Kommunikation“ und mit Gernot Tscherteu, der internetbasierte Verwaltungstools für Baugruppen programmiert hat, einen Verein, der Kristallisationspunkt aller an Baugruppen Interessierten werden soll.

Vielen Menschen ist nicht bewusst, dass ihnen das individuelle Bauen in der Gruppe helfen könnte mit ihrer Lebenslage umzugehen. Es liegt daher an der Stadt und den Interessenten auf die Möglichkeit aufmerksam zu machen, sich mit Baugruppen ein gut funktionierendes und unterstützendes Umfeld aufzubauen. Immerhin werden auch die städtischen Versorgungseinrichtungen und sozialen Trägervereine dadurch entlastet und es bieten sich neue Möglichkeiten zur sozialen Versorgung.

Eine informierte Öffentlichkeit und eine öffentliche Diskussion des Themas „Baugruppen“ sind unbedingt notwendig, um motivierte Gruppen in Wien entstehen zu lassen. Wird diese Diskussion mit gelungenen Pilotprojekten bereichert, könnte in der Zukunft ein wesentlicher Teil der Wohnbauproduktion von Baugruppen geleistet werden.

8.6 EIGENINITIATIVE - FAZIT

In Wien gibt es immer wieder Gruppen, die die Umsetzung ihres Baugruppenprojektes nicht schaffen, da die Rahmenbedingungen ein selbstorganisiertes Projekt unverhältnismäßig erschweren. Die Stadt fordert seit kurzem explizit Baugruppen und den Mehrwert, den sie einer Stadt bringen können. Doch vertauscht sie bei ihren Forderungen Selbst- und Mitbestimmung, daher ist diese Differenzierung in meiner vorgestellten Typologie auch so wichtig. Das gewünschte Ergebnis sollte eher die Qualitäten eines selbstbestimmten Projektes haben, als Weg wird aber jener über Bauträger angestrebt. Ein Widerspruch, denn die Initiative von Bauträgern endet wie gezeigt in einem Mitbestimmungsprojekt. Die Baugruppen können so das Ergebnis nicht bestimmen und die Ziele ihrer Gruppen nicht selbstverantwortlich festlegen. Damit die Stadt nicht den Fehler begeht, Projekte, die eigentlich keine Baugruppen sind zu fördern und damit gleichzeitig den wirklich selbstorganisierten Gruppen den Zugang zu Grundstücken und Förderung zu erschweren, muss sie unterstützt werden. Die Bauträger-initiierten Mitbestimmungsprojekte dürfen nicht die „Wiener-Baugruppen“ werden.

Baugruppen leben nur aufgrund der Eigeninitiative ihrer Mitglieder, diese Initiative muss dazu

genutzt werden, auch politischen Druck auf die Verantwortlichen auszuüben. Damit nicht jedes einzelne Projekt alleine um die Umsetzung kämpft, sollten daher alle Baugruppen-Interessierten und bestehende Kerngruppen gebündelt werden. So können die Rahmenbedingungen viel effektiver geändert werden. Diese Gesamtinitiative muss auch die Öffentlichkeit darüber informieren, dass das Bauen für selbstverantwortliche Gruppen in Wien nahezu unmöglich ist und sie über die übermächtige Stellung der Bauträger aufklären. Nur durch diesen öffentlichen Druck auf die Entscheidungsträger kann ein echter politischer Wille entstehen, der Baugruppen gerade aufgrund ihrer Eigeninitiative schätzt und so sollte auch das wesentliche Problem der Baugruppen, nämlich der Grundstückszugang, gelöst werden können. Immerhin qualifizieren sich über 80% der Wiener Bevölkerung für die Wohnbauförderung, doch kann diese im Moment real nur über die Bauträger bezogen werden. Diese profitieren doppelt, sie bekommen einerseits erschlossene Grundstücke der Stadt zu förderbaren Grundstückspreisen und dürfen andererseits darauf geförderten Wohnbau mit sicheren Abnehmern errichten. Zusätzlich muss der Gewinn, der nach Abschreibung der Gebäude damit gemacht wird, nicht an den Fördergeber zurückgegeben werden.

Das folgende Diagramm soll alle in diesem Kapitel angesprochenen Verbesserungsmöglichkeiten der Rahmenbedingungen für Baugruppen darstellen und sie in Relation zu den Akteuren setzen. Gleichzeitig wird eine mögliche zeitliche Abfolge der Aktionen sichtbar.

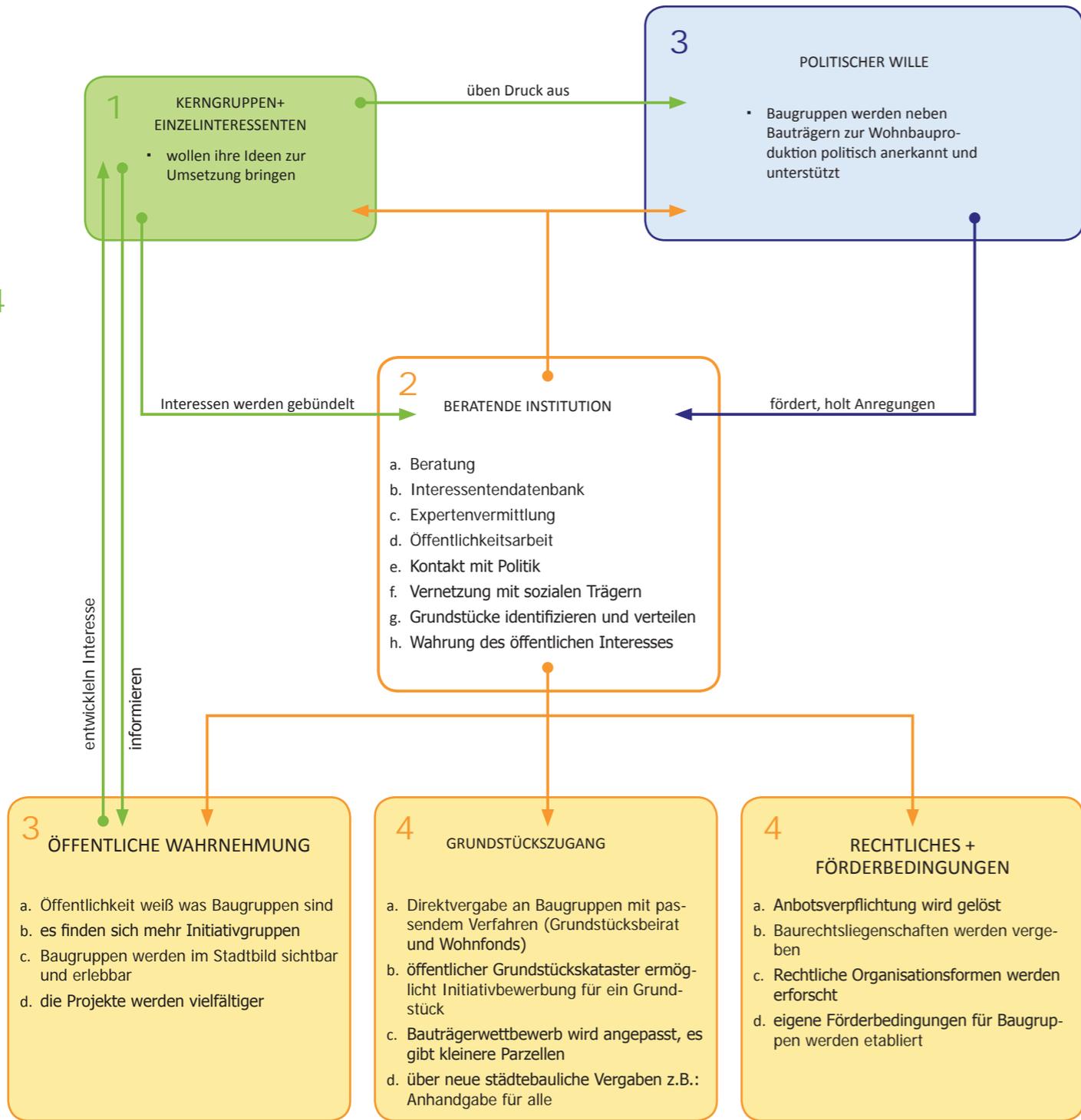


Abb. 37 Verbesserungen der Rahmenbedingungen für Baugruppen



9 POTENTIALE UND GRENZEN VON PARTIZIPATIVEN PROJEKTEN - MIT BEISPIELEN

¹⁰⁶ Grundsätzlich werden nur Projekte vorgestellt, die nach 2000 realisiert wurden. Jedoch wurde in der Arbeit auch auf einige ältere Projekte in Wien verwiesen, die deshalb auch angeführt werden.

Abschließend will ich noch einmal auf die am Beginn vorgestellten Modelle von partizipativen Projekten zu sprechen kommen. Diese sollen nun vor dem Hintergrund des Besprochenen, bewertet und deren Potentiale und Grenzen abgeschätzt werden. Gleichzeitig werden zu jedem Modell Beispiele¹⁰⁶ aus Wien, Berlin und Hamburg vorgestellt, damit ein Eindruck über die Bandbreite von Baugruppen und Mitbestimmungsprojekten vermittelt werden kann.

Zunächst sind in der folgenden Übersicht die Potentiale und Grenzen der Modelle einander direkt gegenübergestellt.

MITBESTIMMUNGSPROJEKTE		
TOP-DOWN	POTENTIALE	GRENZEN
A.1 VON BAUTRÄGER INITIIERT	Einkommensschwächere durch die Rechtsform Miete integrierbar Geringe Eigenmittel notwendig Anbotsverpflichtung umgehbar	Ideen der Gruppe selbst schwer umsetzbar, da der Rahmen schon vorher vom Bauträger festgelegt wurde Erreichen des „Mehrwertes“ zweifelhaft im wirtschaftlichen Interesse des Bauträgers
A.2 VON PROJEKTENT- WICKLER INITIIERT	Grundstückssuche für Gruppen erleichtert Kristallisationspunkt für Einzelinteressenten Abläufe erleichtert durch gebündeltes Wissen des Projektentwicklers	Grenzen durch Rahmenbedingungen in den Fähigkeiten des Projektentwicklers mit Gruppenprozess umzugehen
A.3 VON ARCHITEKTEN INITIIERT	vielfältige Lösungen für individuelle Wohnbedürfnisse Kristallisationspunkt für Einzelinteressenten Abläufe erleichtert durch gebündeltes Wissen des Architekten	Grenzen durch Rahmenbedingungen in den Fähigkeiten des Architekten mit Gruppenprozess umzugehen in der Bereitschaft des Architekten die Gruppe mitplanen zu lassen
BAUGRUPPEN BOTTOM-UP		
	POTENTIALE	GRENZEN
B SPECIAL INTEREST GROUP	Potential liegt in den Zielen der Gruppen, können gemeinsam besondere Lösungen für schwierige Situationen schaffen Potential der Gemeinschaft wird genutzt neue Nutzungen für alte Gebäude Wirkung auf Umfeld	Grenzen durch Rahmenbedingungen Interesse der Stadt an innovativen Lösungen
C LEBENSITUATIONS- GRUPPEN	Integration von Menschen am Rande der Gesellschaft Entlastung der Bewohner durch schnelleren Zugang zu Unterstützung innerhalb der Gemeinschaft Übernahme staatlicher Versorgungsleistungen	Grenzen durch Rahmenbedingungen Interessenten haben oft wenige Ressourcen, sowohl zeitlich als auch finanziell
D MEHR-GENERATIONS- GRUPPEN	Leben in stabilen sozialen Netzwerken Übernahme staatlicher Versorgungsleistungen Ermöglichen von Wohnen und Arbeiten Wirkung auf Umfeld	Grenzen durch Rahmenbedingungen weniger Verdienende bei aktuellen Rahmenbedingungen schwer integrierbar
E GEMEINWESEN- GRUPPEN	Leben in stabilen sozialen Netzwerken Integrationsleistungen Schaffung von Arbeitsplätzen Wirkung auf Umfeld, durch das kulturelle Programm und den leistbaren „Luxus“, der für Bewohner und Öffentlichkeit zugänglich ist	Grenzen durch Rahmenbedingungen hoher organisatorischer Aufwand langer Entscheidungsprozess

Abb. 38 Potentiale und Grenzen von partizipativen Projekten

9.1 TOP-DOWN ANSATZ - MITBESTIMMUNGSPROJEKTE

9.1.1 MODELL A.1 - VON BAUTRÄGER INITIIERT

Seit dem Bauträgerwettbewerb für das Sonnwendviertel, das Stadtentwicklungsgebiet rund um den Hauptbahnhof, gibt es die vierte Säule der Wohnbaubewertung, die soziale Nachhaltigkeit¹⁰⁷. Ein Punkt, der darin explizit erwähnt wird, ist „Baugruppen“. Die Stadt Wien versteht aber darunter eigentlich Mitbestimmungsprojekte, die von Bauträgern initiiert werden. Diese werden in Wien seit kurzem motiviert, Mitbestimmungsmöglichkeiten in Planung, Bau und Nutzung in einem Bauträgerkonzept vorzusehen. Dies kann sich positiv auf die Bewertung des Projektes auswirken. Ich spreche hier bewusst nicht davon, dass Bauträger aufgefordert werden Baugruppen in die Projekte einzugliedern, denn dazu sind die Bauträgerwettbewerbe nicht geeignet. Auch wenn sich ein Bauträger nur als Dienstleister für die Gruppe sieht, machen es die Rahmenbedingungen des Wettbewerbs, wie oben angesprochen, fast unmöglich, ein selbstbestimmtes Projekt umzusetzen.

Wie erwähnt erwartet sich die Stadt Wien einen „Mehrwert“ von den Baugruppen durch die ökologische oder soziale Ausrichtung des Projektes, oder durch eine besondere Planungs-idee¹⁰⁸. Es ist, wie gesagt, zweifelhaft ob dieser „Mehrwert“ durch ein vorgegebenes Konzept mit anschließender Gruppenfindung, wie es bei den Bauträger-initiierten Modellen zwangsläufig der Fall sein muss, entsteht. Das gruppenbildende und identitätsstiftende Element der gemeinsam ausgearbeiteten Ziele fehlt hier und muss durch einen guten Gruppenbildungsprozess ersetzt werden.

Ein wichtiges Potential der Bauträger-initiierten Projekte liegt in der Möglichkeit auch einkommensschwächere Gruppen integrieren zu können, da der Bauträger das Finanzierungsrisiko trägt und auch Mietwohnungen möglich sind. Das Modell erfordert daher wenig Eigenkapital und die Bewohner können zusätzlich zur normalen Wohnbauförderung auch Wohnbeihilfe erhalten.

Ein weiterer Vorteil jenes Modells, sofern es innerhalb eines größeren Projektes eines Bauträgers angesiedelt ist, ist die Möglichkeit in Wien die Anbotsverpflichtung zu umgehen. So kann das Drittel der Wohnungen, das über den Wohnfonds Wien vergeben werden muss, auf den restlichen „normalen“ Wohnbau verteilt werden. Die Gruppe kann also frei gewählt werden, niemand wird im Nachhinein der Gruppe zugeteilt.

Fazit
Bauträger-initiierte Projekte haben durchaus ihre Berechtigung, bieten sie doch breiten Bevölkerungsschichten die Chance auf ein besseres Zusammenleben im Wohnbau. Jedoch ist zu bezweifeln ob der von der Stadt Wien gewünschte „Mehrwert“ durch dieses Modell erreicht werden kann.

¹⁰⁷ siehe Anhang, Beurteilungskriterien des Wohnfonds Wien ab Seite 180.

¹⁰⁸ Vgl. Interview Förster am 25.08.2009

Adresse	1160, Steinbruchstraße 8
Architekt	Josef Knötzl
Bauträger	Neue Heimat Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft Ges.m.b.H.
Eigentümer	Neue Heimat
Rechtsform	Miete
Projektstart	2007
Bauzeit	2009-2011

Konzeption

Im Rahmen eines geförderten Wohnbaus mit 80 Wohneinheiten werden zwei Wohngruppen entstehen. „Hier sucht nicht eine bestehende Wohngruppe ein passendes Haus, sondern umgekehrt: Ein Wohnprojekt sucht eine Gruppe!“¹⁰⁹. So wurden seit April 2008 Interessenten für die Teilnahme gesucht, die sich mit dem Projekt, das gemeinschaftliches Wohnen für die Generation 55+ bieten will, identifizieren. Die Konzeption wurde mit Hilfe von Wohnbauforschungsmitteln unterstützt und die Gruppenbildung wird von Soziologen begleitet¹¹⁰.

Raumprogramm

Im Hofhaus wird eine der beiden Wohngruppen angeordnet sein, der anderen steht ein Geschoss im Haupthaus zur Verfügung. Beide verfügen über einen zentralen Gemeinschaftsraum und Zugang zu Freiflächen.

Besonderheiten

Die sozialwissenschaftliche Begleitung wurde von der Wohnbauforschung unterstützt, so konnte ein Strategieplan zur Ansprache der Interessenten und zur Gruppenbildung im Vorhinein ausgearbeitet werden. Dabei lag besonderes Augenmerk auf der Erarbeitung der Bedürfnisse der Gruppe 55+ Wert. Die Erkenntnisse wurden im Forschungsbericht „Wohngruppen für Fortgeschrittene Generation 55+“ (vgl. Gutmann 2008) zusammengefasst, der ähnlichen Projekten als Leitfaden dienen kann.

Grundstückszugang

Bei diesem Projekt stellte der Grundstückszugang für die Gruppe selbst kein Problem dar, da sie nach der grundlegenden Konzeptfindung vom Bauträger zusammengestellt wurde. Der Bauträger konnte den Grund als Baurechtsliegenschaft davor sichern (vgl. Gutmann 2008: S. 31).

