

Diplomarbeit

weiterWOHNEN im Bestand

Gemeinschaftsorientierte Wohnformen im Bestand als
Zukunftsmodell für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in Tirol

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

Dipl.-Ing. Dr.-Ing. **Gesa Witthöft**, Sen.Sc.
Institut für Raumplanung
E280-06 Forschungsbereich Soziologie

eingereicht an der Technischen Universität Wien,
Fakultät für Architektur und Raumplanung
von

Silva Maringele, B.Sc.
Matr.Nr.: 11836820

Wien, am 21.02.2022



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
WIEN

Kurzfassung

Gemeinschaftsorientierte Wohnformen sind im ländlichen Tirol kaum mehr verbreitet – historisch betrachtet eine relativ neue Entwicklung. Bis ins 20. Jh. war es üblich in generationenübergreifenden Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaften zu leben. Ein Weg ‚zurück in die Zukunft‘ hin zu neuen Formen des bewusst gewählten und selbstbestimmten gemeinsamen Bauens und Wohnens in Bestandsgebäuden ist nicht nur historisch naheliegend, sondern auch im Hinblick auf die Schonung vorhandener Ressourcen notwendig. Ziel dieser Arbeit ist deshalb, Unterstützungsstrukturen für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte in Tirol zu entwickeln, die das Umsetzungspotential dieser Wohnform im Gebäudebestand steigern können.

Problemzentrierte Expert*innen-Interviews mit Projektbeteiligten, Professionist*innen und Vertreter*innen des Amtes der Tiroler Landesregierung bilden den methodischen Kern der Arbeit. Der formulierte Handlungsbedarf hinsichtlich der Unterstützungsstrukturen fußt einerseits auf diesen empirischen Daten und andererseits auf der Auswertung einer Sammlung von bestehenden Projekten im D-A-CH-Raum. Darauf aufbauend erfolgt auf Basis einer Analyse von Planungsgrundlagen in Tirol die Definition von neuen und adaptierten Unterstützungsstrukturen.

Die Arbeit zeigt, dass in Tirol auf keine gemeinschaftsorientierte Baupraxis aus dem letzten Jahrhundert zurückgegriffen werden kann, weshalb diese Wohnform bis dato kaum Beachtung findet und nicht für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich ist. Als Ursache dafür werden drei zentrale Aspekte identifiziert: Gesellschaftlicher Diskurs zu gemeinschaftsorientiertem Wohnen ist in Österreich nur in Ansätzen vorhanden. Entsprechend ist das Bewusstsein für diese Wohnform bei den Gebietskörperschaften gering. Die institutionalisierte finanzielle und personelle Unterstützung für Projektgruppen ist in Tirol mangelhaft. Besonders während der komplexen und aufwendigen Entwicklungsphase von Wohnprojekten wären weitreichende Unterstützungsstrukturen notwendig. Außerdem sind Liegenschaften für Projektgruppen schwer zugänglich, weil die Grundstückspreise hoch und leerstehende oder unternutzte Gebäude häufig indisponibel sind.

weiterWOHNEN im Bestand kann durch die Weiterbildung involvierter Akteur*innen, den Weiterbestand der Baustruktur und der Weiterentwicklung des Nutzungskonzepts zu nachhaltiger Siedlungsentwicklung in Tirol beitragen. Damit diese gemeinschaftsorientierte Wohnform für die breite Masse zugänglich und somit deren Umsetzungspotential gesteigert wird, müssen Gebietskörperschaften insbesondere auf Landesebene aktiv werden und die entwickelten bewusstseinsbildenden, beratenden und begleitenden, finanziell unterstützenden, bestandsaktivierenden sowie grundlegenden Instrumente implementieren.

Abstract

Community-oriented forms of housing are hardly widespread in rural Tyrol – historically speaking, a relatively new development. Until far into the 20th century, it was common to live in intergenerational residential and working communities. A path 'back to the future' towards new forms of consciously chosen and self-determined co-housing in existing buildings is not only historically obvious, but also necessary regarding the conservation of resources. The aim of this work is therefore to develop subsidising structures for community-oriented housing projects in Tyrol that can increase the implementation potential of co-housing within the building stock.

Problem-centred expert interviews with co-housing participants, professionals and representatives of the Tyrolean provincial government's office form the methodological core of the work. The formulated need for action regarding subsidising structures rests on this empirical data on the one hand and on the evaluation of existing projects in the D-A-CH region on the other. Based on this, new and adapted subsidising structures for Tyrol are defined.

This thesis shows that Tyrol does not have a community-oriented building practice from the last century to fall back on. So far, co-housing has received little attention there and is not accessible to all population groups. Three central aspects are identified as reasons for this: In Austria social discourse on community-oriented housing is rudimentary. Accordingly, there is little awareness for co-housing among authorities on all levels. Institutionalised financial and personnel support for project groups is insufficient in Tyrol. Especially during the complex and elaborate development phase of housing projects, far-reaching support structures are highly necessary. Furthermore, properties are difficult to access for project groups because land prices are high and vacant. However, underused buildings often are not available for use.

weiterWOHNEN (lit. 'continuous housing') in building stock can contribute to sustainable settlement development in Tyrol by further educating involved players, continuing the existence of the building stock and further developing utilisation concept. In order to make this community-oriented form of housing accessible to the mainstream and thus increase its implementation potential, authorities, especially at the provincial level, must become active. They ought to implement the developed awareness-raising, advisory and accompanying, financially supporting and stock-activating instruments as well as adjust the basis for planning.

Eidesstattliche Erklärung

Ich erkläre an Eides statt, dass die vorliegende Arbeit nach den anerkannten Grundsätzen für wissenschaftliche Abhandlungen von mir selbstständig erstellt wurde. Alle verwendeten Hilfsmittel, insbesondere die zugrunde gelegte Literatur, sind in dieser Arbeit genannt und aufgelistet. Die aus den Quellen wörtlich entnommenen Stellen, sind als solche kenntlich gemacht.

Das Thema dieser Arbeit wurde von mir bisher weder im In- noch Ausland einer/einem Begutachter*in zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt. Diese Arbeit stimmt mit der von den Begutachter*innen beurteilten Arbeit überein.

Wien, 21.02.2022

— **weiter**
WOHNEN
—
im Bestand
—

weiterWOHNEN ist das neu gedachte Wohnen innerhalb von Bestandsgebäuden. Es bezeichnet sowohl eine Strategie zur nachhaltigen Wohnraumentwicklung als auch das gemeinschaftsorientierte Zusammenleben von Menschen mit unterschiedlichen Hintergründen und Lebensweisen. Es erfordert Engagement seiner Bewohner*innen und Unterstützung seitens der Gebietskörperschaften. Und es bringt Bereicherung für sein Umfeld und seine Bewohner*innen durch die Förderung lebenswerter Nachbarschaften.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	8
1.1. Ausgangslage.....	9
1.2. Forschungsstand	15
1.3. Zielsetzung und thematische Abgrenzung.....	17
1.4. Forschungsfrage.....	18
1.5. Aufbau der Arbeit und Methodik	19
1.6. Betrachtungsraum	23
2. Wohnen im Wandel	33
2.1. Historische Betrachtung des Wohnens	34
2.2. Auswertung der historischen Betrachtung.....	55
2.3. Neues gemeinschaftsorientiertes Wohnen.....	57
3. Gemeinschaftsorientiertes Wohnen in der Praxis	69
3.1. Projektsammlung	70
3.2. Auswertung der Projektsammlung.....	91
3.3. Auswertung der Fachexpert*innen-Interviews.....	102
3.4. Zusammenschau der empirischen Ergebnisse.....	115
4. Unterstützungsstrukturen gemeinschaftsorientierten Wohnens	120
4.1. Planungs- und Förderrecht in Österreich.....	121
4.2. Auswertung bestehender Unterstützungsstrukturen	125
4.3. Neue und adaptierte Unterstützungsstrukturen.....	153
5. Weiterwohnen, quo vadis?	176
5.1. Handlungsempfehlungen.....	177
5.2. Conclusio und Ausblick	180
5.3. Offene Forschungsfelder	186
Verzeichnisse	189
Abkürzungsverzeichnis	189
Literaturverzeichnis	190
Abbildungsverzeichnis	203
Tabellenverzeichnis	205
Anhangsverzeichnis	206

1. Einleitung

Ausgangslage,
Aufbau der Arbeit
und Betrachtungsraum

1.1. Ausgangslage

Bauland ist in Tirol ein knappes Gut. Der Dauersiedlungsraum Tirols beträgt nur rund zehn Prozent der Landesfläche. Von insgesamt 12.650 km² sind somit nur 1.345 km² Baufläche, landwirtschaftlich genutzte Fläche, Verkehrsfläche oder Betriebsfläche. Trotzdem wird in Tirol rund ein Hektar Boden pro Tag verbaut. Diesem ungebremsten Bodenverbrauch stehen leerstehende Gebäude gegenüber. Einer Schätzung für ein Ortskernrevitalisierungsprojekt aus dem Jahr 2011 zufolge stehen in Tirol rund 16.000 Gebäude leer. Gleichzeitig ist mit einem – im österreichischen Vergleich – großen Bevölkerungswachstum zu rechnen: im Zeitraum von 2018 bis 2040 wird die Bevölkerungszahl im Bundesland voraussichtlich um 9,6% steigen. Der steigende Wohnraumbedarf der Bevölkerung – einerseits aufgrund des Bevölkerungswachstums und andererseits durch die Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche – könnte laut der vorherigen Schätzung allein durch die Wiedernutzbarmachung der Leerstände für die nächsten 20 Jahre gedeckt werden. Die Devise zukünftiger Siedlungsentwicklung sollte folglich Innenentwicklung und Revitalisierung von Bestandsbauten lauten (vgl. Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Raumordnung und Statistik 2017; Keller 2019; Hanika 2019, S. 45).

Doch wie können leerstehende oder aufgrund der sich wandelnden Lebensumstände zu groß gewordene Wohngebäude zugänglich und nutzbar gemacht werden, ohne dabei Konflikte mit den derzeitigen Eigentümer*innen und Bewohner*innen zu schüren? Eine Antwort darauf können gemeinschaftsorientierte Wohnformen im Bestand bieten.

Ländliches Tirol als Betrachtungsraum

Der ländliche Raum ist „[...] *knapp und positiv formuliert – ein naturnaher, von einer immer noch vorhandenen Land- und Forstwirtschaft geprägter Siedlungs- und Landschaftsraum mit geringer Bevölkerungs- und Bebauungsdichte sowie niedriger Zentralität der Orte, aber höherer Dichte der zwischenmenschlichen Beziehungen. Charakteristisch für ländliche Räume ist ihre naturräumliche und kulturhistorische Vielfalt.*“ (Henkel 2001).

Ländlicher Raum kennt keine eindeutige und allgemeingültige Definition, er ist ein komplexes Gefüge und wird oft als „*Restgröße*“ (Henkel 2001) bezeichnet, als Gebiet, das dezidiert nicht-städtisch ist. Typische Abgrenzungskriterien zum urbanen Raum gibt es zwar – beispielsweise Agrarquoten, Bevölkerungsdichten oder Freiflächenanteile – die Abgrenzung ist aber aufgrund der tiefgreifenden Veränderung der Erwerbsstruktur und Mobilität im letzten Jahrhundert nicht mehr so einfach und klar. Prägend sind auch die maßgeblichen Unterschiede innerhalb der Kategorie ländlicher Raum, in der das Spektrum von aufstrebenden bis zu vom

Niedergang gekennzeichneten Dörfern reicht. Die Übergänge innerhalb der Kategorie und zum städtischen Raum sind fließend und in ständiger Veränderung. Tirol ist überwiegend ländlich geprägt. Lediglich der Zentralraum – die Bezirke Innsbruck Stadt und Innsbruck Land – wird als urban eingestuft (siehe dazu Kapitel 1.6.1); (vgl. Henkel 2001).

Diese Arbeit legt besonderes Augenmerk auf die Diversifizierung des Wohnraumangebots im ländlichen Tirol. Dort haben Alternativen zu herkömmlichen Wohnformen das Potential, die negativen Effekte des demografischen Wandels aufzufangen und der Wanderungsbewegung in die Zentralräume entgegenzuwirken. Die Betrachtung fokussiert sich auf das Bundesland Tirol, da der Handlungsbedarf dort als besonders akut eingestuft werden kann: Der Dauersiedlungsraum ist stark begrenzt, während bei steigender Bevölkerungszahl nur wenig Innovation in der Wohnraumentwicklung zu beobachten ist. Die durchaus ambitionierten Maßnahmen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden stellen nur in Ausnahmefällen die herkömmliche Wohnform – das Einfamilienhaus – infrage. Die Beschäftigung mit dem ländlichen Tirol ist zudem ein persönliches Anliegen der Verfasserin. Im Bezirk Reutte, ihrer Heimatregion, zeichnet sich die Überalterung der Gesellschaft bereits deutlicher ab als im Großteil Tirols. Das Angebot an alternativen Wohnformen besonders für junge bzw. betagte Tiroler*innen ist dort unzureichend.

Als erweiterter Betrachtungsraum dienen das restliche Österreich, die Schweiz und Deutschland. Von gelungenen Projekten bzw. Planungsinstrumenten und -strategien im erweiterten Betrachtungsraum werden Strategien und Instrumente für Tirol abgeleitet.

Nachhaltige Siedlungsentwicklung als Ziel

Die Siedlungsentwicklung ist ein komplexer Prozess, der abhängig von wirtschaftlichen, räumlichen und gesellschaftlichen Faktoren wie der Bevölkerungsentwicklung, den Wohnbedürfnissen oder dem Flächenverbrauch ist. Aber auch umgekehrt beeinflusst die Siedlungsentwicklung verschiedenste Entwicklungskomponenten. Dazu zählen unter anderem Wanderungsbewegungen, wirtschaftliche Strukturen oder Zersiedelung. Die nachhaltige Ausrichtung der Siedlungsentwicklung ist folglich im Interesse aller Beteiligten – sowohl der Gebietskörperschaften und Länder als auch der Bevölkerung (vgl. Zeinler 2012, S. 3).