Rechtliche und finanzielle Organisation

Das Projekt ist als reines gefördertes Mietprojekt angelegt. „Die Vorteile [...] sind geringer Eigenmittelbedarf, die Subjektförderungsfähigkeit (Wohnbeihilfe) sowie das unbefristete Mietverhältnis. Die Nachteile liegen in der Nichtförderung von Gemeinschaftsflächen, den Einkommensrichtlinien und dem Eintrittsrecht in den Mietvertrag (Weitergabe an Angehörige)“ (Gutmann 2008: S. 31). Die Weitergabe stellt in diesem Fall ein Problem dar, da der Fortbestand der Projektidee, nämlich das gemeinsame Wohnen von älteren Menschen, nicht gesichert ist.

¹⁰⁹ http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20091005_OTS0158 Zugriff: 05.02.2010

¹¹⁰ Vgl. http://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20091005_OTS0158 Zugriff: 05.02.2010



Abb. 40 Die Mieter der Wohngruppe



Abb. 39 Hofhaus und Geschoss

Konzeption

Im Rahmen eines Bauträgerwettbewerbs gewann dieses Projekt den Zuschlag. Es sieht eine erweiterte Mietermitbestimmung vor. Dazu wird aber nicht vor der Besiedelung ein Gruppenbildungsprozess angeregt, sondern erst danach wird unter Anleitung des Büro raum & kommunikation die nachbarschaftliche Selbstverwaltung aufgebaut, mit dem Ziel nach spätestens einem Jahr, wenn die sozialwissenschaftliche Begleitung endet, einen BewohnerInnenbeirat zu bilden, der die Selbstverwaltung koordinieren soll. „Interesse an der Mitwirkung ist vorhanden, aber sehr unterschiedlich ausgeprägt, und für viele dürfte gelten: Der Appetit kommt beim Essen, schließlich sind Gemeinschaftsräume in Selbstverwaltung und die damit verbundenen Möglichkeiten für die meisten Mieterinnen und Mieter noch Neuland“¹¹¹.

Raumprogramm

Neben den 169 Wohnungen mit eigenen Freiräumen, entstehen zahlreiche Gemeinschaftsräume, deren Nutzungen in den Treffen nach Bezug ausgehandelt werden soll. So entstehen eine Sauna mit großem Ruheraum und Sanitäranlagen, ein Veranstaltungssaal mit koppelbarer Gemeinschaftsküche, sowie zwei kleinere Gruppenräume und ein Saal mittlerer Größe. Im Außenraum gibt es Mieterbeete, einen autofreien Siedlungsplatz, sowie eine Freitreppe zur Nutzung als Open Air Kino, natürlich fehlen auch zahlreiche Kinderspielangebote nicht¹¹².

Besonderheiten

Die Gemeinschaftsflächen sollen das gemeinsame Leben anregen, so ermöglicht „...ein Mitbestimmungsstatut [ermöglicht] den Bewohnerinnen und Bewohnern, an der Gestaltung und Verwaltung ihrer Siedlung teilzuhaben“¹¹³.

Grundstückszugang

Über den Bauträgerwettbewerb.

Rechtliche und finanzielle Organisation

Alle Wohnungen sind gefördert, teilweise mit Superförderung (Miete ohne Kaufoption).

Adresse	1210, Edi-Finger Strasse 1-3
Architekt	PPAG Popelka Poduschka Architekten
Bauträger	EGW Heimstätte und Heimat Österreich
Eigentümer	EGW
Rechtsform	Miete, tw. Kaufoption nach 10 Jahren
Projektstart	2005
Bauzeit	2007-2009



Abb. 42 Wohnhof Orasteig



Abb. 41 Kleinkinderspielplatz

¹¹¹ http://www.raum-komm.at/userfiles/files/sonstige_Dokumente/WSO_Presseinfo_090520.pdf S. 3

¹¹² Vgl. http://www.raum-komm.at/userfiles/files/sonstige_Dokumente/WSO_Presseinfo_090520.pdf S. 1

¹¹³ http://www.raum-komm.at/userfiles/files/sonstige_Dokumente/WSO_Presseinfo_090520.pdf S. 2

Alle Zugriff: 05.02.2010

Adresse	10318, Gundelfinger Straße 10/11
Architekt	institut_feiner_dinge
Bauträger	SelbstBau e.G.
Eigentümer	SelbstBau e.G.
Rechtsform	Genossenschaft
Projektstart	2006
Bauzeit	2006-2008

Konzeption

Das Ziel des Modellprojektes war die Schaffung bezahlbaren Wohnraums in einer unterstützenden Wohngemeinschaft für Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen. „Die Hausgruppe sollte weitgehende Mitbestimmungs- und Mitgestaltungsmöglichkeiten bezüglich des Hauses und des Geländes erhalten“ (Weber 2008: S. 66). Im Gegensatz zu anderen von der Genossenschaft Selbsthilfe e.G. betreuten Projekten standen hier zu Beginn des Projekts die Bewohner noch nicht fest, sondern die Genossenschaft betrat Neuland, „da für das Modellprojekt gezielt Bewohner gesucht wurden, die die Anforderungen, die in den bisherigen Selbsthilfe-Projekten der Genossenschaft an die Teilnehmer gestellt wurden, nicht hätten bewältigen können“ (Weber 2008: S. 65). Durch die Förderung gibt es hier auch Vorgaben für die Belegung. Das Projekt wurde zudem durch die Katholische Hochschule für Sozialwesen wissenschaftlich begleitet.

Raumprogramm

In der ehemaligen Schule entstanden insgesamt 21 Wohnungen, die von Menschen unterschiedlichen Alters und teilweise mit Behinderung genutzt werden. Die Bewohner übernahmen ohne Gegenleistung Maler- und Renovierungsarbeiten für diejenigen in der Gemeinschaft, die das nicht selbst erledigen konnten. Es wurde also das Ziel einer unterstützenden Hausgemeinschaft erreicht (vgl. Weber 2008: S. 69).

Besonderheiten

Die zukünftigen Bewohner wurden schon in der Renovierungsphase gefunden und über regelmäßige Treffen vernetzt und am Planungsprozess beteiligt. Darüber hinaus wurde auch schon vor dem Einzug über das spätere Zusammenleben geredet. Das Gemeinschaftshaus wurde von den Bewohnern nach Bezug gemeinsam renoviert. Eine Kinder- und Jugend-Wohngruppe des Kinderhaus Berlin Mark Brandenburg e.V. wurde ebenfalls integriert.

Grundstückszugang

Die Genossenschaft konnte das Grundstück von der Stiftung Trias in Erbbaupacht beziehen. Die Einnahmen der Erbpacht werden von der Stiftung für die Anschubfinanzierung ähnlicher Projekte verwendet (vgl. Weber 2008: S. 66).

Rechtliche und finanzielle Organisation

Aufgrund der geringen Grundstückskosten mussten die Bewohner lediglich um 551€ Genossenschaftsanteile erwerben, um die Wohnungen zu bekommen. Zusätzlich wurden die Kosten durch Selbstausbau und Förderungen niedrig gehalten. Die Förderung bedingt die Einhaltung einer Quote von einem Drittel an älteren, behinderten oder pflegebedürftigen Bewohnern (vgl. Weber 2008: S. 66f.).



Abb. 44 Das Gebäude

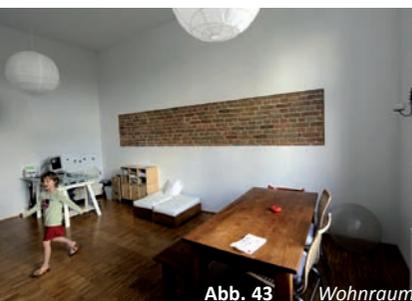


Abb. 43 Wohnraum

Konzeption

Das Wohnprojekt, das zwei Baugruppen, sowie eine Dementen-Wohngemeinschaft umfasst, wurde als Modellprojekt des Bundes im Programm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) errichtet, das Wohnbaugenossenschaften die Möglichkeit bietet neue Wohnformen zu erproben. Eine Gruppe von Mitgliedern der Genossenschaft FLUWOG NORDMARK e.G. (Die Tarpens), und eine Bürgerinitiative älterer Personen (De olen Smugglers) initiierten das Projekt¹¹⁴. Sie konnten während der Planung ihre Ideen einbringen, die anschließend von der Architektin eingearbeitet wurden.

Raumprogramm

Im Gebäude der Olen Smugglers befindet sich ein 75m² großer Gemeinschaftsraum mit Küche und einem barrierefreien Bad sowie eine gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse. Im Erdgeschoss befindet sich die Dementen-Wohngruppe, deren Pflegedienste bei Bedarf auch von den anderen Bewohnern genutzt werden können.

Die Tarpens verfügen ebenfalls über einen Gemeinschaftsraum.

Besonderheiten

Im Haus der Olen Smugglers ist auch Servicestation für ältere Menschen aus dem Stadtteil integriert. Neben dem Büro gibt es einen vielseitig nutzbaren Raum, der auch mit dem Gemeinschaftsraum der Gruppe verbunden werden kann¹¹⁵.

„Das Hamburger Projekt ist bemerkenswert, weil es durch engagierte Menschen mit ihren ganz konkreten Vorstellungen vom Wohnen im Alter initiiert wurde und – mit einer gewissen Konsequenz – in genossenschaftlicher Struktur realisiert und betrieben werden soll“¹¹⁶. Durch die Gruppen mit unterschiedlichem Schwerpunkt – die Tarpens sind eine generationsübergreifende Gruppe – entsteht hier die Möglichkeit sich nachbarschaftlich zu helfen. Reicht das nicht mehr aus, stehen auch Serviceangebote zur Verfügung.

Grundstückszugang

Über die Genossenschaft.

Rechtliche und finanzielle Organisation

Alle Wohnungen sind genossenschaftliche Mietwohnungen.

Adresse	22419, Bärenhof 1-4a
Architekt	Beata Huke-Schubert, Knaak & Prell
Bauträger	FLUWOG NORDMARK e.G.
Eigentümer	FLUWOG NORDMARK e.G.
Rechtsform	Miete
Projektstart	k.A.
Bauzeit	2004-2007



Abb. 45 Hof nach Bezug

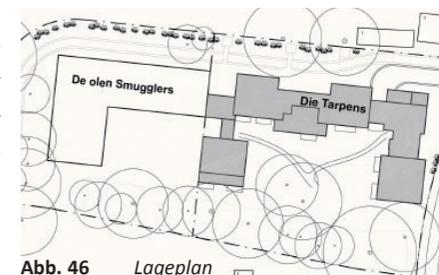


Abb. 46 Lageplan

¹¹⁴ Vgl. Hamburg im Blick 12/2006 Online verfügbar: http://www.neues-aus-hamburg.de/?cat=45&aktion=show_detail_new&artikel=461 Zugriff: 11.02.2010

¹¹⁵ Vgl. http://www.baumodelle-bmfsfj.de/Baumodelle/28_Hamburg/28_Hamburg_S4.html Zugriff: 11.02.2010

¹¹⁶ http://www.baumodelle-bmfsfj.de/Baumodelle/28_Hamburg/28_Hamburg_S4.html Zugriff: 11.02.2010

9.1.2 MODELL A.2 - VON PROJEKTENTWICKLER INITIIERT

Projektentwickler als Spezialisten für den Grundstücksmarkt können den Initiativgruppen eine große Hilfe bei dem meist schwierigen Punkt der Grundstücksfindung sein. Zusätzlich werden die Abläufe für die Gruppen erleichtert, da der Projektentwickler über Wissen in der Abwicklung von Baugruppenprojekten verfügt. Sieht sich der Projektentwickler nicht als reiner Dienstleister für die Gruppe, sondern übt zu große Einflussnahme, kann er ähnlich wie die Bauträger die Innovationskraft der Gruppen bremsen, so entstehen wiederum „normale“ Wohnbauten, aber zumindest mit dem Potential einer besseren Nachbarschaft.

Eine wichtige Leistung, die ein Projektentwickler erbringen kann, egal wie seine Motivation ist Baugruppen zu unterstützen, ist die Bündelung von Einzelinteressenten. So finden sich Einzelinteressenten über das Angebot des Projektentwicklers zusammen, die sich sonst vielleicht nicht kennenlernen würden und können je nach Zielsetzung Gruppen formen. Dabei hängt das spätere Funktionieren der Gruppe von den Fähigkeiten des Projektentwicklers ab, die richtigen Interessenten zu einer Gruppe zusammen zu führen und den Gruppenbildungsprozess anzuleiten.

Will eine Stadt nicht selbst eine Beratungsstelle für Baugruppen einrichten, wäre ein Projektentwickler aufgrund seines Immobilienwissens durchaus ein guter Ansprechpartner für Gruppen. Wichtig

ist dabei, dass sich der Projektentwickler wirklich nur als Partner sieht, damit die bottom-up organisierten Gruppen ihre eigenen Ziele entwickeln können und sie bei der Umsetzung der Projekte Unterstützung finden.

Fazit

Projektentwickler können vielfältige Modelle initiieren, das Resultat hängt dabei wesentlich vom Selbstverständnis des Entwicklers ab. Eine wichtige Funktion ist zudem die Zusammenführung von Einzelinteressenten und die Hilfestellung bei der Grundstückssuche.

ÜBERECK

A.2

Konzeption

Das Gebiet „Eschengraben“, wird zu einem Baugemeinschaftsquartier, hier entstehen fünf Baugruppenprojekte, die sich den Garten teilen.

Das Projekt Übereck wendet sich an Menschen, die in einem lebendigen Stadtgebiet wohnen wollen, aber trotzdem einen Rückzugsort mit großzügigem Garten und einer überschaubaren Nachbarschaft haben wollen. Dabei wird betont, dass zum Selbstkostenpreis gebaut wird¹¹⁷.

Raumprogramm

Neben den Wohnungen steht den Bewohnern eine Dachterrasse mit angrenzendem Dachstudio für Feiern und gemeinsame Aktivitäten zur Verfügung. Zusätzlich gibt es im Erdgeschoss eine Gewerbeeinheit, die noch nicht vergeben ist.

Besonderheiten

Die Entwicklung des Grundstücks wurde von einem Projektentwickler übernommen, so sind die Höfe aller angrenzenden Baugruppen zusammengeschlossen und werden als großer Garten genutzt.

Grundstückszugang

Das Grundstück war ein Schrebergartenareal das vom Projektentwickler AREA gefunden und auch von ihm entwickelt wurde.

Rechtliche und finanzielle Organisation

Die Baugruppen sind in der Planungsphase als GbR organisiert und gehen dann in eine Wohnungseigentümergeinschaft über¹¹⁸.

Adresse	13189, Eschengraben 22
Architekt	Stahl + Partner
Bauträger	Übereck Baugemeinschaft GbR mbH
Eigentümer	Wohnungseigentümergeinschaft
Rechtsform	Eigentum
Projektstart	k.A.
Bauzeit	2009-



¹¹⁷ Vgl. Homepage der Baugruppe: <http://www.baugemeinschaft-uebereck.de> Zugriff: 10.02.2010

¹¹⁸ Vgl. Exposé des Projektentwicklers: <http://www.area-berlin.de/Expose%20Uebereck.pdf> Zugriff: 10.02.2010

Adresse	20457, Am Kaiser Kai 56
Architekt	Love Architecture and Urbanism, über NormalNull
Bauträger	Baugemeinschaft Baufeld 10
Eigentümer	Wohnungseigentümergeinschaft
Rechtsform	Eigentum
Projektstart	2003
Bauzeit	2007-2008

Konzeption

Die Initiatoren des Projektes, das Büro überNormalNull als Projektentwickler und die Bürgerstadt AG als Projektsteuerer, verfolgten das Ziel, die innere Stadt als Lebensraum zurück zu gewinnen. Motiviert wurde das Projekt durch den Wunsch der Hafencity AG, dass sich auch Baugruppen für die Grundstücke in der neuen Hafencity bewerben (vgl. BSU 2006: S. 20).

Raumprogramm

Es entstanden 25 Wohnungen zwischen 90 und 225m² für eine finanzkräftige Klientel im Eigentum. Sie konnten die Grundrisse mitplanen. Im Erdgeschoss befinden sich entlang der Straße zwei Geschäftslokale und ein Gastronomiebetrieb orientiert sich zum öffentlichen Platz neben dem Gebäude.

Besonderheiten

Für das Grundstück wurde 2005 ein Architektenauswahlverfahren veranstaltet, in dem sich das Grazer Büro LOVE Architecture and Urbanism durchsetzte. Die ausgefallene Architektur bedingt die Vermarktung als „Architektenhaus“ auf der Homepage der Bürgerstadt AG.

Grundstückszugang

2004 hat sich das Büro über NormalNull gemeinsam mit der Bürgerstadt AG erfolgreich um die Anhandgabe des Grundstücks beworben.

Rechtliche und finanzielle Organisation

Alle Wohnungen wurden im Eigentum vergeben.



Abb. 50 Kaiser Kai 56



Abb. 49 Die Fassade im Detail

9.1.3 MODELL A.3 - VON ARCHITEKT INITIIERT

Die von Architekten initiierten Projekte sind vor allem in der Pionierphase von Baugruppen sehr wichtig, da die Architekten erste Kristallisationspunkte von Personen mit ähnlichen Wohnwünschen darstellen. So finden sich Menschen zusammen, die nicht in den herkömmlichen Wohnbauten leben wollen, aber vielleicht noch gar nicht wissen was eine Baugruppe ist.