Nachhaltige Siedlungsentwicklung basiert auf der ökologischen, ökonomischen und sozialen Dimension. Die ökologische Dimension umfasst Ziele wie den sparsamen Umgang mit Boden, Energieeffizienz oder geringes Verkehrsaufkommen. Aus ökonomischer Perspektive steht insbesondere der optimale Umgang mit öffentlichen Geldern und die Stabilität regionaler Wirtschaft im Vordergrund. Die soziale Dimension ist gekennzeichnet durch ein harmonisches, gleichberechtigtes

Zusammenleben, Partizipation und gleichwertige Ausstattungs-, Versorgungs- und Wohnqualität. Die drei Dimensionen stehen immer in Korrelation zueinander. Zudem muss nachhaltige Siedlungsentwicklung – vom einzelnen Gebäude, über die Siedlung bis hin zu Gemeinden, Regionen und Ländern – gedacht und umgesetzt werden (vgl. Zeinler 2012, S. 29–30).

Im Kontext der ökonomischen und ökologischen Dimensionen der nachhaltigen Siedlungsentwicklung steht der sparsame Umgang mit dem Faktor Boden im Fokus. Um bei geringer Flächeninanspruchnahme trotzdem im Sinne der sozialen Nachhaltigkeit qualitativ hochwertige und partizipative Wohnraumentwicklung zu forcieren, spielt die Nutzung von Bestandsbauten und somit auch der Umgang mit lokaler Baukultur eine zentrale Rolle.

Zeitgemäßer Umgang mit lokaler Baukultur als Motivation

Unter dem Begriff Baukultur werden alle Handlungen verstanden, die raumwirksam sind oder werden. Somit fallen sowohl bestehende, neue und zukünftige Gebäude als auch Landschaften, Gemeinden, Straßen und Plätze unter diese Definition, ungeachtet dessen, ob sie als gelungen oder unpassend angesehen werden. Tirols Baukultur im ländlichen Raum ist durch bäuerliche Bauten geprägt. Rund 185.000 bäuerliche Bauten sind aktuell in Tirol vorhanden. Darunter befinden sich 17.000 Hofstellen, 4.100 davon sind für die Kulturlandschaft von besonderer Bedeutung und deshalb im Tiroler Kunstkataster dokumentiert. Insgesamt 2.000 bäuerliche Objekte sind denkmalgeschützt. Die Anzahl an erhaltenswerten Objekten entspricht gleichmäßig aufgeteilt auf die ländlichen Gemeinden in Tirol 15 Höfen pro Gemeinde, davon sieben denkmalgeschützte Höfe (vgl. Hauser 2011, S. 25; Bundesamt für Bevölkerungsschutz BABS, Fachbereich Kulturgüterschutz KGS 2020, S. 6).

Der Fortschritt in jeglicher Hinsicht führt im einst bäuerlich geprägten Tirol zu einem Verlust der traditionellen Baukultur. Anonyme, austauschbare Architektur befindet sich gleichzeitig auf dem Vormarsch. Erst allmählich wird der Erhalt der bäuerlichen Baukultur von öffentlichen Körperschaften und Tourismusverbänden in Tirol als wichtige Aufgabe anerkannt. Auf die Frage nach dem Grund für das Verschwinden der bäuerlichen Baukultur finden sich vielfältige Antworten. Eine Befragung mit 87 Eigentümer*innen leerstehender Bausubstanz im Bregenzerwald aus dem Jahr 2009 zeigt, dass nur ein geringer Anteil an Eigentümer*innen aufgrund hoher emotionaler Bindung bereit ist, das Gebäude neuen Nutzungen zur Verfügung zu stellen. Die Bereitschaft für Vermietung ist immerhin bei der Hälfte der Befragten gegeben. Als Hinderungsgrund für jegliche Veränderungen wird am häufigsten die Weitergabe an die Kinder und der hohe Investitionsbedarf genannt. Gleichzeitig wäre nur für ein Drittel der Befragten finanzielle Unterstützung der öffentlichen Hand eine Motivation für Veränderungen. Die Studie bestärkt die Beobachtungen des Leiters der Abteilung Tirol des Bundesdenkmalamts Walter Hauser: Höfe werden an Nachkommen

weitergegeben. Verkauf oder Vermietung sind unbeliebt, weil sie die Verfügungsgewalt einschränken oder es die Besitzverhältnisse aufgrund von Realteilungen nicht zulassen. Unmittelbarer finanzieller Handlungsbedarf ist meist nicht gegeben, Abbruchkosten werden gescheut und eine Sanierung ist zu teuer. Am ehesten akzeptiert ist eine zeitlich befristete Vermietung oder der Verkauf an Liebhaber*innen historischer Bausubstanz, was wiederum meist nur in Tourismusregionen gelingt. Daraus erschließt sich eine aussichtslos erscheinende Situation für den Großteil der erhaltenswerten Objekte. Neue Wege im Umgang mit Bestand müssen dringend gefunden werden (vgl. Hauser 2011, S. 25–26; Berchtold 2009, S. 1–3).

Dabei wurden die Wohnteile der bäuerlichen Bausubstanz einst für Großfamilien konzipiert. Sie wurden über die Jahrhunderte stets weiterentwickelt, geteilt und umgebaut und wären somit bestens für eine Adaption geeignet. Auch die Wirtschaftsteile können meist adaptiert und umgenutzt werden. Doch Generationenhäuser sind ab Ende des 20. Jh. aus der Mode gekommen. Junge Erwachsene bevorzugen es heute, überwiegend in neuen Einfamilienhäusern oder Mietwohnungen zu wohnen. Das Leben im generationenübergreifenden Altbau wird meist gar nicht in Betracht gezogen. Auf der Suche nach Geborgenheit und Flexibilität im Wohnen könnten alte Häuser jedoch eine Renaissance erleben. Sie vermitteln neben der reinen Funktionalität auch Stabilität, Wärme und Identität: *„Diese Eigenschaften lassen die junge Generation zunehmend auf die Höfe zurückkehren“* (Hauser 2011, S. 27). Diese Trendwende sollte genutzt werden, um ein Angebot an alternativen Wohnformen innerhalb der bestehenden Bausubstanz zu schaffen (vgl. Hauser 2011, S. 26–27).

Gemeinschaftsorientiertes Wohnen im Bestand als Lösungsansatz

Pluralisierte Lebensformen, der demografische Wandel und der wirtschaftliche Strukturwandel führten im Laufe der letzten Jahrzehnte nicht nur zu einem Verlust der lokalen Baukultur, sondern auch zu wesentlichen Veränderungen der Lebensrealitäten und Wohnverhältnisse ländlicher Bevölkerung. Im Wohnstallhaus des Frühmittelalters lebten Mensch und Vieh unter einem Dach, meist war damals ein Haus noch einem Familienverbund vorbehalten. Das traditionelle Wohnhaus diente somit als Arbeits-, Wohn- und Lebenseinheit. Erst Ende des 19. Jahrhunderts entwickelte sich mit zunehmendem Wohlstand durch die Industrialisierung das ‚Eigenheim mit Garten‘ zum erstrebenswerten Haustyp des Arbeiterbauernmilieus. Das Einfamilienhaus ist folglich eine noch junge Wohnform. Trotzdem ist der Wunsch nach einem eigenen Haus bei den Österreicher*innen sehr stark: Laut einer Studie des market Instituts geben 70% der Österreicher*innen an, dass das eigene Haus ihre bevorzugte Wohnform sei. Aus Sicht der Raumplanung gleicht der Traum vom Einfamilienhaus hingegen eher einem Albtraum. Einfamilienhäuser sind aufgrund

ihres vergleichsweise hohen Ressourcenverbrauchs eine problematische Wohnform: Die Flächeninanspruchnahme durch die freistehende Bebauung und die notwendige Erschließung ist hoch, die offene Bauweise begünstigt ein stärkeres Verkehrsaufkommen, hohe Erschließungskosten ergeben sich aus den erforderlichen Leitungslängen und der Energieverbrauch ist aufgrund der großen Außenfläche im Verhältnis zum Volumen besonders hoch (vgl. Nothegger 2017, S. 30–31; Ullrich 2015, S. 56, 102–103; Starmayr 2018, S. 1; Zeinler 2012, S. 25).

Gleichzeitig lässt sich aus weltweiten Megatrends ableiten, dass mit der Ressource Boden besonders schonend umgegangen werden sollte: Die Globalisierung macht zur Sicherung der Standortqualität große Areale ohne Nachbarschaftskonflikte erforderlich. In Österreich sind solche Areale aufgrund der fortschreitenden Zersiedelung kaum mehr auffindbar. Die Zersiedelung wiederum geht Hand in Hand mit einem steigenden Energieverbrauch. Die Energiewende, die auf erneuerbaren Energieträgern basiert, ist jedoch stark an die Verfügbarkeit von Flächen gebunden. Die Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen zu Siedlungs- und Infrastrukturflächen ist ein Treiber für die Erderwärmung und senkt auch die Resistenz gegen extreme Wetterereignisse. Zudem sind in Österreich 90% der für den Klimawandel relevanten Treibhausgasemissionen auf Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung inklusive der darin stattfindenden Nutzung zurückzuführen. Auch die demografische Verschiebung macht kompakte Siedlungsstrukturen erforderlich, da dort Alltagswege für Betagte leichter bewältigbar sind und die Kosten für die Daseinsvorsorge geringer gehalten werden können. Zu beachten ist auch, dass Siedlungsräume von der Allgemeinheit bezahlt werden müssen. Zersiedelung macht so besonders Landgemeinden mit eingeschränkten Finanzierungsspielräumen zu schaffen und verteuert das Leben in ländlichen Regionen. Zukünftig stellt sich folglich weniger die Frage ‚wie‘, sondern eher ‚wo‘ gebaut werden soll. Die (Um-)Nutzung bestehender Baustruktur bietet sich deshalb für die Entwicklung von Wohnraum an (vgl. Weber 2014, S. 65–71).

*„Die Hoflandschaft im alpinen Raum ist vom Weiterbauen geprägt.
Bauernhäuser werden in der Regel für Generationen gebaut“
(Hauser 2011, S. 26).*

Die Wahl der Wohnform sollte dabei aber keine rein private Entscheidung bleiben, denn die ökologischen Folgen und Kosten der Siedlungs- und Wohnformen betreffen die gesamte Gesellschaft. Von Planungsexpert*innen wird daher die Entwicklung neuer Wohnmodelle für Bauernhäuser gefordert. Ein Weg ‚zurück in die Zukunft‘ – hin zu ‚neuen‘ gemeinschaftsorientierten Wohnformen in der bestehenden Bausubstanz – ist somit nicht nur historisch naheliegend, sondern auch im Hinblick auf die nachhaltige Siedlungsentwicklung, die Sicherung leistbaren Wohnraums und den Umgang mit weltweiten Megatrends notwendig. Viele Konzepte und Projekte zeigen die hervorragenden Möglichkeiten zur Adaption von Bestandsgebäuden auf.

Was fehlt, sind wirksame Planungsinstrumente, die das Umsetzungspotential gemeinschaftsorientierter Wohnformen im Bestand stärken (vgl. Österreichischer Rundfunk 2011; Zoidl 2020).

Neue Planungsinstrumente und -strategien als Werkzeug

Die Bandbreite an raumplanerischen Planungsinstrumenten in Österreich ist vielfältig und differenziert. Traditionell werden unter Planungsinstrumenten in erster Linie rechtsverbindliche hoheitliche Maßnahmen verstanden. Die informellen Instrumente der Raumplanung, wie Fachkonzepte und Entwicklungskonzepte gewinnen zunehmend an Bedeutung. Zudem können Kooperations- und Konsensinstrumente, Prüfinstrumente und fiskalische Förderinstrumente je nach deren Ausrichtung hohe Raumwirksamkeit haben. Neben der Differenzierung nach der Rechtswirkung bzw. Verbindlichkeit der Instrumente können auch noch folgende Kriterien zur Differenzierung herangezogen werden: die Planungsebenen, die Planungsträger und der Planungsgegenstand (siehe dazu Kapitel 4.1). Eines haben aber alle Planungsinstrumente gemeinsam: ihr Ziel ist es, die räumliche Entwicklung zu steuern (vgl. Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz ÖROK 2018, S. 76–77).

Um nun dem Ziel der Arbeit – nachhaltige Siedlungsentwicklung durch gemeinschaftliches Wohnen im Bestand – näherzukommen, reichen die derzeitigen Planungsinstrumente nicht aus. Neue bzw. adaptierte und auf die aktuellen gesellschaftlichen Entwicklungen abgestimmte Planungsinstrumente und -strategien sind notwendig. So wird von der öffentlichen Hand unter anderem die Überarbeitung der Bauordnungen und Wohnbauförderungsrichtlinien, die Abschaffung der Förderung von Einfamilienhäusern und stattdessen die aktive Förderung von Mehrpersonenhäusern und der Reaktivierung von Leerständen oder eine Abgabe für Grundeigentümer*innen gefordert. In der Verantwortung der Planer*innen liegt es, qualitätsvolle Alternativen zum Einfamilienhaus zu schaffen. Gleichzeitig wird auch von Seiten der Gemeinden der Wunsch nach wirksamen Instrumenten zur Leerstandaktivierung größer. Veränderungsbedarf hinsichtlich der aktuellen auf die Siedlungsentwicklung abzielenden Planungsinstrumente wird folglich auf verschiedenen Ebenen geortet (vgl. Lindenthal und Mraz 2015, S. 97–98; Matzinger 2014, S. 88–91; Braunisch et al. 2017).

In den bisherigen Kapiteln wurden bereits zwei zentrale Forderungen an neue Planungsinstrumente und -strategien gestellt: Zum einen sollen sie die Adaption von Bestandsbauten im Sinne der sparsamen Flächeninanspruchnahme forcieren, zum anderen die Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnformen im Bestand fördern. Im Zuge dieser Arbeit werden deshalb neue strategische Ansätze und Planungsinstrumente entwickelt sowie bestehende adaptiert, die Teil des Spektrums an Werkzeugen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in Tirol werden können.

1.2. Forschungsstand

1.2.1. Gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Über den aktuellen Stand gemeinschaftsorientierter Wohnformen im ländlichen Raum in Österreich können kaum verlässliche Aussagen getroffen werden. Eine systematische Sammlung von Daten ist nur in Ansätzen vorhanden. Im Gebäude- und Wohnungsregister der Statistik Austria werden zwar seit dem Jahr 2010 Informationen zur Anzahl der Wohnungen pro Gebäude gesammelt – auch eine Kategorie für Wohngebäude für Gemeinschaften wurde eingerichtet – die Daten sind jedoch hinsichtlich gemeinschaftsorientierter Wohnformen wenig differenziert und nur mäßig aussagekräftig. In Deutschland werden Daten zu gemeinschaftlichem Wohnen bundesweit gesammelt und beispielsweise im ‚Atlas für gemeinschaftliche Wohnprojekte‘ vom Leibnitz Institut oder dem ‚Wohnprojekte Porte‘ der Stiftung trias zusammengefasst. Vergleichbare Daten sind nach aktuellem Wissensstand in Österreich nicht verfügbar (vgl. Statistik Austria 2020c).