Die Gruppe bildet sich anhand von Rahmenbedingungen und Zielen, die vom Architekten meist schon vorgegeben sind. Das hat einerseits den Vorteil, dass schon ein eindeutiger Rahmen besteht und so die Realisierung schneller stattfinden kann, andererseits sind die Ziele nicht von der Gruppe selbst ausgehandelt worden und es fehlt somit ein Stück des Gruppenbildungsprozesses. Welche Qualitäten das Zusammenleben in der Gruppe hat, hängt wesentlich von den Interessen der Gruppenmitglieder ab. Hier liegt es am Architekten sicher zu gehen, dass die Menschen die gleichen Ziele verfolgen; sind es also eher pragmatische Bauherren, denen günstiges Wohnen wichtig ist, oder wollen sie wirklich gemeinschaftlich wohnen. Eine Mischung der beiden wäre für alle Beteiligten wohl eher eine Enttäuschung als die Erfüllung der Wohnwünsche.

Die Rahmenbedingungen in Wien, was die Verfügbarkeit von Grundstücken und den Zugang zu Förderung betrifft, erschweren die Umsetzung einer Baugruppe, selbst unter Einbeziehung eines Architekten.

Fazit

Architekten-initiierte Baugruppen können im Ergebnis sehr unterschiedlich sein, sie haben aber durch die professionelle Leitung größere Realisierungschancen als reine bottom-up Projekte. Die Architekten stellen gerade in der Pionierphase einen wichtigen Kristallisationspunkt von Einzelinteressenten dar und können den Pilotprojekten zu einer rascheren, problemloseren Umsetzung verhelfen.

Adresse	1220, Anton-Sattler-Gasse 100
Architekt	Köb&Pollak Architektur
Bauträger	GPA - WBV
Eigentümer	GPA - WBV
Rechtsform	Miete mit Eigentumsoption nach 10 Jahren
Projektstart	2003
Bauzeit	2008-2009

Konzeption

Die Architektin Sabine Pollak stellte im Jänner 2003 die Idee eines Frauenwohnprojektes interessierten Frauen vor. Im Juni 2003 wurde der Verein „Frauenwohnprojekt [ro*sa]“ gegründet. In intensiver Auseinandersetzung mit dem Thema wurde man sich in Workshops und auf Exkursionen über die Erwartungen und Wohnbedürfnisse der Gruppe klar¹¹⁹.

Raumprogramm

In einem partizipativen Planungsprozess entstand ein Gebäude mit großzügigen Gemeinschaftseinrichtungen; Gemeinschaftsraum, Vereinsbüro, Werkstatt, Sauna am extensiv begrünten Dach mit Mieterbeeten und Bibliothek sind vorhanden. Diese werden durch eine mittige drei Meter breite Erschließungszone ergänzt, mit Platz für Kommunikation, Ausstellung und erweiterten Wohnraum. Die Bewohnerinnen konnten innerhalb des tragenden Gebäuderasters ihre Wohnungen frei einteilen. Die Größen der 38 Wohnungen variieren zwischen 30 und 120 m². Es hat sich eine Wohngemeinschaft mit drei Wohneinheiten, die um einen Gemeinschaftsbereich mit Küche gruppiert sind, gebildet.

Besonderheiten

Es wurde Wert gelegt auf eine spezielle Ausrichtung auf die Wohnbedürfnisse von Frauen, dazu wurde ein partizipativer Planungsprozess durchgeführt..

Grundstückszugang

Als größte Hürde wird von der Architektin und den Bewohnerinnen die Grundstückssuche gesehen. Nach einem verlorenen Bauträgerwettbewerb 2005, wurde das Projekt vom Wohnfonds unterstützt. 2006 zeichneten sich dann zwei mögliche Bauplätze ab, so teilte sich der Verein und es entstanden zwei Frauenwohnprojekte (vgl. Schönfeld, Lukas 2008: S. 47).

Rechtliche und finanzielle Organisation

„Für die Projektgruppe stellte sich aufgrund organisatorischer und vor allem finanzieller Hürden die Kooperation mit einem Bauträger als einzige Möglichkeit heraus, das Projekt Realität werden zu lassen“ (Schönfeld, Lukas 2008: S. 50). Die Architektin betont die gute Zusammenarbeit mit dem Bauträger und dass die Planung im Rahmen der Förderbedingungen relativ frei erfolgen konnte¹²⁰. Ein Drittel der Wohnungen muss wie bei allen geförderten Projekten in Wien über das Wohnservice Wien vergeben werden, was zur Folge hat, dass auch Personen, die nicht Mitglieder im Verein werden wollen, Mieter werden können.

¹¹⁹ Vgl. Homepage des Vereines: <http://www.frauenwohnprojekt.org> Zugriff: 05.02.2010

¹²⁰ Informelles Gespräch bei einer Bauvisite am 22.01.2010



Abb. 52 Frauenwohnprojekt [ro*sa]²²



Abb. 51 Großzügiger Gangbereich

Konzeption

[ro*sa] KalYpso ist ein von Frauen initiiertes Wohnprojekt in Wien. „Die Grundidee ist gleichwertiges Zusammenleben und nachbarschaftlich solidarische Unterstützung in einer Hausgemeinschaft“¹²¹. Diese ist dem des Frauenwohnprojekts [ro*sa]²² ähnlich, da die beiden die gleiche Entstehungsgeschichte haben, bis zu dem Zeitpunkt, an dem sich der Verein aufgrund von zwei verfügbaren Grundstücken getrennt hat.

Raumprogramm

Auch bei diesem Projekt spielen die Gemeinschaftsflächen eine wesentliche Rolle, gemeinschaftlich genutzt werden: Hof und Dachterrasse im 1.OG, sowie ein großer Gemeinschaftsbereich mit Gemeinschaftsküche, Waschküche und Werkstatt. Zusätzlich gibt es ein Gemeinschaftsbüro mit individuellen Büroräumen, sodass sich Wohnen und Arbeiten verbinden lassen. Bei diesem Projekt hatten die Frauen weniger Möglichkeiten auf die Grundrissplanung Einfluss zu nehmen, da der Architekt für sie nur über den Bauträger ansprechbar war und kein gemeinsames Planen stattgefunden hat¹²².

Besonderheiten

Spezielle Ausrichtung auf die Wohnbedürfnisse von Frauen, großzügige Gemeinschaftsflächen

Grundstückszugang

Wie beim Frauenwohnprojekt [ro*sa]^{22,123}.

Rechtliche und finanzielle Organisation

Die Vergabe der 43 geförderten Mietwohnungen mit Eigentumsoption erfolgt durch einen geschlossenen Kooperationsvertrag zwischen dem Bauträger Kabelwerk und dem Verein [ro*sa] KalYpso in erster Linie an Frauen, die sich mit den Vereinszielen identifizieren. Ein Drittel der Wohnungen wird über das Wohnservice Wien vergeben, bei den restlichen 28 Wohnungen verfügt der Verein [ro*sa] KalYpso über ein Vorschlagsrecht¹²⁴.

Adresse	1120, Oswaldgasse 35
Architekt	Werkstatt Wien
Bauträger	Kabelwerk Bauträger GmbH
Eigentümer	Kabelwerk Bauträger GmbH
Rechtsform	Miete mit Eigentumsoption nach 10 Jahren
Projektstart	2003
Bauzeit	2008-2009

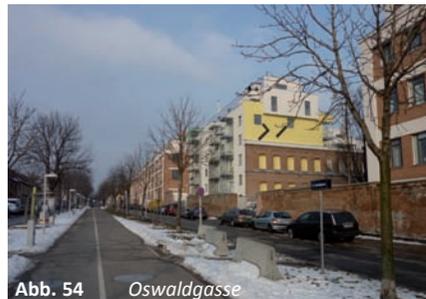


Abb. 54 Oswaldgasse



Abb. 53 [ro*sa] KalYpso

¹²¹ Vgl. Homepage des Vereines <http://www.frauenwohnprojekt.info> Zugriff: 05.02.2010

¹²² Vgl. Aussagen bei einem Vereinsfrühstück am 24.05.2009

¹²³ siehe Seite 148.

¹²⁴ Vgl. <http://derstandard.at/?url=/?id=1234508564638> Zugriff: 05.02.2010

Adresse	10115, Anklamerstraße 52
Architekt	Architekten Roedig, Schop
Bauträger	Baugruppe A52 GbR
Eigentümer	Baugruppe A52 GbR
Rechtsform	Eigentum
Projektstart	2003
Bauzeit	2004-2005

Konzeption

„Am Anfang stand nicht die Gemeinschaft, sondern der Wunsch zweier Architekten nach eigenem Wohnraum in der Stadt“ (Ballhausen, Kleilein 2006: S. 14). So wurden Mitstreiter und ein Grundstück gesucht.

Raumprogramm

Die Grundstruktur des Gebäudes besteht aus einem mittig gelegenen Treppenhaus und ermöglicht so eine freie Grundrissgestaltung der einzelnen Mitglieder. Zusätzlich zu den Wohnungen stehen den Bewohnern eine Dachterrasse mit einer kleinen Gästewohnung zur Verfügung, sowie ein Garten. Das großzügige Treppenhaus bietet Möglichkeiten zur informellen Begegnung.

Besonderheiten

Die Baugruppenmitglieder haben gemeinsam die Projektentwicklung und -steuerung übernommen, sie waren sogar bei der Ausschreibung beteiligt, um Kosten zu sparen haben alle dabei mitgeholfen (vgl. Ring 2007: S. 33).

Grundstückszugang

Die Architekten entdeckten das Grundstück beim Radfahren durch Berlin, die Besitzer machten sie in München ausfindig. Diese wollten das Grundstück verkaufen, hatten aber auch andere Interessenten. Nachdem die Gruppe aufgefüllt war, ging man in Verhandlungen und konnte das Grundstück mit einer Absichtserklärung des Verkäufers für drei Monate sichern. Dieser hätte das Grundstück auch anderweitig verkaufen können, also ein riskantes Geschäft für die Gemeinschaft. Während dieser Phase bestand die GbR als Planungsgesellschaft schon und das Risiko war auf alle Mitglieder aufgeteilt, danach wurde sie zur Bauherrngemeinschaft mit einer Verpflichtung zur Baufertigstellung (vgl. Ballhausen, Kleilein 2006: S. 15).

Rechtliche und finanzielle Organisation

Es erfolgte die „Finanzierung mit 3 Banken und einer Versicherung. Jeder Teilnehmer hat einen Privatkredit für seine Wohnung, da keine Bank unkompliziert die Baugruppe als Ganzes finanziert hätte“ (Ballhausen, Kleilein 2006: S. 18).



Abb. 56 Fassadendetail



Abb. 55 Dachterrasse

9.2 BOTTOM-UP ANSATZ - BAUGRUPPEN

Die bottom-up organisierten Baugruppen zeichnen sich durch ihre Einzigartigkeit aus, das heißt, jede Gruppe formt sich nach den Interessen und aus den Lebenssituationen der einzelnen Mitglieder und bringt dadurch ein einzigartiges Ergebnis hervor. Es entstehen „maßgeschneiderte“ Wohnbauten, die sich von den herkömmlichen unterscheiden. So können wirklich innovative Lösungen in der Nutzungsmischung, in der Grundrissgestaltung, in der Umnutzung von Bestandsgebäuden und im gemeinschaftlichen Leben im Wohnbau gefunden werden.

9.2.1 MODELL B - SPECIAL INTEREST GROUP

Das große Potential der Special Interest Gruppen liegt in den gesetzten Zielen. Egal wie dieses aussieht können die Special Interest Gruppen dieses Ziel nur durch den Zusammenschluss von Gleichgesinnten erreichen. Das ist also das wesentliche Potential, nämlich das der Gruppe an sich, denn gemeinsam ist sie stärker als allein.

Soll das Wohnen in einer speziellen Immobilie wie einem Schloss oder einer alten Fabrik umgesetzt werden, liegt der Nutzen für die Stadt darin, dass mitunter wertvolle und sonst kaum mehr wirtschaftlich nutzbare Gebäude durch den besonderen Willen von einigen wenigen erhalten werden können und auch kreative neue Nutzungen überlegt werden können.

Die ökologisch orientierten Projekte weisen neue Wege zur Erreichung von ökologischen Zielen für andere Projekte, ohne die Kosten explodieren zu lassen.

Oft haben die Gruppen auch eine Wirkung auf das unmittelbare Wohnumfeld, da sie ihr Interesse auch auf einer noch breiteren Ebene umsetzen wollen. „Baugruppen fördern eine Bewohnerstruktur von verantwortungsvollen Eigentümern, die großes Interesse am Wohnumfeld haben und sich aktiv dafür engagieren“ (Ring 2007: S. 7). So kann ein solches Projekt einen Stadtteil beleben, diesen ökologischer machen oder durch die Ausrichtung der Gruppe auch Integrationsfunktionen übernehmen.

Grenzen sind den Projekten insofern gegeben, als sie es in Wien im Moment sehr schwer haben zur Umsetzung zu gelangen. Es ist mehr Mut von Seiten der Stadt notwendig, auch ungewöhnliche Wege ohne Bauträger zu beschreiten. In Zusammenarbeit mit Bauträgern, deren Organisationsstrukturen eher starr sind, werden die Projekte ihr Potential nicht oder nur schwer ausschöpfen können.

Wie schon angesprochen ist die Grundstückssuche einer der schwierigsten Punkte für die Gruppen, auch für die Special Interest Gruppen. Bei einer ökologischen Ausrichtung der Gruppe, die einen

sichtbaren Nutzen für die Stadt Wien hat, könnte es möglich sein, mit Hilfe eines aufgeschlossenen Bauträgers, an ein Grundstück zu kommen, und dieses als Modellprojekt mit Förderung zu bebauen, wie es zum Beispiel beim Projekt [ro*sa] der Fall war.

Fazit

Special Interest Gruppen können gemeinsam Ungewöhnliches schaffen, die Gemeinschaft steht dabei nicht unbedingt im Vordergrund, sie ist aber nötig um diese Ziele zu erreichen. Dafür brauchen sie vielfältige Unterstützung. Soll dieser Nutzen für die Stadt wirksam werden, muss auch über neue Wege zur Unterstützung von individuellen Gruppen mit außergewöhnlichen Zielen, die einen gesellschaftlichen Nutzen haben, nachgedacht werden.

Konzeption

Eine Kerngruppe hat die Architekten, die ein Baugruppenkonzept namens „Smart Homing“ entwickelt haben, engagiert verschiedene Grundstücke auf deren Bebaubarkeit zu überprüfen. Das Konzept gibt einen festen Rahmen der Projektentwicklung vor und überlässt den Architekten die Gestaltungsfreiheit für das Gebäude, bei den einzelnen Wohnungen hat jeder Eigentümer freie Gestaltungsgewalt (vgl. Ring 2007: S. 41).

Raumprogramm

So sind die 12 Wohneinheiten auch sehr verschieden und bieten unterschiedlichen Lebensformen Platz, wie Familien, Singles und älteren Personen, was durch eine einfache Grundstruktur mit innenliegendem Treppenhaus ermöglicht wurde.

Die beiden Gebäude gruppieren sich um einen öffentlichen Platz, der Teil des Projektes ist und gleichzeitig als Lichtspender für die nördlich ausgerichtete Ecke dient.

Besonderheiten

Der Anspruch des Projektes war „anspruchsvolle Architektur in anspruchsvoller Lage zu bezahlbaren Preisen umzusetzen“ (Ring 2007: S. 41). Die Gruppe war weniger an einer Gemeinschaft interessiert, sondern an individuellem Wohnraum in guter Lage, trotzdem kennen sich die Bewohner mittlerweile und haben auch dem Stadtteil einen neuen Begegnungsraum gebracht.

Grundstückszugang

Die Architekten haben das Grundstück für die Gruppe gefunden. Aus einem, wegen seiner Nordlage schwer bebaubaren Grundstück, wurde ein attraktiver Lebensraum geschaffen.

Rechtliche und finanzielle Organisation

Mit dem „SmartHoming“ Baugruppenkonzept der Architekten, sind die Bereiche Architektur, Recht und Finanzwesen abgedeckt. Die Gruppe konnte so auf einen erfahrenen Partner in diesen Angelegenheiten bauen. Die Wohnungen wurden im Eigentum errichtet.

Adresse	10115, Ruppiner Straße 42-43/ Schönholzer Straße 10a
Architekt	zanderroth architekten
Bauträger	RuSc Bauherrngemeinschaft GbR
Eigentümer	RuSc Bauherrngemeinschaft
Rechtsform	Wohnungseigentum
Projektstart	2004
Bauzeit	2006-2007



Adresse	21029, Greves Garten
Architekt	Stefan Roehr-Kramer (Neubau), Dohse + Stich (Altbauten)
Bauträger	Greves Garten eG
Eigentümer	Wohnungseigentümergeinschaft (Greves Garten eG+Eigentümer)
Rechtsform	Eigentum, Miete
Projektstart	2001
Bauzeit	2005-2006

Konzeption

Die Gruppe fand sich schon 1996 um ein kinder- und familiengerechtes Wohnprojekt zu gründen. Als das Grundstück 2001 gefunden wurde, war das Hauptziel der Gruppe, das historische Gebäudeensemble „Greves Garten“ zu erhalten und auch die grüne Achse, die über das Areal läuft, wiederzubeleben und öffentlich zugänglich zu erhalten (BSU 2006: S. 27). Dafür konnten schon vor Grundstückskauf durch intensive Öffentlichkeitsarbeit 340.000€ an Genossenschaftsanteilen verkauft werden. Zusätzlich leisten die Mitglieder viel Eigenarbeit bei der Sanierung der Gebäude.