Innovative Wohnformen gehen in Österreich meist von lokalen Initiativen aus, welche zum Teil Projektsammlungen führen – ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Einige Initiativen verfolgen den Ansatz der Vernetzung untereinander und der Vertretung nach außen, während andere rein projektbezogen agieren. Beispiele sind in Tirol die Initiative ‚Wohnprojekt Tirol‘ und der Verein ‚Vernetzt Wohnen‘. Während die ARGE Wohnprojekt Tirol verschiedene Wohnprojekte bei ihrer Entstehung begleitet und Bewusstseinsbildung für das Thema des gemeinschaftlichen Wohnens in Tirol vorantreibt, verfolgt der Verein Vernetzt Wohnen das Ziel, gemeinschaftlichen Wohnraum für die Vereinsmitglieder zu schaffen. Österreichweit finden sich zahlreiche weitere Organisationen wie zum Beispiel:

- die Initiativen ‚Gemeinsam Wohnen‘ und ‚Gemeinsam Bauen & Wohnen‘ vernetzen und informieren Interessierte und bestehende Wohnprojekte,
- die ‚WoGen‘ ist österreichweit die erste und bisher einzige Bauträgerin für gemeinschaftliche Wohnprojekte,
- das ‚habiTAT‘ ist die österreichische Version des Mietshäusersyndikats und unterstützt Wohnprojekte bei der Gründung und Finanzierung,
- der Verein ‚Frauenwohnprojekte ro*sa‘ und der Verband ‚B.R.O.T‘ haben jeweils bereits mehrere Wohnprojekte umgesetzt.

Der unzureichenden Datenlage steht ein großer Umfang an wissenschaftlichen Auseinandersetzungen mit gemeinschaftsorientierten Wohnformen in Österreich gegenüber. In den letzten zehn Jahren wurden allein an der Technischen Universität Wien 57 Diplom- bzw. Masterarbeiten verfasst, die sich zumindest teilweise auf gemeinschaftliches Wohnen beziehen. Eine Auswahl relevanter Arbeiten wird im Folgenden genannt:

- Teresa Pink (2020): ‚Vielseithof. Gemeinschaftliches Wohnen im ländlichen Raum‘,
- Sebastian Hagedorn (2018): ‚NutzerInnengetriebene Wohnformen als Instrument der Innenentwicklung. Am Beispiel der Projekte San Riemo in München und Minimal and Friends in Wien‘,
- Johanna Maria Waldhör (2018): ‚Das GEWO Haus. Gemeinschaftlich Wohnen im Ortskern‘,
- Johannes Längauer (2016): ‚Das Angebot steht. Reaktivierung von Bestand für gemeinschaftliche Wohnnutzung als Alternative zum Neubau von Einfamilienhäusern‘,
- Brigitte Noak (2013): ‚Baugemeinschaften. Ein Wohnbaumodell mit Zukunft für das Vorarlberger Rheintal‘ (vgl. TU Wien Bibliothek 2021).

In Österreich geht der aktuelle Diskurs zu gemeinschaftlichem Wohnen insbesondere von Wien aus. Wissenschaftliche Arbeiten beziehen sich deshalb größtenteils auf den städtischen Raum, der ländliche Raum ist dahingehend noch wenig beforscht. Erkenntnisse aus gemeinschaftlichen Wohnformen im ländlichen Raum stützen sich deshalb in dieser Arbeit vorwiegend auf Forschungen in Deutschland. Eine Ausnahme bildet das Forschungsprojekt ReHABITAT unter der Leitung des Österreichischen Ökologie Instituts. Es zeigt Strategien zur gemeinschaftlichen Umnutzung von Einfamilienhäusern speziell im ländlichen Raum auf. Diese Tendenz zum städtischen Raum lässt sich auch in der räumlichen Verteilung gemeinschaftsorientierter Wohnformen wiederfinden. Die Wohnprojekt-Datenbank der Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen – die umfangreichste Sammlung gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Österreich – zeigt, dass sich mit Stand 2021 die meisten Wohnprojekte in Wien (55 Projekte) und in Niederösterreich (24 Projekte) befinden. Auch in den restlichen Bundesländern sind gemeinschaftsorientierte Wohnmodelle zu finden, dort aber meist konzentriert in und um die Landeshauptstädte: zwei Projekte im Burgenland, keines in Kärnten, 15 in Oberösterreich, vier in Salzburg, fünf in Tirol – wobei nur eines davon in der Projektsammlung der Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen vermerkt ist - und 14 in Vorarlberg. Zu beachten bei diesen Zahlen ist, dass der Sitz der Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen in Wien ist und sich deshalb deren Aktivität auf den Raum Wien fokussiert. Nichtsdestotrotz bieten diese Zahlen einen ersten Überblick zur räumlichen Verbreitung gemeinschaftlicher Wohnformen in Österreich (vgl. Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen o.J.).

1.2.2. Gemeinschaftsorientiertes Wohnen im Bestand

Der Großteil gemeinschaftlicher Wohnprojekte wird im Neubau realisiert. Dass gemeinschaftliche Wohnformen auch in Bestandsgebäuden funktionieren können, beweisen einige wenige Projekte auf die im Kapitel 3.1 näher eingegangen wird, wie zum Beispiel:

- das ‚Mitdafinerhus‘ (Vorarlberg): Selbstständiges Wohnen in ehemaligem Ferienheim
- das ‚GENAWO‘ (Oberösterreich): Nachbarschaftliches Wohnen in denkmalgeschütztem Vierkanthof
- das ‚KooWo Volkersdorf‘ (Steiermark): Neu- und Umbau eines alten Dreikanthofes
- das ‚WohnenPlus Wangen‘ (Baden-Württemberg, Deutschland): Neu- und Umbau in ehemaligem Industrieareal
- der ‚Hof Prädikow‘ (Brandenburg, Deutschland): modernes Arbeiten und ländliches Wohnen in ehemaligem Vierseithof
- das ‚Wohnen am Dorfbrunnen‘ (Solothurn, Schweiz): Altersgerechtes Wohnen in denkmalgeschütztem Bauernhof
- die ‚Alte Bäckerei Waltenstein‘ (Thurgau, Schweiz): Landwirtschaftliches Projekt in ehemaligem Bauernhaus

Wissenschaftliche Auseinandersetzungen mit gemeinschaftsorientiertem Wohnen im Bestand sind hingegen rar. Die deutsche Schader Stiftung lud im Jahr 2011 zu einer Fachtagung mit dem Titel ‚Gemeinschaften bauen. Neue Wohnformen im Bestand und Neubau‘, was sie zu einer Pionierin in der Auseinandersetzung mit gemeinschaftlichen Wohnformen im Bestand macht. Im österreichischen Diskurs sollte auch an dieser Stelle das Forschungsprojekt ReHABITAT nicht unerwähnt bleiben, welches gemeinschaftliche Konzepte für verschiedene Typologien von Bestandsgebäuden vorschlägt. Außerhalb dessen spielt weder in Österreich noch im deutschsprachigen Ausland gemeinschaftliches Wohnen im Bestand eine wesentliche Rolle im wissenschaftlichen Diskurs.