Raumprogramm

Die sechs bestehenden Gebäude werden ausgebaut und mit Balkonen ergänzt. Zusammen mit den zwei Neubauten stehen so 28 Wohnungen zur Verfügung.

Besonderheiten

Das seit 15 Jahren bestehende Wohnprojekt und einige Bestandsmieter durften in den alten Gebäuden bleiben und wurden Mitglied der gegründeten Genossenschaft.

Da die soziale Mischung wichtig ist, stehen genossenschaftliche Mietwohnungen und Eigentumswohnungen zur Verfügung. Alle Bewohner sind jedoch Mitglieder der Genossenschaft¹²⁵.

Grundstückszugang

2004 konnte das 4700m² große Grundstück im Höchstgebotsverfahren errungen werden. Es beinhaltet drei Stadthäuser und drei Stadtvillen und steht unter Erhaltungsgebot. Um die Sanierung zu finanzieren und um neuen familiengerechten Wohnraum zu schaffen, sind zwei Neubauten errichtet worden¹²⁶.

Rechtliche und finanzielle Organisation

Die Gruppe organisierte sich zuerst als Verein, gründete aber als das Grundstück gefunden war eine Genossenschaft. Jetzt bilden Eigentümer der Wohnungen und Genossenschaft eine Wohnungseigentümergeinschaft¹²⁷.



Abb. 59 Lageplan

¹²⁵ Vgl. Homepage des Projektes: <http://www.greves-garten.de> Zugriff: 11.02.2010

¹²⁶ Vgl. Homepage des Projektes: <http://www.greves-garten.de> Zugriff: 11.02.2010

¹²⁷ Vgl. Homepage des Projektes: <http://www.greves-garten.de> Zugriff: 11.02.2010

9.2.2 MODELL C – LEBENSITUATIONSGRUPPEN

Die Lebenssituationsgruppen haben das Potential Menschen die am Rande der Gesellschaft stehen, ein würdiges und von ihnen selbst bestimmtes Leben zu ermöglichen. Die staatlichen Auffangstrukturen von schwächeren Gesellschaftsmitgliedern werden dünner. Für ältere Menschen muss es durch die gestiegene Lebenserwartung und die längere Phase der Pension vielfältigere Betreuungsleistungen geben, die ein selbstbestimmtes Älterwerden ermöglichen. Diese staatlichen Strukturen, die mitunter gerade aufgebaut werden, können durch das Modell C ideal unterstützt werden. Damit diese entstehen können, müssen sich in Wien die Rahmenbedingungen ändern.

Andere Bevölkerungsgruppen, für die es vielleicht noch gar keine Unterstützungsstrukturen gibt, können in solchen Projekten das Leben nach ihren Bedürfnissen organisieren und auch Unterstützung finden. Alleinerziehende könnten zum Beispiel gemeinsame Kinderbetreuung einfacher und günstiger organisieren, was für viele schon eine große Erleichterung darstellen würde.

Gerade die Mitglieder jener Gruppen haben oft ohnehin schon sehr mit ihrem Leben und ihren finanziellen Möglichkeiten zu kämpfen. Um daher solche Modelle entstehen lassen zu können, müssen die Rahmenbedingungen unbedingt verbessert werden, da diese Menschen meist nicht die Zeit und die Möglichkeiten haben, sich auf eine langwierige Grundstückssuche und den Kampf um eine gerechte Förderung einzulassen. Durch verbesserte Rahmenbedingungen sind eine kürzere Projektplanungszeit und eine Minimierung des finanziellen Risikos zu erwarten, was dieses Modell erst ermöglichen würde. Dabei soll die individuelle Ausgestaltung des Projektes nicht beschränkt werden, es ist daher wichtig, den Modellen auch ohne Bauträger mit übergeordneten wirtschaftlichen Zielen zur Umsetzung zu verhelfen. Manche dieser Gruppen können zwar als Bauträger-initiierte Projekte ebenso zum Ziel kommen, es sollten aber beide Modelle nebeneinander möglich sein.

Bei diesen Projekten liegt eines der Anfangsprobleme in der Grundstücksfindung. Gerade ältere Personen, die eine zeitlich nahe Lösung ihres Wohnproblems anstreben, könnten deshalb auf diese Art des Wohnens verzichten und sich eher im vorliegenden Angebot umsehen. Jedoch würden sich gerade in den bestehenden Strukturen des Wiener Gemeindebaus Möglichkeiten bieten aus mehreren kleinen Wohnungen eine Wohngruppe von älteren Personen zu bilden. Ein entsprechendes Angebot an Flächen muss von der Stadt geschaffen werden.

Fazit

Lebenssituationsgruppen können die Integration von Randgruppen in die Gesellschaft bewirken, indem sie ihnen durch ein unterstützendes Umfeld mehr Möglichkeiten zu gesellschaftlicher Teilhabe bieten. Diese Unterstützung können sich Gleichgesinnte in einem Wohnprojekt einfacher gegenseitig geben und sich auch problemloser gemeinsam organisieren. Es handelt sich bei diesen Gruppen um eine wichtige Möglichkeit die sozialen Dienste der Stadt zu entlasten.

Adresse	1140, Missindorfstraße 10
Architekt	BKK-3 Architektur
Bauträger	Verein für integrative Lebensgestaltung (VIL)
Eigentümer	VIL
Rechtsform	Wohnheim
Projektstart	1998
Bauzeit	1999-2000

Konzeption

Durch die positiven Erfahrungen in der Sargfabrik¹²⁸ war der Verein für integrative Lebensgestaltung ermutigt ein weiteres Wohnprojekt in der Nachbarschaft zu errichten. „MISS SARGFABRIK ist sowohl in konzeptiver, planerischer, gestalterischer und typologischer Hinsicht als auch im Hinblick auf Bauökonomie, Bautechnik und Umweltstandards eine konsequente Weiterführung des bestehenden Wohnprojektes“¹²⁹.

Raumprogramm

Neben den 39 Wohneinheiten stehen auch in der Miss Sargfabrik Gemeinschaftsräume zur Verfügung. Es gibt eine Bibliothek, eine Gemeinschaftsküche und eine Waschküche sowie einen Party- oder Clubraum vor allem für die jugendlichen Bewohner.

Besonderheiten

Um Wohnen und Arbeiten verbinden zu können sind in den unteren Geschossen 5 Atelier-Wohnungen gebaut worden, sowie einige Telearbeitsplätze, die an den Bibliotheks- und Medienbereich angrenzen.

Grundstückszugang

Ein Grundstück in der Nähe der bestehenden Sargfabrik wurde vom Verein für integrative Lebensgestaltung erworben.

Rechtliche und finanzielle Organisation

Miss Sargfabrik wurde ebenfalls vom Verein für Integrative Lebensgestaltung errichtet und ist als Wohnheim gefördert. Die Bewohner müssen auch hier Mitglieder des Vereines sein, ausgenommen sie wohnen in den „Flexboxen“, die nur befristet vermietet werden. „Die Idee dahinter ist, dass auch Externe das Projekt kennenlernen können, ohne gleich dem Verein für Integrative Lebensgestaltung beitreten zu müssen. Wenn sie sich dann für die Sargfabrik entscheiden und zufällig auch gerade eine Wohnung frei ist, kann man umziehen“ (Falter 2006: S. 10).

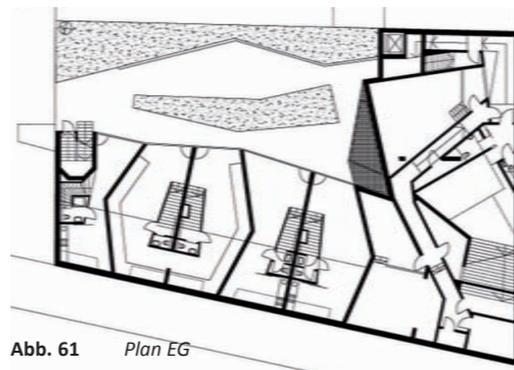


Abb. 61 Plan EG



Abb. 62 Miss Sargfabrik



Abb. 60 Veranstaltung im Freien

¹²⁸ siehe Seite 166.

¹²⁹ <http://www.nextroom.at/building.php?id=66> Zugriff: 06.02.2010

Konzeption

Die beiden Initiatoren waren zu Projektstart Ende fünfzig und auf der Suche nach einer befriedigenden Wohnsituation; gerade in Hinblick auf das Älterwerden war die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens von Generationen verlockend. Als die Wahl auf ein Sanierungsobjekt mit beschränktem Freiflächenangebot in urbaner Lage fiel, formierte sich die Gruppe um die beiden Initiatoren wieder neu und es hat sich eine Gruppe gebildet, die mehrheitlich um die 55+ ist, jedoch auch einige jüngere Personen umfasst (vgl. Schönfeld, Lukas 2008: S. 56).

Raumprogramm

Nach der Sanierung stehen 18 Wohnungen zur Verfügung, vier davon müssen über das Wohnservice vergeben werden, zudem sind drei Bestandmieter vorhanden. Neben Müll-, Fahrrad- und Waschaum, wird auch ein Gemeinschaftsraum mit Terrasse im Hof errichtet (vgl. Schönfeld, Lukas 2008: S. 57).

Besonderheiten

Es ist vorgesehen, dass die Mieter als Verein eine der Wohnungen anmieten um dort für späteren Pflegebedarf Personal unterbringen zu können.

Grundstückszugang

Auch bei diesem Projekt erwies sich der direkte Zugang zum Grundstücksmarkt schwierig. Daher entschied sich die Gruppe gegen ein selbstverantwortliches Bauprojekt und für die Zusammenarbeit mit einem Bauträger. Dadurch erwartet sie sich zudem ein geringeres Risiko, sowie einen professionelleren Ablauf (vgl. Schönfeld, Lukas 2008: S. 58f.).

Rechtliche und finanzielle Organisation

Der Bauträger hatte ein Sanierungsobjekt zur Verfügung, was den Vorteil der finanziellen Breite hat. So kommen hier die Einkommensobergrenzen in der Wohnbauförderung nicht zum Tragen und Menschen mit unterschiedlichen finanziellen Situationen können miteinander wohnen. Der Nachteil besteht in der geringeren Flexibilität der Planung. Es wurden Mietwohnungen mit Sanierungsförderung errichtet.

Adresse	1160, Grundsteingasse 11
Architekt	Wolf Klerings
Bauträger	PUBA Privatstiftung zur Unterstützung und Bildung von ArbeitnehmerInnen
Eigentümer	PUBA
Rechtsform	Miete
Projektstart	2007
Bauzeit	Bezug voraussichtlich 2011



Abb. 64 Grundsteingasse



Abb. 63 Fassadendetail

Adresse	10405, Marienburger Straße 31a
Architekt	heinhaus architekten
Bauträger	Marie 31a GbR
Eigentümer	Marie 31a GbR
Rechtsform	Eigentum
Projektstart	2001
Bauzeit	2005-2006

Konzeption

„Neben der Schaffung von kinderfreundlichem Wohnraum mitten in der Stadt hatten vor allem ökologische Kriterien von Anfang an Priorität für die Baugruppe“ (Ring 2007: S. 45). So erfüllen die Gebäude den Niedrigenergiehausstandard KfW 40, sind mit einer Holz-Pellet-Heizung und einer Wasser-Recyclinganlage ausgestattet.

Raumprogramm

In den zwei Gebäuden entstanden 15 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit. Diese werden mit einem Gemeinschaftsraum und einem Bastel- und Werkkeller ergänzt. Der großzügige Garten ist für alle Bewohner zugänglich und soll vor allem den Kindern zum Spielen im Freien unter Aufsicht der Eltern dienen.

Die Wohnungen sind für spätere Adaptionen vorgerüstet, so kann die Wohnungsanzahl ohne größere Eingriffe zwischen 11 und 21 liegen¹³⁰.

Besonderheiten

Neben der besonders ökologischen Bauweise, ist auch die Selbstorganisation der Gruppe bemerkenswert. Die Projektentwicklung wurde von einer Kerngruppe zusammen mit dem Architekten durchgeführt, wenn Hilfe nötig wurde, ist die Expertise von außen eingeholt worden. So konnte kostengünstig ökologisches Wohnen realisiert werden (vgl. Ring 2007: S. 45).

Grundstückszugang

Die ursprüngliche Idee der Gruppe war es, ein Gründerzeithaus zu kaufen und zu sanieren. Da dieses Vorhaben aber scheiterte, wurde der Vorschlag des Architekten, einen Neubau zu errichten angenommen und das Grundstück in Form einer Baulücke gekauft (vgl. Ring 2007: S. 45).

Rechtliche und finanzielle Organisation

Die Gruppe organisierte sich zum Zeitpunkt des Grundstückskauf als GbR.



Abb. 66 Hofhaus



Abb. 65 Hausfest

¹³⁰ Vgl. Homepage des Architekten: http://www.heinhaus-architekten.de/de/projekte_marie2.php Zugriff 10.02.2010

Konzeption

Das Projekt LUZIE ist ein Teil des Projektes GOFI. LUZIE will generationsübergreifendes Wohnen für Frauen realisieren. GOFI soll Menschen verschiedensten Alters und Lebensformen vereinen. „Es soll eine Nachbarschaft entstehen, die Nähe ermöglicht, aber auch Distanz wahrt“ (BSU 2006: S. 23). Rund ein Drittel der Flächen wird dem Frauenwohnprojekt LUZIE zur Verfügung stehen.

Raumprogramm

In den sechs Häusern sind 43 Wohneinheiten entstanden, von denen zwölf im Eigentum errichtet sind. Der Rest wird über die Buchdrucker-Genossenschaft als Mietwohnungen vergeben. Zusätzlich stehen allen Bewohnern eine Gemeinschaftswohnung, Terrassen und Kellerflächen zur gemeinschaftlichen Nutzung, wie zum Beispiel durch eine Werkstatt zur Verfügung. Auch der Innenhof ist für alle zugänglich¹³¹.

Besonderheiten

Die Kooperation mit einer Genossenschaft erlaubte es sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen im Projekt zu integrieren.

Grundstückszugang

Die erste Interessentengruppe ließ sich bereits 1998 in die Interessentendatenbank für ein städtisches Grundstück aufnehmen. Nach einigen Angeboten der Stadt, die alle nicht geeignet schienen, bewarb man sich 2000 um das Grundstück. Erst 2005 erfolgte die Anhandgabe, da ursprünglich nicht geplant war, auch Genossenschaftswohnungen auf dem Grundstück zu genehmigen. Schlussendlich wurde ein Erbbaurechtsvertrag unterzeichnet¹³².

Rechtliche und finanzielle Organisation

Die beiden Gemeinschaften bildeten zuerst eine Planungs-GbR. Während der Planung wurde eine Steuergruppe aus zwei zukünftigen Eigentümern und zwei Mietern gebildet, die gleichzeitig auch die verschiedenen Untergruppen der Gesamtgruppe repräsentieren. Diese sollte die Entscheidungen vorbereiten und den Informationsfluss zwischen allen Beteiligten sicherstellen¹³³.

Adresse	22337, Paula-Westendorf-Weg 1-31
Architekt	Architekten Möller Seifert
Bauträger	GOFI – Zusammenwohnverein und Buchdrucker eG
Eigentümer	wie Bauträger
Rechtsform	Eigentum, Miete
Projektstart	1998
Bauzeit	2007-2009



Abb. 68 Anlage im Winter



Abb. 67 So lebt es sich

¹³¹ Vgl. Homepage des Projektes: <http://www.gofi-luzie.de> Zugriff: 11.02.2010

¹³² Vgl. Homepage des Projektes Zugriff: 11.02.2010

¹³³ Vgl. Homepage des Projektes Zugriff: 11.02.2010

9.2.3 MODELL D – MEHRGENERATIONENGRUPPEN

Die Mehrgenerationengruppen bieten Raum für neue Lebensformen in einem stabilen Umfeld. Sie geben Personen in besonderen Lebens- oder Beschäftigungssituationen die Möglichkeit neue Grundrisslösungen zu entwickeln, die nicht oder nur schwer am Markt zu finden sind. Es kann das Arbeiten auch räumlich in das Wohnen integriert werden, Räume für besondere Hobbies geschaffen werden und von der Gemeinschaft profitiert werden.

Bei vielen Projekten ist auch eine organisierte Nachbarschaftshilfe vorgesehen, die immer wieder in gemeinsamen Besprechungen ausgehandelt und verteilt wird. Hier kann es sich um die Unterstützung der älteren Mitbewohner durch Hilfsdienste handeln, um die kurzfristige Betreuung von Kindern oder um die Pflege von Gemeinschaftsflächen. Diese gegenseitigen Unterstützungsleistungen entlasten zudem das soziale Netz der Stadt.

Durch die engagierten Bewohner wird meist in der Umgebung ein Effekt spürbar. Oft werden die Gemeinschaftsräume ebenfalls für externe Personen zugänglich gemacht um Seminare, Kurse oder ähnliches anzubieten. Bei kinderreichen Gruppen entsteht oft der Wunsch, eine eigene Kinderbetreuungseinrichtung in das Projekt einzugliedern, die auch für Kinder aus dem Stadtteil offen ist. So können sich in den Räumlichkeiten der Gruppe kleinteilige Strukturen bilden und zur Belegung eines Stadtteils wesentlich beitragen.

Grenzen sind hier insofern zu sehen, als dass sich meist Personen mit weniger finanziellen Mitteln ohne eine gesonderte Förderung dieses Modell nicht leisten können. Hier wäre es wichtig, neue Fördermöglichkeiten zu entwickeln, um auch jenen Personen die Teilhabe an solchen Projekten zu ermöglichen, wenn diese nicht in Miete errichtet werden. Hier könnte sich eventuell das Genossenschaftsmodell als wirksam erweisen¹³⁴.