1.3. Zielsetzung und thematische Abgrenzung

Vielerorts fehlt es an Wissen zu Alternativen zum Einfamilienhaus. Dementsprechend wenig Dynamik hinsichtlich der Wahl der Wohnformen ist im ländlichen Raum in Tirol festzustellen. Klar ist aber, dass sich die Vorstellung vom Wohnen bei der ländlichen Bevölkerung in den nächsten Jahren ändern muss. Das Ziel dieser Arbeit ergibt sich deshalb aus dem Bedarf nach einer zukunfts- und gemeinwohlorientierten Wohnform im ländlichen Raum in Tirol. Nur so kann das stetige Bevölkerungswachstum mit einer sinnvollen Siedlungsentwicklung einhergehen. Die Betrachtung wird auf das Bundesland Tirol eingeschränkt, da der Handlungsbedarf dort als besonders akut eingestuft werden kann (vgl. Zoidl 2020).

Einerseits gilt es im Zuge dieser Arbeit zu ergründen, was zum Verschwinden der historischen Hausgemeinschaften geführt hat und warum sich ‚neue‘ gemeinschaftliche Wohnformen im ländlichen Raum in Tirol bisher nicht etablieren konnten. Andererseits werden aufbauend auf die Analyse gemeinschaftsorientierter

Wohnprojekte Strategien und Planungsinstrumente entwickelt bzw. bestehende adaptiert, die das Bewusstsein für die Potentiale gemeinschaftlichen Wohnens und dessen Umsetzungspotential im Betrachtungsraum steigern können. Konkret werden Unterstützungsstrukturen vorgeschlagen, die auf unterschiedlichen Zuständigkeitsebenen angesiedelt sind, verschiedene Zielgruppen ansprechen und differenzierte thematische Schwerpunkte aufweisen.

Die entwickelten Planungsinstrumente sind keinesfalls ein Garant für die Entstehung neuer gemeinschaftsorientierter Wohnprojekte. Sie bilden lediglich einen organisatorischen und rechtlichen Rahmen für deren Umsetzung und unterstützen so Interessierte und Eigentümer*innen bei der Planung und Ausführung ihrer Wohnprojekte. Die Planungsinstrumente können somit nur als ein Teil eines Gesamtpaketes gesehen werden, wenn die tatsächliche Umsetzung gemeinschaftsorientierter Wohnformen im Bestand in Tirol forciert werden soll. Sowohl die aktive Beteiligung der Zivilgesellschaft als auch die Vernetzung und Schulung von Politik, Verwaltungspersonal und Professionist*innen, spielen dabei eine zentrale Rolle.

Die Planungsinstrumente und -strategien sind auf die rechtlichen Grundlagen des Landes Tirol abgestimmt und können daher nicht ohne weiteres in anderen Betrachtungsräumen angewandt werden. Aus ökologischen, ökonomischen und sozialen Gründen zielen die Instrumente zudem vorwiegend auf die Aktivierung von Bestand ab, weniger auf Wohnprojekte im Neubau. Sie können aber sehr wohl auch für Neubauprojekte angewandt werden.

1.4. Forschungsfrage

Ausgehend von der Zielsetzung der Arbeit stellt sich folgende zentrale Forschungsfrage:

Welche zusätzlichen Planungsinstrumente und -strategien zur Steigerung des Umsetzungspotentials von gemeinschaftsorientierten Wohnformen im ländlichen Raum in Tirol werden benötigt, um die Umnutzung und Adaptierung von Bestandsbauten zum Zweck des gemeinschaftsorientierten Wohnens voranzutreiben?

1.4.1. Arbeitsfragen

Entlang des Arbeitsprozesses werden folgende Arbeitsfragen bearbeitet:

Welche Formen von traditionellen Hausgemeinschaften sind im ländlichen Raum in Tirol noch vorhanden und welche Faktoren haben zum Verschwinden historischer Hausgemeinschaften geführt?

- *Wie haben sich Wohnformen im ländlichen Raum in Tirol in den letzten Jahrhunderten entwickelt?*

- *Welche Faktoren haben diese Entwicklungen vorangetrieben?*

Welche Faktoren fördern bzw. bremsen die Umsetzung gemeinschaftsorientierter Wohnformen im Bestand und wie können diese Potentiale genutzt bzw. wie kann diesen Hindernissen entgegengewirkt werden?

- *Welche Zielgruppen für gemeinschaftsorientiertes Wohnen können im ländlichen Raum in Tirol identifiziert werden?*
- *Welche Typologie des gemeinschaftsorientierten Wohnens hat Umsetzungspotential im ländlichen Raum in Tirol?*

Welche Planungsinstrumente und -strategien in Tirol sind bereits mit gemeinschaftsorientierten Wohnformen oder der Sanierung bzw. Adaptierung von Bestandsbauten kompatibel und wie sind sie zu bewerten?

- *Wie können die Zielgruppen erreicht werden?*
- *Welche Planungsinstrumente und -strategien zur Information, Beratung, Vernetzung und Umsetzung von gemeinschaftlichen Wohnformen sind schon vorhanden?*
- *Auf welcher Ebene wirken die vorhandenen Instrumente und Strategien?*
- *Ist deren Wirkung ausreichend, um die Umsetzung von gemeinschaftsorientiertem Wohnen zu unterstützen?*
- *Auf welche Ebene, Gebäudeart und Zielgruppe müssen neue sowie adaptierte Planungsinstrumente und -strategien abzielen, um das größte Umsetzungspotential entfalten zu können?*
- *Welche zusätzlichen bzw. adaptierten Planungsinstrumente und -strategien werden benötigt?*

1.5. Aufbau der Arbeit und Methodik

1.5.1. Literaturrecherche und Auswertung von Sekundärdaten

Der iterative Forschungsprozess hat das Ziel, Theorien und Hypothesen zum gemeinschaftlichen Wohnen im ländlichen Raum in Tirol zu generieren und schließlich darauf abgestimmte Planungsinstrumente zu entwickeln.

Als erste thematische Annäherung wird eine Literaturrecherche und eine Auswertung von Sekundärdaten durchgeführt. Als Sekundärdaten werden unter anderem das Gebäude- und Wohnungsregister sowie die Urban-Rural-Typologie der Statistik Austria herangezogen. Danach können aktuelle Herausforderungen des Wohnens im ländlichen Raum identifiziert, Zielgruppen bestimmt, eine Definition für gemeinschaftliche Wohnformen abgesteckt, Potentiale bestehender Gebäudestrukturen erhoben und vorhandene Planungsinstrumente gefunden werden. So kann die Arbeitsfrage „*Welche Formen von traditionellen*

Hausgemeinschaften sind im ländlichen Raum in Tirol noch vorhanden und welche Faktoren haben zum Verschwinden historischer Hausgemeinschaften geführt? beantwortet und die Grundlage zur Beantwortung der weiteren Fragen geschaffen werden.

1.5.2. Empirie

Die Frage *„Welche Faktoren fördern bzw. bremsen die Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnformen im ländlichen Raum in Tirol und wie können diese Potentiale genutzt bzw. wie kann diesen Hindernissen entgegengewirkt werden?“* zielt primär auf die Erfassung und das Nachvollziehen subjektiver Erfahrungen ab. Entsprechend dieser Fragestellung werden qualitative Forschungsmethoden der empirischen Sozialforschung zur Erlangung der Ergebnisse angewandt. Dabei ist der Anspruch der Arbeit nicht, statistische Repräsentativität zu erreichen, sondern vielmehr typische Aussagen zu den entsprechenden Themengebieten treffen zu können (vgl. Lamnek 1989, S. 115).