Wie schon bei den vorher erwähnten Modellen ist auch hier die Umsetzung stark durch die Aussicht auf ein geeignetes Grundstück geprägt. Hier werden unter Umständen zu Gunsten

der Gruppe Kompromisse eingegangen, was die Lage des Grundstücks betrifft. Für die Mitglieder ist es wichtiger das Projekt gemeinsam umsetzen zu können, als eine bestimmte Lage in der Stadt zu bevorzugen.

Fazit

Mehrgenerationengruppen sind in erster Linie auf die Gemeinschaft gerichtet, sie bieten die Möglichkeit zu individueller Lebensgestaltung, die sich auch in der baulichen Form auswirken kann. Als Resultat der guten nachbarschaftlichen Beziehungen können sich zusätzlich vielfältige positive Effekte im Stadtteil ergeben. Diese können zum Beispiel alternative Kinderbetreuungsangebote, Seminarräumlichkeiten und bürgerschaftliches Engagement in vielen Bereichen sein.

¹³⁴ Zur Problematik der Genossenschaften siehe [Seite 92](#).

B.R.O.T. WIEN-HERNALS

D

Konzeption

Das Wohnprojekt B.R.O.T. Hernals, das Vorgängerprojekt des aktuellen in Kalksburg, ist ähnlich konzipiert, jedoch stand der christliche Gedanke hier am Beginn weit mehr im Vordergrund. „Zurückschauend waren vier Faktoren für den Werdegang dieses Modellprojektes bestimmend: Überforderungserscheinungen der Kernfamilie, Bürokratisierung der Gesellschaft, Erneuerungsbewegung in der r. k. Pfarrgemeinde Hernals und der Forschungsauftrag für das Institut für Ehe und Familie (IEF)“ (Schattovits 1988: S. 7).

Die Mitglieder können nun schon auf eine zwanzigjährige Benützung zurückblicken. „Die bisherige Entwicklung kann als Prozess des Gelingens, Dahinwurstelns, Misslingens und Ertragens bezeichnet werden. Insgesamt dürften die Erwartungen weitgehend erfüllt worden sein“¹³⁵.

Raumprogramm

Das Haus wurde in Säulenbauweise errichtet, so kann eine Flexibilität der Wohnungsgrundrisse erreicht werden. „Tatsächlich wurden bereits in fünf Fällen die Wohnungsgrößen geändert“¹³⁶. Es gibt 25 Wohnungen, davon 7 für Gäste sowie etwa 600 m² Gemeinschaftsräume und Terrassen. Die Gemeinschaftsräume stehen teilweise auch der Pfarre Hernals offen¹³⁷.

Besonderheiten

Es werden 7 Gästewohnungen bereitgestellt, die Menschen in Notlagen vorübergehend zur Verfügung stehen und helfen sollen wieder in ein eigenständiges Leben zu finden. Kann der Nutzungsbeitrag nicht bezahlt werden oder wird sonstige Unterstützung gebraucht, steht ein Solidarfonds zur Verfügung, der von den Mitgliedern, sowie von Spenden gefüllt wird¹³⁸.

Grundstückszugang

Baurechtsliegenschaft der Pfarre Hernals

Rechtliche und finanzielle Organisation

Wie bei B.R.O.T. Kalksburg wurde ein Verein gegründet, der die Trägerschaft des geförderten Wohnheims übernommen hat und der sich aus den Bewohnern bildet.

Adresse	1170, Geblergasse 78
Architekt	Ottokar Uhl
Bauträger	Verein B.R.O.T. Hernals
Eigentümer	Verein B.R.O.T. Hernals
Rechtsform	Wohnheim
Projektstart	1985
Bauzeit	-1990



Abb. 70 Vorplatz



Abb. 69 Dachlandschaft

¹³⁵ Helmuth Schattovits auf der Homepage des Vereines: <http://www.brot-hermals.at/wasistbrot.html> Zugriff: 06.02.2010

¹³⁶ Helmuth Schattovits auf der Homepage des Vereines: <http://www.brot-hermals.at/wasistbrot.html> Zugriff: 06.02.2010

¹³⁷ <http://www.brot-hermals.at/pfarre.html> Zugriff: 06.02.2010

¹³⁸ Helmuth Schattovits auf der Homepage des Vereines: <http://www.brot-hermals.at/wasistbrot.html> Zugriff: 06.02.2010

Adresse	1230, Promenadeweg 3
Architekt	Franz Kuzmich
Bauträger	Verein B.R.O.T. Kalksburg
Eigentümer	Verein B.R.O.T. Kalksburg
Rechtsform	Wohnheim
Projektstart	2006
Bauzeit	2008-2009

Konzeption

Die Gemeinschaft B.R.O.T. „Beten-reden-offensein-teilen“, ein gemeinnütziger Verein, hat in Kalksburg ein Wohnheim für gemeinschaftliches, integratives Wohnen mit 57 Wohneinheiten und Gemeinschaftsräumen errichtet, das sich aus mehreren zum Teil renovierten Gebäuden zusammensetzt. Insgesamt werden etwa 60 Erwachsene und 40 Kinder unterschiedlichen Alters das Projekt beleben. Sie kooperieren auch mit der Caritas, die sechs Wohnungen für Menschen ab dem 60. Lebensjahr angemietet hat. Dabei wird der Verein vom Vorgängerprojekt B.R.O.T. - Hernals unterstützt, das seit 20 Jahren besteht¹³⁹.

Raumprogramm

Das große Grundstück bietet viele Freiflächen, wie einen Obst- und Gemüsegarten, einen Spielplatz und einen Dorfplatz. Diese werden durch Gemeinschaftsräume ergänzt.

Besonderheiten

Die zukünftigen Bewohner bilden den Trägerverein des Wohnheims, damit sind die Bewohner gleichzeitig auch für die Errichtung und Benutzung verantwortlich. Um das gemeinsame Projekt zu realisieren und auch das spätere Zusammenleben auszuhandeln, haben sich Arbeitsgruppen zu unterschiedlichen Themen gebildet. Es handelt sich um eine Baugruppe im eigentlichen Sinn.

Grundstückszugang

Das Grundstück wurde als Baurechtsliegenschaft von den Jesuiten bereitgestellt. Dadurch werden von den Mietern geringere Eigenmittel benötigt.

Rechtliche und finanzielle Organisation

Das Projekt wurde im Rahmen der Wohnbauförderung als Wohnheim errichtet, was den Vorteil hat, dass auch die Gemeinschaftsflächen gefördert werden und die Anbotsverpflichtung nicht besteht. Die Bewohner haben einen Nutzungsvertrag für ihre Wohneinheit mit dem Verein, dessen Mitglieder sie alle sind, abgeschlossen. Das Zusammenleben und die Weitergabe der Wohnungen werden über die Vereinsstatuten geregelt.



Abb. 72 Gruppe B.R.O.T. Kalksburg



Abb. 71 Gebäudeensemble

¹³⁹ Vgl. Homepage des Vereins: <http://www.brot-kalksburg.at> Zugriff: 06.02.2010

Konzeption

Das gemeinsame Ziel zu Beginn war in einem bestehenden, renovierungsbedürftigen Haus „subsistente Lebens- und Arbeitsformen zu erproben“ (Engelmann 2008: S. 49) und es zu einem „Ort des generationenübergreifenden und integrativen Wohnens und Arbeitens zu machen“ (Engelmann 2008: S. 49). Eine altersgemischte Gruppe machte sich an die Arbeit als Verein das Haus zu kaufen und dann mit viel Selbsthilfe auch zu sanieren.

Raumprogramm

Neben den 12 Wohnungen, die von Menschen im Alter zwischen 14 und 81 Jahren bewohnt werden, stehen den Bewohnern ein Gemeinschaftsraum mit Dachterrasse zur Verfügung, sowie der große Garten. Vom Verein werden daneben noch ein Cafe und ein Naturkostladen betrieben.

Besonderheiten

Der Verein wollte kostengünstiges Wohnen ermöglichen, daher wurde lange mit Stellen der Stadt verhandelt, um Förderungen für das Projekt zu bekommen. Diese sind daran gebunden, das Gebäude 20 Jahre lang selbst zu nutzen und Teile der Baukosten durch Selbsthilfe zu erbringen.

Grundstückszugang

Das Grundstück gehörte dem Land Berlin, der anfangs vorgesehene Grundstückspreis samt Gebäude lag bei 320.000€, dieser konnte in langen Verhandlungen und durch die besondere Projektidee auf 100.000€ gesenkt werden. Die Stiftung trias wurde schließlich als Partner gewonnen, die das Grundstück erwarb und mit dem Verein einen Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen hat. Nach einer Schenkung des Vereins liegt der monatliche Zins nun bei 4.000€. Gleichzeitig sind über die Stiftung auch die Vereinsziele abgesichert, da Veränderungen am Gebäude mit dieser abgesprochen werden müssen (vgl. Engelmann 2008: S. 50).

Rechtliche und finanzielle Organisation

Zusätzlich zum Grundstück konnten die Baukosten durch einen Zuschuss der Senatsverwaltung Stadtentwicklung und jener für Gesundheit, Soziales und Verbraucherschutz verringert werden und die Miete beläuft sich nun auf 4,20€/m². Dafür musste ein Aufzug eingebaut werden und Wohnungen senioren- und behindertengerecht ausgebaut werden.

Adresse	12439, Flutstraße 1
Architekt	Anita Engelmann
Bauträger	Sonnenhaus e.V.
Eigentümer	Sonnenhaus e.V.
Rechtsform	Miete
Projektstart	2003
Bauzeit	2004-2006



Abb. 74 Vor der Sanierung



Abb. 73 Wägen den Sanierung

Adresse	22769, Max-Brauer-Allee 231-247
Architekt	Iris Neitmann
Bauträger	Trärgemeinschaft Max-B/ Arbeiten Wohnen & Kultur GbR
Eigentümer	WEG Max-B 231-247
Rechtsform	Miete und Eigentum
Projektstart	2001 (1994)
Bauzeit	-2006



Abb. 76 Max-B



Abb. 75 Hof

¹⁴⁰ Bewerbung zum Wettbewerb „Familie gewinnt!“ Abrufbar über: <http://www.hamburg.de/contentblob/129294/data/2007-wettbewerb-altona-maxb-arbeiten-wohnen-kultur.pdf> S. 1 Zugriff: 11.02.2010

¹⁴¹ Vgl. Bewerbung zum Wettbewerb „Familie gewinnt!“ S. 2

¹⁴² Vgl. Bewerbung zum Wettbewerb „Familie gewinnt!“ S. 2

Konzeption

Das Projekt Max-B stellt einen Zusammenschluss von neun verschiedenen Baugruppen dar. „Gemeinsames Ziel ist innerstädtisches, nachbarschaftliches Wohnen mehrerer Generationen, zum Teil in Verbindung mit Büro- und Praxisflächen sowie einem Café“¹⁴⁰. Dabei werden auch ein Wohnprojekt für Menschen mit Behinderung und eines für psychisch kranke Menschen integriert.

Raumprogramm

In den neun Gebäuden gibt es 105 Wohnungen, die sich um drei Höfe gruppieren, sowie ein Café, Büros und Praxen. Für freiberuflich Tätige gibt es auch kombinierte Wohn- und Gewerbeeinheiten. Jeder Gemeinschaft stehen ein eigener Gemeinschaftsraum und ein eigener Gartenbereich im gemeinsamen Hof zur Verfügung (vgl. Lange 2007: S. 36).

Besonderheiten

Der Zusammenschluss der neun Baugruppen stellt einen wichtigen Schritt dar, um ein schwieriges Grundstück, wie das in der Max-Brauer-Allee sinnvoll zu bebauen. Zusätzlich machte es die Installation eines Blockheizkraftwerkes möglich. Durch die Größe finden sich im Projekt sowohl freifinanzierte, als auch geförderte Wohnungen in Eigentum und Miete. Die Mietprojekte wurden Mitglied der Schanze e.G., die die Finanzierung organisierte¹⁴¹.

Grundstückszugang

Das durch einen Bombentreffer freie Grundstück galt jahrelang als nahezu unbebaubar, da es an einer stark befahrenen Straße und einer Bahntrasse liegt. Trotzdem gab es seit 1994 Bemühungen von Baugruppen Teile des Grundstücks von der Stadt Hamburg zu erwerben. 2001 konnte dann durch den Zusammenschluss der ersten drei Gruppen durch die Architektin eine Bebauungsplanung für das gesamte Grundstück ausgearbeitet werden und das Grundstück wurde 2002 Anhand gegeben. Auflage war das ganze Grundstück und nicht, wie von den ersten Gruppen geplant, nur den nördlichen Teil zu bebauen.

Rechtliche und finanzielle Organisation

Jede Baugruppe organisierte sich intern als GbR, Verein oder GmbH. Alle Gruppen zusammen bildeten die Trärgemeinschaft Max-B/Arbeiten Wohnen & Kultur GbR. Für die Bewirtschaftung ist nun die Wohnungseigentümergeinschaft Max-B 231-247 zuständig¹⁴².

9.2.4 MODELL E – GEMEINWESENGRUPPEN

Gemeinwesengruppen haben sicherlich einen hohen Organisationsaufwand und werden immer einen längeren Entstehungsprozess benötigen als die anderen Baugruppen. Grenzen liegen daher schon in diesen beiden Tatsachen. Es braucht motivierte Menschen, die bereit sind einiges an Zeit und Wissen zu investieren.

Wenn eine Gemeinwesengruppe jedoch zur Umsetzung kommt, bietet sie einerseits den Bewohnern eine besondere Möglichkeit zu wohnen, andererseits kann sie einige Effekte auf die Umgebung haben. Vielfach schaffen die Projekte Arbeitsplätze, sowohl innerhalb als auch in der Umgebung. Eine gewisse interessierte und motivierte Bewohnerschaft kommt in das Viertel und wird sich dort politisch und sozial einbringen. Es können Integrationsleistungen erbracht werden, wenn zum Beispiel Wohnungen für Behinderte, für Studenten oder andere soziale Gruppen geschaffen werden. Gemeinwesengruppen arbeiten in diesem Zusammenhang zusätzlich mit sozialen Trägern zusammen, um zum Beispiel Behinderten- oder Alten-WGs errichten zu können.

Die Bewohner und auch die Öffentlichkeit können vom kulturellen Programm vor Ort profitieren. So haben beispielsweise die Veranstaltungen in der Sargfabrik mittlerweile Wirkung über die Bezirksgrenzen und teilweise Stadtgrenzen hinaus. Für die Bewohner werden durch die Öffnung nach außen auch „luxuriöse“ Einrichtungen leistbar, wie bei der Sargfabrik zum Beispiel das eigene Schwimmbad. Umgekehrt haben auch die Anwohner einen Nutzen daraus.

Auch bei diesem Modell ist es natürlich möglich individuelle Lebens- und Arbeitsformen baulich umzusetzen. Es bietet die Möglichkeit zur Entwicklung und Erprobung neuer Grundrissvarianten, die für andere Bauvorhaben später übernommen werden können.

Dieses Modell kann durchaus als Sonderfall angesehen werden, das wohl nie zum Regelfall wird, da es von zu vielen Rahmenbedingungen abhängig ist. „Nichts desto trotz könn(t)en wir aus Beispielen lernen, denn gerade die Sargfabrik hat wie kaum ein anderes Projekt aufgezeigt, wie es möglich ist, Alternativen zu setzen und damit den Weg für ähnliche Experimente zu bereiten.“ (Angeringer-Mmadu 2009). Gerade deshalb sollte die Stadt Wien im Falle einer so großen engagierten Gruppe offen für unterschiedliche Fördermöglichkeiten sein. Denn man kann sehen, wie viel so ein Projekt wiederum für einen Stadtteil leisten kann und wie viel, auch internationale, Aufmerksamkeit dieses Projekt erregen kann.

Fazit

Gemeinwesengruppen sind sicherlich nicht einfach umzusetzen, es muss sich eine starke Kernmannschaft bilden, die das große Ganze nicht aus den Augen verliert, die Gefahr ist groß, dass jahrelang diskutiert wird ohne jemals zu einem Ergebnis zu kommen. Schaffen Gemeinwesengruppen jedoch den Schritt zur Umsetzung ist es sicherlich toll ein Teil davon zu sein, auch wenn man nur passiver Konsument der kulturellen Veranstaltungen ist.

Adresse	1140, Goldschlagstraße 169
Architekt	BKK-2 Architektur
Bauträger	Verein für integrative Lebensgestaltung (VIL)
Eigentümer	VIL
Rechtsform	Wohnheim
Projektstart	1986
Bauzeit	1994-1996

Konzeption

Nicht nur die orange Fassade, sondern auch das Programm bedeutet Kontrast. So war das Ziel des gemeinnützigen Vereins für Integrative Lebensgestaltung, ein selbstverwaltetes Wohn- und Kulturprojekt zu schaffen, in dem sich Menschen unterschiedlichen Alters und Herkunft begegnen können. Dafür wurde gemeinsam geplant, und nun wird gemeinsam gewohnt und gelebt; es werden Menschen mit Behinderung oder aus sozial benachteiligten Gruppen integriert und ein kulturelles Zentrum über die Grenzen des Wohnprojekts hinaus betrieben, dabei werden auch ökologische Aspekte berücksichtigt¹⁴³.

Raumprogramm

Neben den 112 Wohneinheiten gibt es zahlreiche gemeinschaftliche Einrichtungen, die zum Teil auch für die Öffentlichkeit zugänglich sind. So gibt es ein Badehaus, Restaurant und Café, Kindergarten, Seminar- und Veranstaltungsräume, sowie einen Dachgarten.

Besonderheiten

Die kulturellen Veranstaltungen sowie das Bade-, Seminar- und Kinderhaus sind für die Öffentlichkeit zugänglich. Der Verein setzt eine professionelle Geschäftsführung zur Verwaltung der Räumlichkeiten ein und beschäftigt damit 15 Personen.

In Zusammenarbeit mit dem Amt für Jugend und Familie der Stadt Wien wird eine sozialpädagogische Wohngemeinschaft betrieben. Zusätzlich stehen für Notfälle kurzfristig und befristet vermietbare Wohnungen zur Verfügung und eine Wohngemeinschaft für behinderte Menschen.

Grundstückszugang

Zwei Jahre nach der Gründung des Wohnprojektes wurde das Grundstück der ehemaligen Sargfabrik gekauft.

Rechtliche und finanzielle Organisation

Die Sargfabrik ist wie die B.R.O.T. Projekte als Wohnheim mit Wohnbauförderung errichtet. Träger ist der Verein für integrative Lebensgestaltung, bei dem alle Bewohner Mitglieder sind und von dem sie die Wohneinheiten anmieten. Durch die Errichtung als Wohnheim musste keine Garage errichtet werden, die fehlende Wohnbeihilfe wird durch einen Solidarfonds ausgeglichen, ähnlich wie beim B.R.O.T. Projekt (vgl. Falter 2006: S. 4).

¹⁴³ Vgl. Presseinfo: <http://www.sargfabrik.at/pics/Presseinfos/Pr%e4sentationsfolder.doc> Zugriff: 06.02.2010



Abb. 78 Gruppe



Abb. 77 Teich

Konzeption

Das Ziel des Vereines StadtGut Blankenfelde ist es ein denkmalgeschütztes Ensemble zu erhalten und ein Modell für nachhaltige Lebensweise zu schaffen. Dabei geht es nicht nur um die Errichtung von Wohnraum, sondern es soll auch Landschaftspflege betrieben werden. Die Gebäude energetisch zu sanieren, eine Vernetzung mit dem Umfeld zu schaffen, ein Dorfmuseum zu errichten und ein gemeinschaftliches Miteinander entstehen zu lassen, das Arbeiten, Wohnen, Leben und Lernen umfasst gehört zu den Zielen der Gruppe.

Der Verein hat sich 2004 gebildet und ist seither mit der Umsetzung dieser Ziele beschäftigt. Dafür ist das StadtGut auch schon mit einigen Preisen, wie dem IKEA „Wohnen in der Zukunft“ Preis ausgezeichnet worden¹⁴⁴.

Raumprogramm

Es soll eine Naturschutzstation als Informationsstelle und Pflegestützpunkt für aktive Landschaftspflege, eine Dauerausstellung zu Geschichte und Technik der Rieselfelder, ein Dorfmuseum zur Geschichte der ehemaligen Gutsarbeiter und Räume für Kulturarbeit und Veranstaltungen entstehen. Dieses Angebot soll durch Dienstleistungen, wie einem Hofladen, einem Cafe und Gewerbe ergänzt werden.

In der ersten Bauphase wurden schon 23 Wohnungen realisiert. Weitere werden folgen¹⁴⁵. Zudem haben sich eine Naturschule und ein Waldkindergarten auf dem Gelände angesiedelt.

Grundstückszugang

Das Grundstück wurde von der Stiftung trias vom Land Berlin um 1€ gekauft, um es dem Kapitalmarkt und der Spekulation zu entziehen. Der Verein ist Erbbaurechtsnehmer.

Rechtliche und finanzielle Organisation

Die Vereinsmitglieder erbringen sehr viele Arbeiten in Eigenleistung und bringen Eigenmittel auf. Es werden Förderungen in Anspruch genommen und Sponsoren zur Unterstützung gesucht. Längerfristig soll sich das Projekt durch Mieteinnahmen finanzieren und so am Leben gehalten werden.

Adresse	13159, Hauptstraße 24-30
Architekt	David Riebschläger
Bauträger	StadtGut Blankenfelde e.V.
Eigentümer	StadtGut Blankenfelde e.V.
Rechtsform	Miete
Projektstart	2002
Bauzeit	2006-2007 (1. Bauabschnitt)



Abb. 80 Lichterfest



Abb. 79 Fest

¹⁴⁴ Vgl. Homepage des Vereines: <http://www.stadtgut-blankenfelde.de> Zugriff: 10.02.2010

¹⁴⁵ Vgl. Projektbeschreibung auf der Homepage des Stiftung trias: http://www.stiftung-trias.de/berlin_stadtgut-blankenfelde.html Zugriff: 10.02.2010



10 VERZEICHNISSE

10.1 LITERATURVERZEICHNIS

ACHAMMER, Christoph M.; STÖCHER, Herbert (2005). *Bauen in Österreich. Handbuch für Architekten und Ingenieure*. Basel: Birkhäuser.

ANGERINGER-MMADU, Ute (2009). *W:A:B: Was spricht gegen langfristig, nachhaltig und selbst gestaltet?* Abrufbar über: <http://www.gat.st/pages/de/nachrichten/3757.htm>. Zugriff: 20.05.2009.

BADISCHE ZEITUNG (20.02.2008). BERGERHOFF, Silke; JÄGER, Thomas. *Beim Gewerbehof bleibt alles anders*. Abrufbar über: http://www.amannburdenski.de/fileadmin/pdf/080220_Zeitungsartikel_BZ.pdf Zugriff: 07.01.2009.

BALLHAUSEN, Nils; KLEILEIN, Doris (2006) *Anklamer Straße 52. Ein Wohnhaus für eine Baugruppe in Berlin*. In: BAUWELT 11/2006 S. 14-19.

BERGHÄUSER, Monika (2008). *Wie Bayern, Berlin, Hamburg und Co. gemeinschaftliches Wohnen fördern*. In: SCHADER-STIFTUNG UND STIFTUNG TRIAS (Hg.) Red.: MENSCH, Kirsten; NOVY-HUY, Rolf (2008). *Raus aus der Nische – rein in den Markt! Ein Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftliches Wohnen“*. Darmstadt: Schader-Stiftung S. 95-108.

BURDENSKI, Hubert (2008). *Die Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnprojekte für die Bildung sozialer Netzwerke*. In: BURGARD, Roland (Hg.) (2008). *Standards der Zukunft. Wohnbau neu gedacht*. Wien: Springer Verlag S. 116-125.

BURGARD, Roland (Hg.) (2008). *Standards der Zukunft. Wohnbau neu gedacht*. Wien: Springer Verlag.

BRECH, Joachim (1999). *Ein Wandel im Wohnen in der Zeit des Umbruchs. Eine Studie zu neuen Wohnformen*. In: WÜSTENROT STIFTUNG (Hg.) (1999), *Neue Wohnformen*. Stuttgart, Berlin, Köln: Kohlhammer S. 81-160.

BRÜHL, Hasso; ECHTER, Claus-Peter; JEKEL, Gregor; FRÖLICH VON BODELSCHWINGH, Franziska (2006). *Wohnen in der Innenstadt – Eine Renaissance?* Berlin: Deutsches Institut für Urbanistik.

BSU-Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (Hg.) (2006). *Zusammen bauen lohnt sich – Baugemeinschaften für Familien in Hamburg*. Hamburg.

BSU-Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (Hg.) (2006b). *Baugemeinschaften in Hamburg. Ausstellungskatalog*. Hamburg.

DAXBÖCK, Christiane (2009). *Wiener Wohnbau: Auf dem Weg zur sozialen Nachhaltigkeit*. In: Perspektiven Nr. 03/2009 S. 36-43.

ENGELMANN, Anita (2008). *Finanzierung aus Projektesicht. Das Beispiel SONNENHAUS: Generationsübergreifendes und integratives Wohn- und Arbeitsprojekt*. In: SCHADER-STIFTUNG UND STIFTUNG TRIAS (Hg.) Red.: MENSCH, Kirsten; NOVY-HUY, Rolf (2008). *Raus aus der Nische – rein in den Markt! Ein Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftliches Wohnen“*. Darmstadt: Schader-Stiftung S. 49-52.

FALTER 39/06 Beilage. 10 Jahre Sargfabrik. *Integration, Kultur, Leben, Wohnen und Arbeiten im wilden Wiener Westen*. Abrufbar über: http://www.sargfabrik.at/pics/Presseinfos/Falter-Beilage_2006_10.pdf Zugriff: 06.02.2010

FREISITZER, Kurt; KOCH, Robert; UHL, Ottokar (1987) *Mitbestimmung im Wohnbau. Ein Handbuch*. Wien: Picus Verlag

FÖRSTER, WOLFGANG (2009). *Wiener Wohnbau: Auf dem Weg zur sozialen Nachhaltigkeit*. In: Perspektiven Nr. 03/2009 S. 10-13.

FUCHS, Dörte; ORTH Jutta (2000). *Bauen in der Gruppe. Kostengünstig, innovativ, ökologisch*. München: Georg D.W. Callwey GmbH & Co.

GAUGGEL, Thomas (2007). *Klare Verhältnisse*. In: Architektenkammer Baden-Württemberg (Hg.) (2007). *planen – bauen – leben. Baugemeinschaften in Tübingen*. Tübingen: Architektenkammer Baden Württemberg S. 26-29.

GRUBER, Roland (2009). *Lieber langweilig als kurzweilig*. In: Architektur & Bauforum Nr. 4/09, S. 4-5.

GUTMANN, Raimund (2008). *Wohngruppen für Fortgeschrittene. Generation 55+. Moderation und sozialwissenschaftliche Begleitung des Pilotprojekts Steinbruchstraße 8, Wien*. Salzburg: wohnbund:consult. Abrufbar über: http://www.wohnbauforschung.at/Downloads/Wohngruppen_Fortgeschrittene_LF.pdf Zugriff: 16.10.2009.

HÄRTEL, Winfried (2007). *Solidaritätsfonds. Ein Fonds für Berliner und Brandenburger Hausprojekte*. In: HEYDEN, Mathias; BILDUNGSWERK BERLIN DER HEINRICH-BÖLL-STIFTUNG (Hg.) (2007). *Berlin – Wohnen in eigener Regie! Gemeinschaftsorientierte Strategien für die Mieterstadt*. Berlin: Bildungswerk Berlin der Heinrich-Böll-Stiftung S.63.

HÄUSSERMANN, Hartmut; SIEBEL, Walter (1999). *Neue Haushalte – Wohnformen zwischen Individualisierung und Vergemeinschaftung*. In: WÜSTENROT STIFTUNG (Hg.) (1999), *Neue Wohnformen*. Stuttgart, Berlin, Köln: Kohlhammer S. 12-21.

HÄUSSERMANN, Hartmut; SIEBEL, Walter (2000). *Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens*. Weinheim, München: Juventa.

HAFENCITY HAMBURG GMBH (Hg.) (2009). *HafenCity Hamburg. Projekte. Einblicke in die aktuellen Entwicklungen*. Hamburg: HafenCity Hamburg GmbH 12. Ausgabe Oktober 2009.

HAMBURGER ABENDBLATT (02.12.2004). REBASCHUS, Matthias. *650 Wohnungen am Dalmannkai*. Abrufbar über: <http://www.abendblatt.de/hamburg/article292618/650-Wohnungen-am-Dalmannkai.html> Zugriff: 08.12.2009.

JEKEL, Gregor; et al. (2007). *Vorstudie zur Einrichtung einer „Netzwerkagentur Generationenübergreifendes Wohnen“*, Endbericht. Berlin: Deutsches Institut für Urbanistik im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin. Abrufbar über: <http://edoc.difu.de/edoc.php?id=COZ7M16W> Zugriff: 29.10.2009.

KLÄSER, Simone (2006). *Selbstorganisiertes Wohnen*. In: archplus 176/177, S. 90-99.

KRÄMER, Stefan; Kuhn, Gerd. WÜSTENROT STIFTUNG (Hg.) (2009). *Städte und Baugemeinschaften*. Stuttgart + Zürich: Karl Krämer Verlag.

KRÖGER, Sebastian; OTTERBACH, Friedhelm; SCHÖNFELD, Annika; WIDDESS, Stefan (2005). *Selbst gebaute Nachbarschaft. Handlungsempfehlungen zur Verbreitung von Wohnprojekten in Hamburg*. Kassel: Universität Kassel, Fachbereich Architektur, Stadtplanung, Landschaftsplanung.

KUHN, Gerd; HARLANDER, Tilman (2008). *Gemeinschaftliches Wohnen – Gestern und heute*. In: Detail. Zeitschrift für Architektur und Konzept. 09/2008 S. 922-925.

KUTHE, Christian; MERMAGEN, Wilhelm; SCHEPERS, Albert (1991). *Gemeinsam Bauen – Gemeinsam Wohnen. Rechtlichen und finanzielle Gestaltungsmöglichkeiten für Gruppenprojekte im Neubau*. Darmstadt: VWP Verlag für wissenschaftliche Publikationen.

LANGE, Ralf (2007). *Gemeinsam Planen – Nachbarschaftlich Wohnen*. In: Hamburgische Architektenkammer (Hg.) (2007). *Architektur in Hamburg. Jahrbuch 2007*. Hamburg: Junius. S. 32-37

LIESE, Julia (2008). *Baugemeinschaft – Wohnbaumodell mit Zukunft*. In: Detail. Zeitschrift für Architektur und Konzept. 09/2008 S. 902-906.

MAYRING, Philipp (2000, Juni). *Qualitative Inhaltsanalyse. Forum Qualitative Sozialforschung / Forum: Qualitative Social Research* [Online Journal], 1(2). Abrufbar über: <http://www.qualitative-research.net/index.php/fqs/article/view/1089/2384>. Zugriff 03.10.2009.

NOVY, Klaus; FÖRSTER, Wolfgang (1991). *Einfach bauen. Genossenschaftliche Selbsthilfe nach der Jahrhundertwende. Zur Rekonstruktion der Wiener Siedlerbewegung*. Wien: Picus Verlag.

ÖSTERREICHISCHER WOHNBUND (Hg.) unter der Leitung von FÖSTER, Wolfgang (1991). *Modellversuch zur Beratung von Wohnbauselbsthilfegruppen* (F1152). Endbericht. Wien.

ÖSTERREICHISCHER WOHNBUND (Hg.) in Mitarbeit von HAVEL, Margarethe; GUTMANN, Raimund (1997). *20 Jahre Atrium-Wohnhöfe „Les Paletuviers“: Ein alternatives Wohnmodell im Bewohnerurteil*. Salzburg, Wien.

RETTENBACH, Helene (2008). *Gemeinschaftliches Wohnen – eine Einführung*. In: SCHADER-STIFTUNG UND STIFTUNG TRIAS (Hg.) Red.: MENSCH, Kirsten; NOVY-HUY, Rolf (2008). *Raus aus der Nische – rein in den Markt! Ein Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftliches Wohnen“*. Darmstadt: Schader-Stiftung S. 13-17.

RING Kirsten (Hg.) (2007). *auf.einander.bauen. Baugruppen in der Stadt*. DAZ. Berlin: Jovis Verlag.

SCHATTOVITS, Helmuth; KLAR, Sabine (1988). *Forschungsprojekt. Integratives Wohnen als soziales Dienstangebot. Endbericht Teil I. Planungs- und Bauvorbereitungsphase Jänner 1985-Juli 1987*. Wien: Institut für Ehe und Familie.

SCHLUDER, Michael; STOKLASKA, Natascha (2005). *10 Jahre Bauträgerwettbewerb. Veränderungen im Wohnbau*. Wien: Studie im Auftrag der MA50-Wohnbauforschung. Dr. Wolfgang Förster. Abrufbar über: http://www.wohnbauforschung.at/Downloads/Studie_schluder_LF_web.pdf Zugriff 08.12.2009.

SCHNEIDER, Nicole; SPELLERBERG, Annette (1999). *Lebensstile, Wohnbedürfnisse und räumliche Mobilität*. Opladen: Leske + Budrich.

SCHÖNFELD, Annika; LUKAS, Teresa (2008). *Neues fürs Altwerden. Integration seniorenrechter Wohnangebote in den geförderten Wiener Wohnbau*. Endbericht. Wien: raum & kommunikation KORAB KEG im Auftrag der MA 50 Wiener Wohnbauforschung. Abrufbar über: <http://www>.

wohnbauforschung.at/Downloads/ Neues_fuers_Altwerden_LF.pdf Zugriff: 12.08.2009.

SEISZ, Reinhard (2008). *Wer baut Wien? Hintergründe und Motive der Stadtentwicklung Wiens seit 1989*. Salzburg-München-Wien: Verlag Anton Pustet.

SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG, Kommunikation (Hg.) (2006). *Wohnen in der Berliner Innenstadt. Informationen für Baugemeinschaften und Baugruppen*. Berlin.

WEBER, Peter (2008). *Ein Wohnungsunternehmen sucht sich seine Gruppe. Die Alte Schule Karlshorst – integratives und generationsübergreifendes Wohnen*. In: SCHADER-STIFTUNG UND STIFTUNG TRIAS (Hg.) Red.: MENSCH, Kirsten; NOVY-HUY, Rolf (2008). *Raus aus der Nische – rein in den Markt! Ein Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftliches Wohnen“*. Darmstadt: Schader-Stiftung S. 65-69.

WOHNFONDS_WIEN (Hg.) (2009). *Bauträgerwettbewerbe 2008*. Wien: wohnfonds_wien.

WÜSTENROT STIFTUNG (Hg.) (1999). *Neue Wohnformen*. Stuttgart, Berlin, Köln: Kohlhammer.