Problemzentrierte Expert*innen-Interviews

*„Expert*inneninterviews sind auf die Generierung bereichsspezifischer und objekttheoretischer Aussagen angelegt [...]. Ihr Gegenstand sind Wissensbestände im Sinne von Erfahrungsregeln, die das Funktionieren von sozialen Systemen bestimmen“* (Meuser und Nagel 1991, S. 466). Gemäß dieser Aussage dienen die problemzentrierten Expert*inneninterviews auch in dieser Arbeit in erster Linie dem Austausch von Erfahrungen und Expertisen. Diese Methode eignet sich besonders gut für spezifische Fragestellungen bzw. Problemfelder.

Die Interviews werden halb-standardisiert durchgeführt. Dabei wird darauf geachtet, dass der*die Befragte die Möglichkeit hat, frei aber zentriert auf eine Problemstellung, zu antworten (vgl. Mayring 2016, S. 67). Als Interviewpartner*innen werden Expert*innen aus dem Bereich des gemeinschaftlichen Wohnens, der Planung und Partizipation im ländlichen Raum sowie Beteiligte von Wohnprojekten herangezogen.

Planung und Baukulturvermittlung:

- Elisabeth Leitner (LandLuft)
- Roland Gruber (nonconform)

Gemeinschaftliches Wohnen:

- Julia Lindenthal (Österreichisches Ökologie Institut)
- Stefanie Ostermann (ARGE Wohnprojekt Tirol)

Amt der Tiroler Landesregierung:

- Nikolaus Juen & Stefan Schöpfl (Geschäftsstelle für Dorferneuerung & Lokale Agenda 21)

- Alexander Erhart (Tiroler Bodenfonds)
- Peter Hollmann (Bau – und Raumordnungsrecht)
- Otto Flatscher (Wohnbauförderung)

Projektbeteiligte:

- WohnenPlus Wangen (Deutschland)
- Mitdafinerhus (Österreich)
- Wohnen am Dorfbrunnen (Schweiz)

Die oben erwähnte Literaturrecherche dient als Grundlage für die Erstellung der Leitfäden, in welchen die wichtigsten Fragen festgehalten werden. Sie werden den Interviewpartner*innen vorab zugesendet. Da das Erzählen im Fokus der Interviews steht, grenzen die offenen Fragen den Problembereich lediglich ein, die Reihenfolge der zu stellenden Fragen ergibt sich während des Gesprächs. Die/Der Interviewer*in ist zwar mit der Materie vertraut, verhält sich während des Interviews aber zurückhaltend-interessiert. Die Interviews finden aufgrund der aktuellen Situation um Covid-19 überwiegend online statt. Die Erhebungssituation kann deshalb nur mäßig beeinflusst werden, auf eine möglichst alltagsnahe Atmosphäre wird trotzdem geachtet (vgl. Lamnek 1989, S. 65–68, 74).

Zu Beginn der Interviews erleichtert ein standardisierter schriftlicher Kurzfragebogen den Einstieg ins Thema. Interviewte, die den Fragenbogen aus technischen oder zeitlichen Gründen vorab nicht ausfüllen können, werden mündlich zu den genannten Themen befragt. Er dient zudem der Überprüfung der theoretischen Annahmen, welche der Arbeit zugrunde liegen, und umfasst folgende Fragen:

- Was verstehen Sie unter gemeinschaftsorientierten Wohnformen? Welche Assoziationen rufen gemeinschaftliche Wohnformen bei Ihnen hervor?
- Welche Merkmale zeichnen gemeinschaftsorientierte Wohnformen aus?
- Gemeinschaftlich / Gemeinschaftsorientiert – Unterscheiden sich die Bedeutungen dieser Begriffe voneinander?
- Anhand welcher Aspekte unterscheiden sich die zwei Begriffe?
- Wenn Sie an gemeinschaftliche Wohnformen denken, wie hoch ist der Grad an Gemeinschaft dort?
- Wenn Sie an gemeinschaftsorientierte Wohnformen denken, wie hoch ist der Grad an Gemeinschaft dort?
- Haben gemeinschaftsorientierte Wohnformen das Potential, ein Zukunftsmodell für Wohnen im ländlichen Raum zu werden?
- Bitte begründen Sie Ihre Antwort auf die Frage, ob gemeinschaftsorientierte Wohnformen das Potential haben, ein Zukunftsmodell für Wohnen im ländlichen Raum zu werden.

Im nächsten Schritt wird der Problembereich des Interviews eingegrenzt und die narrative Phase der*des Gesprächspartner*in stimuliert (allgemeine Sondierung).

Darauf folgt zur Verständnisüberprüfung die Zurückspielung des Gesagten, Verständnisfragen oder eine Konfrontation mit Ungereimtheiten durch die*den Interviewer*in (spezifische Sondierung). Abschließend können ad hoc Fragen gestellt werden, über die bisher noch nicht gesprochen wurde (vgl. Lamnek 1989, S. 75–76).

Die Datenerhebung erfolgt durch den Kurzfragebogen zu Beginn, eine Ton- bzw. Videoaufnahme des Gesprächs und ein Postskript. Dort werden sowohl der Gesprächsinhalt vor bzw. nach der Aufnahme als auch die Rahmenbedingungen des Gesprächs und die Wahrnehmung nonverbaler Reaktionen festgehalten. Die Auswertung der gesammelten Daten erfolgt in drei Phasen. Zu Beginn wird das Datenmaterial methodologisch kommentiert. Dabei werden Angaben zu Textart und Wortwahl gemacht. Gegebenenfalls werden in diesem Schritt auch nicht relevante Textpassagen ausgeschlossen, um die Problemzentriertheit zu erhalten. In der nächsten Phase wird eine kontrollierte und auf die Art der Daten abgestimmte Interpretation durchgeführt. Durch die vergleichende Systematisierung werden im letzten Schritt typische Varianten herausgefiltert und somit kollektive Handlungsmuster identifiziert (vgl. Lamnek 1989, S. 77).

Datenaufbereitung und -auswertung

Da das Erkenntnisinteresse bei beiden Methoden weniger auf die spezifischen Situationen bezogen ist, sondern eher auf die inhaltlich-thematischen Aspekte, wird das gesammelte Datenmaterial schon während der Aufbereitung reduziert. Durch einen schrittweisen Verallgemeinerungsprozess wird ein steigendes Abstraktionsniveau und somit auch ein geringerer Materialumfang erreicht. Als Protokollierungstechnik für die Expert*innen-Interviews wird das zusammenfassende Protokoll nach Mayring (2016) angewandt. Im ersten Schritt werden das Abstraktionsniveau bestimmt und die Passagen unter dem Abstraktionsniveau generalisiert. Darauffolgend werden bedeutungsgleiche Einheiten gestrichen (Reduktion durch Selektion) und Passagen gebündelt. Am Ende werden das Protokoll mit dem Ausgangsmaterial rücküberprüft und gegebenenfalls ein zweiter Durchlauf durchgeführt. Da bei den teilnehmenden Beobachtungen viel abschweifendes Material zu erwarten ist, wird ein selektives Protokoll angefertigt. Anhand vorher definierter Kriterien wird dabei festgelegt, was protokolliert wird (vgl. Mayring 2016, S. 97–99).