WUNDERLICH, Karin (2001). *Neue Berufsbilder und Arbeitsformen. Telearbeit und Multimedia*. In: SCHADER-STIFTUNG (Hg.), Red.: KRÜGER, Kirsten; BRECH, Joachim (2001). *wohn:wandel. Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens*. Darmstadt: Schader-Stiftung S. 45-55.

10.2 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG

Titel eigene Aufnahme
Abb. 1 eigene Darstellung

2 BEGRIFFSDEFINITIONEN

Titel eigene Aufnahme
Abb. 2 Kröger u.a 2005: S.16 (eigene Darstellung)
Abb. 3 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2006) S. 25f. (eigene Darstellung)
Abb. 4 eigene Darstellung
Abb. 5 eigene Darstellung

3 TYPOLOGIE DER PARTIZIPATIVEN PROJEKTE

Titel eigene Darstellung
Abb. 6 Kläser 2006: S. 91
Abb. 7 eigene Darstellung
Abb. 8 Neue Heimat
Abb. 9 Falter 39/06 Beilage. S. 22
Abb. 10 www.area-berlin.de/Expose%20Uebereck.pdf Stand 23.06.2009 Zugriff: 10.02.2010
Abb. 11 roedig.schop architekten
Abb. 12 heinhaus architekten
Abb. 13 www.greves-garten.de/images/stories/060429_hs4.jpg Zugriff 12.02.2010
Abb. 14 www.gofi-luzie.de/images/img9141_520.jpg Zugriff 12.02.2010
Abb. 15 Folder Kulturprogramm Sargfabrik (Scan)

4 ZUR BEDEUTUNG VON BAUGRUPPEN

Titel heinhaus architekten (Marienburgerstraße 31a)
Abb. 16 Österreichischer Wohnbund 1991: S. 84 (eigene Darstellung)
Abb. 17 eigene Darstellung
Abb. 18 eigene Darstellung
Abb. 20 www.zanderroth.de/rusc/rusc_1_files/17.jpg Zugriff: 11.02.2010

Abb. 19 www.zanderroth.de/rusc/rusc_1_files/13.jpg Zugriff: 11.02.2010

5 INTERVIEWS MIT EXPERTEN

Titel eigene Aufnahme
Abb. 21 Mayring 2000, Abs. 14 (eigene Darstellung)

6 RAHMENBEDINGUNGEN IN WIEN

Titel eigene Aufnahme
Abb. 22 Novy, Förster 1991: S. 155, 30
Abb. 23 www.sargfabrik.at/pics/Sargfabrik/Sfabrik_vonoben_2.jpg Foto: Wolfgang Zeiner Zugriff: 17.02.2010
Abb. 24 eigene Aufnahme
Abb. 25 Neue Heimat
Abb. 26 www.aspern-baugruppen.at Zugriff: 17.02.2010
Abb. 27 eigene Darstellung
Abb. 28 eigene Darstellung
Abb. 29 eigene Darstellung
Abb. 30 www.statistik.at/web_de/static/ergebnisse_im_ueberblick_haushalts_und_aequivalenzeinkommen_022294.pdf Zugriff: 12.11.2009
Abb. 31 eigene Darstellung
Abb. 32 eigene Darstellung

7 IM VERGLEICH MIT DEUTSCHEN STÄDTEN

Titel eigene Aufnahme
Abb. 33 eigene Darstellung
Abb. 34 eigene Darstellung
Abb. 35 eigene Darstellung

8 VERBESSERUNGEN DER RAHMENBEDINGUNGEN

Titel eigene Aufnahme
Abb. 36 eigene Darstellung
Abb. 37 eigene Darstellung

9 POTENTIALE UND GRENZEN VON PARTIZIPATIVEN PROJEKTEN - MIT BEISPIELEN

- Titel eigene Zusammenstellung (Quellen: eigene Aufnahmen, heinhaus architekten, www.winter010.com/projekte/MISS/web/miss55b.jpg Zugriff 10.02.2010)
- Abb. 38 eigene Darstellung
- Abb. 39 Neue Heimat
- Abb. 40 Neue Heimat
- Abb. 41 Neue Heimat
- Abb. 42 eigene Aufnahme
- Abb. 43 eigene Aufnahme
- Abb. 44 Ralf Weißheimer
- Abb. 45 Ralf Weißheimer
- Abb. 47 Foto: Anke Müllerklein
- Abb. 46 Huke-Schubert Berge Architekten
- Abb. 48 www.area-berlin.de/Expose%20Uebereck.pdf Stand 23.06.2009 Zugriff: 10.02.2010
- Abb. 49 [www.bg-vineta.de/resources/_wsb_690x345_Grundst%3\\$BCck_gro%3\\$9F.jpg](http://www.bg-vineta.de/resources/_wsb_690x345_Grundst%3$BCck_gro%3$9F.jpg) Zugriff: 10.02.2010)
- Abb. 50 Foto: Anke Müllerklein
- Abb. 51 Foto: Anke Müllerklein
- Abb. 52 eigene Aufnahme
- Abb. 53 eigene Aufnahme
- Abb. 54 eigene Aufnahme
- Abb. 55 eigene Aufnahme
- Abb. 56 roedig.schop architekten
- Abb. 57 roedig.schop architekten
- Abb. 58 www.zanderroth.de/rusc/rusc_1_files/17.jpg Zugriff: 10.02.2010
- Abb. 59 www.zanderroth.de/rusc/rusc_3_files/5_2.jpg Zugriff: 10.02.2010
- Abb. 60 www.greves-garten.de/images/stories/kartegg.jpg
- Abb. 61 www.winter010.com/projekte/MISS/web/miss07b.jpg Zugriff: 10.02.2010
- Abb. 62 Falter 39/06 Beilage. S. 6 Foto: Martin Fuchs
- Abb. 63 www.winter010.com/projekte/MISS/web/E1-ENG.jpg Zugriff: 10.02.2010
- Abb. 64 eigene Aufnahme
- Abb. 65 eigene Aufnahme

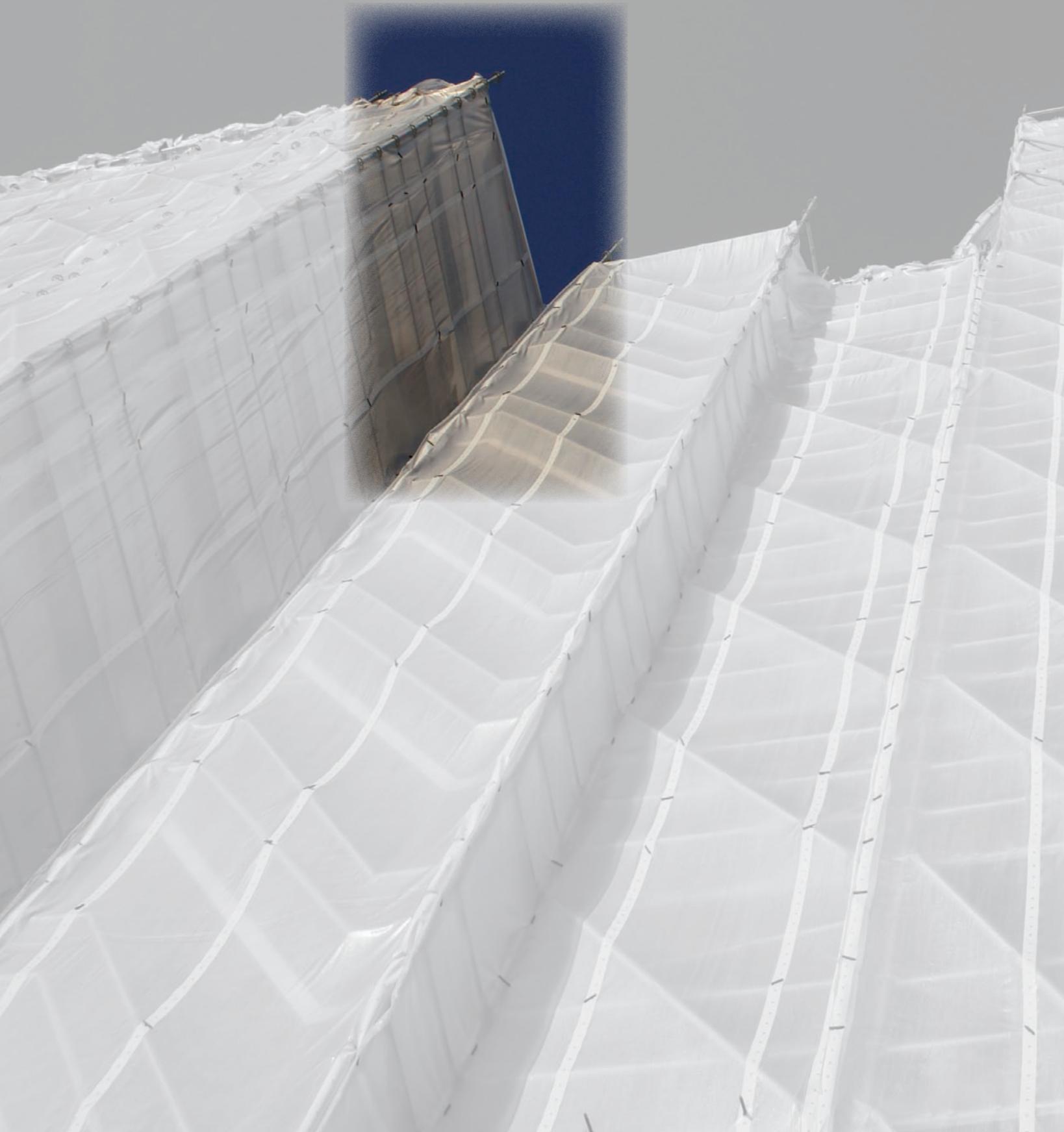
- Abb. 66 heinhaus architekten Foto: solarpraxis
- Abb. 67 heinhaus architekten
- Abb. 68 www.gofi-luzie.de/images/p1040674_520.jpg Zugriff: 16.02.2010
- Abb. 69 www.gofi-luzie.de/images/p1040345_520.jpg Zugriff: 16.02.2010
- Abb. 70 eigene Aufnahme
- Abb. 71 eigene Aufnahme
- Abb. 72 www.brot-kalksburg.at/images/stories/Hernal2009/Hernal_Juni_2009_1024x640.jpg Zugriff: 10.02.2010
- Abb. 73 www.brot-kalksburg.at/images/stories/okt09540/PS-NPTele.jpg Zugriff: 10.02.2010
- Abb. 74 www.sonnenhaus-berlin.de/images/layout_haus_01_zoom_03.jpg Zugriff: 12.02.2010
- Abb. 75 www.sanierungsgebiet-niederschoeneweide.de/bilder/flutstr1.jpg Zugriff: 12.02.2010
- Abb. 76 Lange 2007: S. 35
- Abb. 77 BSU 2006b
- Abb. 78 www.sargfabrik.at/pics/Sargfabrik/Gruppenfoto.jpg Zugriff: 12.02.2010
- Abb. 79 www.sargfabrik.at/pics/Sargfabrik/Sfabrik_Teich.jpg Foto: Wolfgang Zeiner Zugriff: 12.02.2010
- Abb. 80 Verein StadtGut
- Abb. 81 Verein StadtGut

10 VERZEICHNISSE

- Titel eigene Aufnahme

11 ANHANG

- Titel eigene Aufnahme



11.1 BEURTEILUNGSKRITERIEN

WIEN: BEURTEILUNGSKRITERIEN DES WOHNFONDS WIEN FÜR DEN GEFÖRDERTEN WOHNBAU

KRITERIEN DER ÖKONOMIE

1. Grundstückskosten:

- . Grundankaufskosten
- . Baurechtszins (Laufzeit, Entwicklung bzw. Indexierung)
- . Grundstücksnebenkosten (von Vertragsabschluss bis Bezug)
 - . Grest, Eintragungsgebühr
 - . Vertragserrichtung, Provision
 - . Kosten der Baureifmachung
 - . Kontaminierungskosten
 - . Finanzierungskosten

2. Gesamtbaukosten:

- . Reine Baukosten (Bauherstellungskosten)
- . Baunebenkosten in % der Gesamtbaukosten
- . Angemessene gesamtbaukosten gemäß §1 Neubau VO 2007, mit entsprechender Begründung der Inanspruchnahme (Erschwerisnachweis)
- . Wirtschaftlichkeit der Planung
 - . Bruttogeschossfläche zu Nutzfläche *
 - . Fassadenfläche zu Nutzfläche *
 - . Unbebauter Raum zu Nutzfläche *
 - . Wirtschaftlichkeit der Haustechnikplanung
 - . Wirtschaftlichkeit des Tragwerks
 - . Wirtschaftlichkeit der Garagenplanung bzw. alternative Stellplatzkonzepte
 - . (* förderbarer bzw. verwertbarer Nutzfläche)

3. Nutzerkosten und Vertragsbedingungen:

- . Baukostenbeitrag (Höhe und Fälligkeit der Finanzierungsbeiträge)
- . Grundbaukosten (Höhe und Fälligkeit der Finanzierungsbeiträge)
- . Miete:
 - . Mietzinsbildung (Einhaltung §63)

- . Annuitäten und Kapitaldienst
- . Finanzierungsangebote wie Eigenmittelverzinsung und Eigenmittelstundungsangebote
- . Eigentum:
 - . Kaufpreisbildung
 - . Finanzierungs- und Stundungsangebote
- . Garagenentgelt
 - . Finanzierungsbeitrag
 - . Mietzinsbildung
 - . Kaufpreis im Eigentum
- . Baurechtszins (Höhe, Laufzeit und Entwicklung)
- . Betriebskosten
- . EVB-Entwicklung im ersten Jahr, geplante Entwicklung in den Folgejahren
- . Nutzerbedingungen wie Vertragsbedingungen der Miet- bzw. Eigentumsverträge
- . Anwartschaftsverträge
- . Mitbestimmungsaspekte in Errichtung, Betrieb und Verwaltung
- . Anteil der dauerhaft sozial gebundenen Mietwohnungen

4. Kostenrelevanz der Bauausstattung:

- . Relation der Kosten zur Ausstattungsqualität
- . Bauausstattung in Bezug auf Wärme- und Schallschutz
- . Investitionskosten versus Langzeitkosten (Gebäude und Freiraum)
- . Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten
- . Maßnahmen zur Senkung von instandhaltungs- und Betriebskosten (Facility Management)
- . Lebensdauer und Werthaltigkeit von Gebäudeteilen

KRITERIEN DER ARCHITEKTUR

1. Stadtstruktur:

- . Räumliche, strukturelle, funktionale städtebauliche Struktur
- . Städtebauliche Ein- und Anbindung an vorhandene Stadträum, Maßstäblichkeit
- . Durchwegung und Bewegungsbeziehungen, Durchlässigkeit – Geschlossenheit
- . Gebäudezugänge, Aufenthalts. Und Bewegungsräume
- . Blickbeziehungen
- . Umgang mit Topographie
- . Beziehung der Erdgeschosses zum städtischen Raum
- . Sozialräumliche Differenzierung des Wohnumfeldes

2. Gebäudestruktur:

- . Konzeption und Orientierung der Gebäude
- . Funktional und räumliche Qualität der Eingangssituationen und der Gebäudeerschließung
- . Qualität von Ecklösungen
- . Angemessene Ausstattung und Funktionalität der Erdgeschosse
- . Wahl der Tragstruktur und ihre Konsequenz auf die Wohnungsstruktur und Ökonomie
- . Übergänge Innen-Außen

3. Wohnungsstruktur

- . Differenziertes Angebot an Wohnungen und Grundrissen
- . Funktionalität der Grundrisse
- . Benutzbarkeit der Räume
- . Interne Wohnerschließung
- . Orientierung der Räume, Ausblicke
- . Der Wohnungsgröße entsprechende gut nutzbare private Freiräume

4. Gestaltung:

- . Erscheinungsbild der Gebäude, angemessen und adäquat der Bauaufgabe
- . Fassadengestaltung und Materialwahl
- . Korrespondenz mit dem Umfeld

KRITERIEN DER ÖKOLOGIE

1. Klima- und ressourcenschonendes Bauen:

- . Erhöhter Wärmeschutz von gebäudehülle und Haustechnik

- . Emissionseffizienz der Beheizung und Warmwasserbereitung
- . Ressourcenschonender Umgang mit Trinkwasser
- . Planung, Konstruktion und Bauausführung mit niedrigem ökologischen Lebenszykluskosten
- . Einsatz ökologisch zertifizierter Baumaterialien, Baustoffe und Werkstoffe
- . Innovative Konzepte zur umweltschonenden Baustellenabwicklung und Mobilität (Stromtankstellen für Elektrofahrzeuge u. ä. m.)
- . Nachweise zur Qualitätssicherung

2. Behaglichkeit und Innenraumqualität:

- . Belichtung, Besonnung und Belüftung der Aufenthaltsräume
- . Zusätzliche Maßnahmen zum Schutz vor sommerlicher Überwärmung
- . Optimierung der Komfortparameter (z.B. Gebäudesimulation)
- . Einsatz schadstoffarmer Innenausbaumaterialien
- . Erhöhter Immissionsschutz (z.B. Lärmschutzfenster, kontrollierte Wohnraumlüftung, Netzfreischaltung)

3. Stadträumlich wirksame Qualität im Grün- und Freiraum:

- . Funktionelle Raum- und Stadtbezüge, nachhaltige identitätsstiftende Konzepte
- . Zeitgemäße Entwurfsqualität
- . Barrierefreie Erschließung unter besonderer Berücksichtigung von Rad- und Fußwegen, Verzahnung mit Erdgeschosszone, Vermeidung von Angsträumen
- . Stadtökologische Qualitäten durch Maßnahmen für Kleinklima, Bodenqualität, Grundwasser und Naturschutz
- . Lärm- und Sichtschutz
- . Nachvollziehbare Materialverwendung unter besonderer Berücksichtigung der Gebrauchsqualität auf Dauer, angemessener Pflege- und Erhaltungsaufwand
- . Pflanzenauswahl/Pflanzenqualitäten,

- Wuchsbedingungen und Be- und Entwässerung
- Technische Qualitäten von Oberflächen, Materialien und Mobiliar
- Funktionalität von Fassadenbegrünungen

- und der Außenbereiche
- Alternative Stellplatz- und Mobilitätskonzepte an Stelle von (Tief-)Garagen

3. Wohnen in Gemeinschaft:

- Allgemeinflächen und Begegnungsbereiche: Mehrfachnutzung, kommunikative Qualitäten
- Lage und Ausstattung der Gemeinschaftsräume
- Klare Nutzungs- und Betreuungskonzepte für Gemeinschaftsräume und-flächen
- Aneigenbarkeit der (Außen-)Flächen durch unterschiedliche Nutzer- und Altersgruppen, vor allem auch durch Jugendliche, Berücksichtigung lärmintensiver Nutzungen, Robustheit der Materialien
- Hausorganisation „Hausbesorger neu“
- Mitbestimmungskonzepte bei Planung, Bau und Nutzung, Betreuung bei Selbstbau (Baugruppen)
- Identität der Wohnanlage, überschaubare Nachbarschaften
- Künstlerische Interventionen

1. Differenzierte Nutzungsangebote im Grün- und Freiraum:

- Nutzungsangebote für sämtliche Nutzergruppen
- Quartiersbezogene Angebote, Kommunikationsangebote, Mitbestimmungsangebot, Genderbezogene Angebote
- Spiel- und Sportangebote, Indoor-Spielangebote, geeignetes Freiraummobiliar inkl. Spielausstattung
- Nutzungsmix und Nutzungstrennung nach spezifischen Funktionen, Vermeidung überzogener Segmentierung und reduzierter Einsatz von Zäunen
- Funktionalität von Innenhöfen, Zugängen und Innenraumbegrünung, Beleuchtung, Winterdienst
- Anteil an privaten Freiräumen, Vielfalt und Ausstattung, Abgrenzung und Lage (Mietergärten, Balkonen, Loggien, Dachgärten)

KRITERIEN DER SOZIALEN NACHHALTIGKEIT

1. Alltagstauglichkeit:

- Nutzungneutrale, flexible Räume
- Ausreichende Stauräume
- Möblierbarkeit mit Normmöbeln
- Geeignete Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Angstfreie und barrierefreie (Außen-)Räume
- Qualität der wohnungseigenen Freiräume
- Maßnahmen zur Erhöhung der Wohnsicherheit

2. Kostenreduktion durch Planung:

- Dauerhaft sozial gebundene Wohnungen
- Wirtschaftliche Grundrisse und flächenökonomische Erschließung
- Kompaktheit des Baukörpers: Verhältnis von Nutzfläche zu Fassadenfläche
- Minimierung der Instandhaltungskosten des Gebäudes

4. Wohnen für wechselnde Bedürfnisse:

- Soziale Durchmischung durch Einbindung unterschiedlicher Wohnformen
- Angebote speziell für spezifische Nutzergruppen, bei Personen mit Betreuungsbedarf in Kooperation mit einem Betreiber
- Vernetzung mit vorhandener sozialer Infrastruktur
- Spezielle Angebote für unterschiedliche (Wohn-) Kulturen
- Kombination von Arbeiten und Wohnen, z.B. durch wohnungsnah zumietbare Räume
- Nutzungsflexible Räume im Erdgeschoss

HAMBURG: BEWERTUNGSKRITERIEN FÜR DIE AUSWAHL VON BAUGEMEINSCHAFTS-GRUPPEN BEI STÄDTISCHEN GRUNDSTÜCKEN

1. Gruppenbezogene Kriterien	Beurteilungsstufen					
	1	2	3	4	5	
Erfüllt die Bewerbergruppe die an eine Baugemeinschaft gestellten Anforderungen hinsichtlich Zusammenarbeit, Stabilität und Gruppenidentität?	5 = erfüllt sehr gut/ überzeugend 1= erfüllt unzureichend					
Wirtschaftlich tragfähiges Finanzierungskonzept Hat die Baugemeinschaft ein überzeugendes Finanzierungskonzept? Wie sind die Wirtschaftlichkeit und die Umsetzbarkeit des Finanzierungskonzepts zu bewerten?	5 = gut/ überzeugend 1 = kritisch/ unzureichend					
Ist der Eigenkapitalnachweis von der Gruppe erbracht worden?	Ja/nein					
Soziales Konzept Werden z.B. Einrichtungen mit sozialer Ausrichtung in das Bauvorhaben integriert? (z.B. Wohngemeinschaften von Menschen mit Behinderung, „Demenz-WGs“)	Ja/nein					
Stabilität der Gruppe Ist die Gruppe hinreichend stabil, um das Projekt erfolgreich realisieren zu können? Sind bei den Gruppenmitgliedern die für die Realisierung des Projektes notwendigen Grundkenntnisse und das Sachwissen vorhanden? Zeigen die Gruppenmitglieder das notwendige Engagement, um das Projekt erfolgreich realisieren zu können? Haben die Gruppenmitglieder bereits Erfahrungen mit ähnlichen Projekten? Vermitteln die Gruppenmitglieder, das sie teamfähig sind und die Rollenverteilung innerhalb der Gruppe geeignet ist, um das Projekt erfolgreich zu realisieren? Wie lange existiert die baugemeinschaftsgruppe bereits? Wie lange ist sie bereits als Interessentin für ein städtisches Grundstück in der Warteliste der Agentur für Baugemeinschaften? Wie intensiv hat sich die Baugemeinschaftsgruppe mit dem Thema „Bauen in einer Gemeinschaft“ beschäftigt?	5 = gut/ überzeugend 1 = kritisch/ unzureichend					
Wie vollständig ist die Gruppe? Erreicht die Zahl der Haushalte zum Zeitpunkt der Auswahlgespräche rd. 70% der Zahl der geplanten Wohneinheiten?	Ja/nein					
Summe 1 (Anteil an Endbewertung 60%)						

2. Objektbezogene Kriterien	Beurteilungsstufen						
	1	2	3	4	5		
Wie ist die Originalität des Konzepts zu bewerten? (Innovative, kreative Ideen)	5 = gut/ überzeugend 1 = kritisch/unzureichend						
Wie werden das energetische und das ökologische Konzept bewertet?	5 = gut/ überzeugend 1 = kritisch/ unzureichend						
Wie wird die architektonische Qualität des Entwurfes bewertet? <small>Nur wenn sich im Rahmen des Auswahlverfahrens ergibt, dass für eine bereits eingegrenzte Gruppenauswahl noch weitere Vertiefungen notwendig sind und deshalb ein zweistufiges Verfahren durchgeführt werden muss. In der zweiten Stufe, nach der Eingrenzung auf ca. 2-3 Bewerbergruppen, kann von diesen Gruppen ein erster Entwurf gefordert werden.</small>	5 = gut/ überzeugend 1 = kritisch/ unzureichend						
Bei denkmalwürdigen/denkmalgeschützten Bestandsobjekten: Berücksichtigt das Konzept die Anforderungen des Denkmalschutzes?	5 = gut/ überzeugend 1 = kritisch/ unzureichend						
Bei Bestandsobjekten: Hat der Architekt, der beauftragt werden soll, Erfahrungen in der Altbausanierung?	5 = umfangreiche Erfahrung 1 = keine Erfahrung						
Summe 2 (Anteil an Endbewertung 40%)							
Aus Summe 1 und Summe 2 wird nun eine Gesamtpunktzahl nach den Gewichtungen gebildet							
3. Ergänzende Auswahlkriterien	Ergebnisse dienen zur abschließenden Bewertung						
Welche Mischung von Wohnungstypen bzw. -größen ist geplant?	Zahl der Wohnungen für						
	1-Personen-HH						
	2-Personen-HH						
	3-Personen-HH						
	4-Personen-HH						
	5 und größer						
Wie viele Wohneinheiten sollen errichtet werden bzw. wie viele Haushalte/ Familien gehören zu der Baugemeinschaftsgruppe?	Zahl der Haushalte/ Familien						
Wurden Vorgespräche mit einem Baubetreuer geführt bzw. gibt es schon Vereinbarungen mit einem Baubetreuer, der bei deiner erfolgreichen Bewerbung beauftragt werden soll?	Ja/nein						
Ist bereits entschieden, welcher Architekt bei einer erfolgreichen Bewerbung beauftragt werden soll?	Ja/nein						

Sind die Gruppenmitglieder im Stadtteil integriert und engagiert? (Wohnen oder arbeiten Mitglieder der Gruppe bereits im Stadtteil? Seit wann? Welche persönlichen Bezüge haben sie zum Stadtteil? Sind sie hier z.B. sozial oder in Vereinen engagiert?)	Ja/nein		
Wieviele Kinder werden voraussichtlich in der Baugemeinschaft leben? (hierbei ist zu berücksichtigen ob der Standort kindergerecht ist)	Zahl der Kinder		
Werden Schwerbehinderte zu den Haushalten der Bewerber gehören?	Ja/nein		
Haben die Baugemeinschaften oder Mitglieder der Baugemeinschaft bereits (erfolglos) an einem Auswahlverfahren für ein städtisches Grundstück teilgenommen?	Ja/nein		

184

185

BERLIN: BEWERTUNGSMATRIX FÜR DIE AUSWAHL VON BAUGRUPPEN BEI STÄDTISCHEN GRUNDSTÜCKEN

Die Kriterien für die Bewertung der Konzepte der zweiten Phase sind für die öffentlich vergebenen Grundstücken die folgenden, mit geringen Abweichungen gelten sie auch für jene, die über die Netzwerkagentur Generationenwohnen vergeben werden:

- . Qualität des Nutzungskonzepts (25%)
 - . Schlüssigkeit und Qualität der gemeinschaftsorientierten Ziele (50%)
 - . Quartiersverträglichkeit und –nutzen (20%)
 - . Plausibilität und Umsetzbarkeit des Nutzungskonzepts (30%)

- . Qualität des Bebauungskonzepts (15%)
 - . Städtebauliche Einbindung (30%)
 - . Chancen der Genehmigungsfähigkeit nach Art und Maß der Nutzung (40%)
 - . Realisierbarkeit der Nutzungsziele im Flächenangebot (30%)

- . Qualität des ökologischen Konzepts (20%)
 - . Umfang und Qualität der Ziele und geplanten Maßnahmen zur Energieeffizienz, zur CO₂-Bilanz und zum Einsatz ökologischer Baustoffe beim Bau und in der Nutzungsphase (60%)
 - . ökologische Schlüssigkeit und Sinnhaftigkeit der geplanten Maßnahmen als Kosten-Nutzenrelation über einen 10 Jahreszeitrum (40%)

- . Belastbarkeit der Projektfinanzierung (40%)
 - . Plausibilität und Realisierungschancen des Finanzierungsplans (20%)
 - . Höhe der monatlichen Belastung und des Eigenkapitaleinsatzes für ein BG-Mitglied für eine fiktive 100 qm Wohnung (20%)
 - . Höhe des vertraglich gebundenen Eigenkapitals in % des Kaufpreises für das Grundstück (20%)
 - . Sicherheit / Belastbarkeit der Finanzierung des Grunderwerbs (25%)
 - . Wahrscheinlichkeit einer zügigen Projektrealisierung (5%)

Für jedes Kriterium können 0 bis 5 Punkte vergeben werden, durch die Gewichtung (in Klammer angegeben) ergibt sich am Ende eine mögliche Punktzahl für jedes Projekt zwischen 0 und 5 Punkten und damit auch eine Reihung der Konzepte.

KÖLN: BEWERTUNGSKRITERIEN FÜR DIE AUSWAHL VON BAUGRUPPEN BEI STÄDTISCHEN GRUNDSTÜCKEN

Leider liegen mir keine genaueren Bewertungsschemata vor, die Kriterien, die seitens der Stadt genannt werden, nach denen die eingereichten Konzepte bewertet werden sind folgende:

- . Grundstücksausnutzung
- . Städtebau/Architektur
- . Gruppenkonzept
- . Behindertenfreundlichkeit

INHALT BAUGRUPPEN

1	EINLEITUNG	7
1.1	Wissenschaftliche Fragestellung	10
1.2	Inhalt und Aufbau der Arbeit	11
2	BEGRIFFSDEFINITIONEN	13
2.1	Baugruppe	14
2.2	Mitbestimmungsprojekte	16
2.3	Partizipative Projekte	17
3	TYOLOGIE DER PARTIZIPATIVEN PROJEKTE	19
3.1	Notwendigkeit	20
3.2	Ausgangspunkt und Methodik	20
3.3	Top-down Ansatz - Mitbestimmungsprojekte	26
3.3.1	Modell A.1 - von Bauträger initiiert	26
3.3.2	Modell A.2 - von Projektentwickler initiiert	28
3.3.3	Modell A.3 - von Architekten initiiert	30
3.4	Bottom-up Ansatz - Baugruppen	32
3.4.1	Modell B - Special Interest Group	32
3.4.2	Modell C – Lebenssituationsgruppen	34
3.4.3	Modell D – Mehrgenerationengruppen	35
3.4.4	Modell E – Gemeinwesengruppen	36
4	ZUR BEDEUTUNG VON BAUGRUPPEN	39
4.1	Motivation zur Gründung einer Baugruppe	40
4.1.1	Gesellschaftlicher Wandel	40
4.1.2	Trend in die Stadt	44
4.1.3	Vorteile der Gemeinschaft	45
4.2	Der Planungsprozess eines partizipativen Projekts	46
4.2.1	Ablauf der top-down organisierten Mitbestimmungsprojekte	47
4.2.2	Ablauf der bottom-up organisierten Baugruppenprojekte	48
4.2.3	Beteiligte eines Baugruppenprojektes	50
4.3	Nutzen von Baugruppen für die Stadt	53
4.3.1	Soziale Effekte	54
4.3.2	Städtebauliche Effekte	57

4.3.3	Ökologische Effekte	59
4.3.4	Ökonomische Effekte	60

5 INTERVIEWS MIT EXPERTEN – ERHEBUNG DER AKTUELLEN RAHMENBEDINGUNGEN FÜR BAUGRUPPEN IN WIEN

5.1	Methodik	64
5.2	Fragestellungen	65
5.3	Auswahl der Gesprächspartner	66
5.3.1	Experteninterviews in Österreich	66
5.3.2	Experteninterviews in Deutschland	67
5.3.3	Informelle Gespräche	68
5.4	Auswertung	69

6 RAHMENBEDINGUNGEN IN WIEN

6.1	Historische Entwicklung	72
6.1.1	Von der Siedlerbewegung bis nach dem 2. Weltkrieg	72
6.1.2	Entwicklung ab den späten 1960er Jahren	73
6.1.3	Gründe für das Ende der Bewegung	74
6.2	Aktuelle Entwicklungen	74
6.3	Die neuen partizipativen Projekte in Wien	76
6.3.1	Wohngruppen für Fortgeschrittene	76
6.3.2	Sonnendviertel	77
6.3.3	Aspern	78
6.4	Rahmenbedingungen	80
6.4.1	Grundstücke	80
6.4.2	Wohnbauförderung	82
6.4.3	Rechtliches	86

7 IM VERGLEICH MIT DEUTSCHEN STÄDTEN

7.1	Unterschiedliche historische Entwicklung	96
7.2	Deutsche Situation	96
7.3	Auswahl der Vergleichsstädte	97
7.3.1	Hamburg	98
7.3.2	Berlin	101
7.3.3	Köln	103
7.4	Der direkte Vergleich der Städte	107
7.4.1	Statistische Daten	107

7.4.2	Zugang zu Grundstücken.....	108
7.4.3	Förderung	109

8 VERBESSERUNGEN DER RAHMENBEDINGUNGEN 113

8.1	Die Rolle der Stadt Wien.....	114
8.2	Grundstückszugang.....	115
8.2.1	Bauträgerwettbewerbe	115
8.2.2	Wohnfonds und Grundstücksbeirat	121
8.2.3	Weitere Grundstücke	124
8.3	Förderbedingungen	125
8.3.1	Steuerungsmöglichkeiten durch Grundstücke und Förderung	127
8.3.2	Anbotsverpflichtung	128
8.4	Rechtsform.....	129
8.5	Öffentliche Wahrnehmung	130
8.6	Eigeninitiative - Fazit.....	132

9 POTENTIALE UND GRENZEN VON PARTIZIPATIVEN PROJEKTEN - MIT BEISPIELEN..... 137

9.1	Top-down Ansatz - Mitbestimmungsprojekte.....	139
9.1.1	Modell A.1 - von Bauträger initiiert	139
9.1.2	Modell A.2 - von Projektentwickler initiiert.....	144
9.1.3	Modell A.3 - von Architekt initiiert	147
9.2	Bottom-up Ansatz - Baugruppen	151
9.2.1	Modell B - Special Interest Group	151
9.2.2	Modell C – Lebenssituationsgruppen	155
9.2.3	Modell D – Mehrgenerationengruppen.....	160
9.2.4	Modell E – Gemeinwesengruppen.....	165

10 VERZEICHNISSE 169

10.1	Literaturverzeichnis	170
10.2	Abbildungsverzeichnis	175

11 ANHANG..... 179

11.1	Beurteilungskriterien	180
------	-----------------------------	-----