Die Datenauswertung erfolgt nach Meuser und Nagel (1991). Der erste Schritt zur Verdichtung des Datenmaterials ist die Paraphrasierung. Sie muss chronologisch und protokollarisch durchgeführt werden, damit keine Interviewinhalte verloren gehen. Je nach thematischer Relevanz der Äußerungen wird entweder zusammenfassend oder detailliert paraphrasiert. Im nächsten Schritt werden die paraphrasierten Passagen mit einer oder mehreren Überschriften versehen, je nachdem wie viele Themen in der jeweiligen Passage angesprochen wurden. Die Reihenfolge der Passagen kann, je

nach Verlauf des Interviews aufgebrochen werden. Anschließend werden Passagen mit gleichen oder ähnlichen Themen zusammengestellt und Hauptüberschriften zugeordnet. Thematisch vergleichbare Textpassagen aus verschiedenen Interviews können nun zusammengestellt und Überschriften vereinheitlicht werden. Bei einer direkten Übernahme von Begriffen oder Redewendungen aus den Interviews muss besonders auf die sinngemäße Wiedergabe geachtet werden. Im nächsten Schritt erfolgt die Ablösung von der Terminologie der einzelnen Interviews. Die zusammengestellten Passagen werden in die Form einer Kategorie gebracht. Durch die soziologische Konzeptualisierung werden Aussagen über Strukturen des Expert*innenwissens getroffen. Abschließend erfolgt die Interpretation der empirisch generalisierten Tatbestände. Dabei werden Sinneszusammenhänge zu Typologien und Theorien verknüpft (vgl. Meuser und Nagel 1991, S. 462–466).

1.5.3. Analyse von Planungsgrundlagen und Definition von Planungsinstrumenten und -strategien

Im Anschluss an die vorherigen Arbeitsschritte ermöglichen, den Handlungsbedarf hinsichtlich der Umsetzung gemeinschaftlichen Wohnens im ländlichen Raum in Tirol zu identifizieren und darauf aufbauend Planungsinstrumente zu entwickeln. Die Analyse von Planungsgrundlagen, wie beispielsweise der Tiroler Bauordnung oder der Wohnbauförderungsrichtlinie, bildet die Basis für die Arbeitsfrage: *„Welche Planungsinstrumente und -strategien in Tirol sind bereits auf gemeinschaftsorientierte Wohnformen oder die Sanierung bzw. Adaptierung von Bestandsbauten ausgerichtet und wie wirken diese im ländlichen Raum?“*

Die Synthese aus dem Handlungsbedarf, welcher anhand der problemzentrierten Expert*innen-Interviews identifiziert wurde, und der Analyse der bereits bestehenden Planungsinstrumente führt zur Beantwortung der zentralen Forschungsfrage *„Welche zusätzlichen Planungsinstrumente und -strategien zur Steigerung des Umsetzungspotentials von gemeinschaftsorientierten Wohnformen im ländlichen Raum in Tirol werden benötigt, um die Umnutzung und Adaptierung von Bestandsbauten zum Zweck des gemeinschaftsorientierten Wohnens voranzutreiben?“*

1.6. Betrachtungsraum

Der Betrachtungsraum ist, wie bereits im Kapitel 0. erwähnt, auf das Bundesland Tirol fokussiert. Daher wird im Folgenden näher auf die relevanten Rahmenbedingungen in Tirol eingegangen.

1.6.1. Charakterisierung des Betrachtungsraums

Demografische Struktur

Tirol ist mit einem stetigen Bevölkerungswachstum konfrontiert. In den vergangenen sechzig Jahren stieg die Wohnbevölkerung um rund 65 Prozent. Dieser Trend wird Prognosen zufolge in den nächsten Jahren anhalten: Bis zum Jahr 2030 werden knapp 800.000 Menschen in Tirol wohnen. Die Altersstruktur der Wohnbevölkerung hingegen wird sich weiterhin verändern: Während der Anteil der 0- bis 19-Jährigen mäßig und der Anteil der über 65-Jährigen stark steigen wird, verringert sich der Anteil der 20- bis 64-Jährigen (siehe Abbildung 1) (vgl. Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Raumordnung und Statistik 2021a, S. 5).

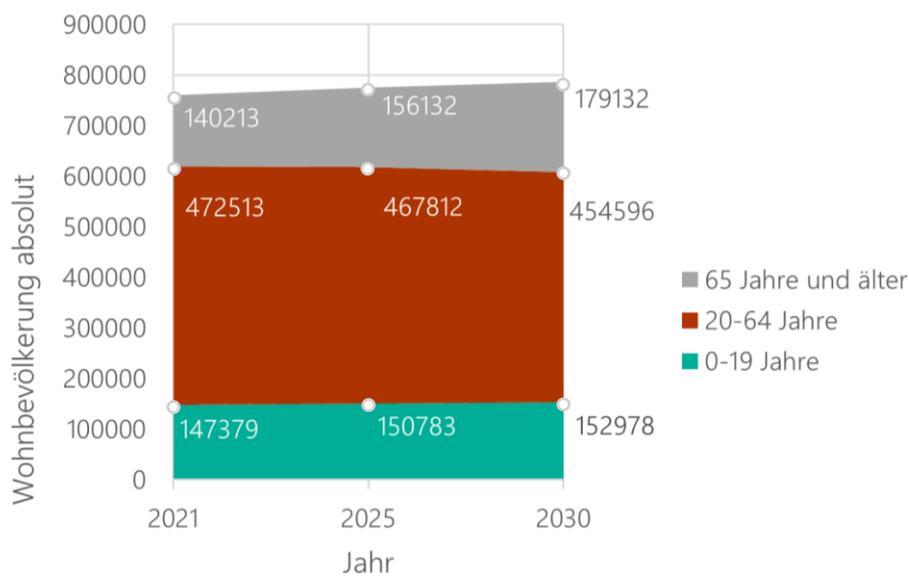


ABBILDUNG 1: ENTWICKLUNG DER TIROLER WOHNBEVÖLKERUNG NACH ALTERSGRUPPEN, EIGENE DARSTELLUNG NACH AMT DER TIROLER LANDESREGIERUNG, ABT. RAUMORDNUNG UND STATISTIK O.J.

Wie Abbildung 2 zeigt, ist die Wohnbevölkerung Tirols räumlich sehr unterschiedlich verteilt. Im bevölkerungsärmsten Bezirk Tirols – dem Bezirk Reutte – leben aktuell 33.054 Menschen, während der bevölkerungsreichste Bezirk Innsbruck Land 181.698 Einwohner*innen hat. Auch hinsichtlich des Bevölkerungswachstums bzw. -rückgangs unterscheiden sich die Bezirke beträchtlich. Die Bezirke des Tiroler Oberlands (Landeck und Imst), das Außerfern (Reutte) und der Bezirk Kitzbühel verzeichnen ein geringeres Wachstum als die restlichen Bezirke des Tiroler Unterlands (Kufstein und Schwaz). Der Bezirk Innsbruck Land ist die mit Abstand am stärksten wachsende Region. Die Bevölkerungszahl des Bezirks Innsbruck Stadt blieb zwischen 1971 und 1991 relativ konstant und erlebte ab 2001 einen ähnlich starken Anstieg. Einzig Osttirol (Bezirk Lienz) verzeichnet einen leichten Bevölkerungsrückgang seit 2001.

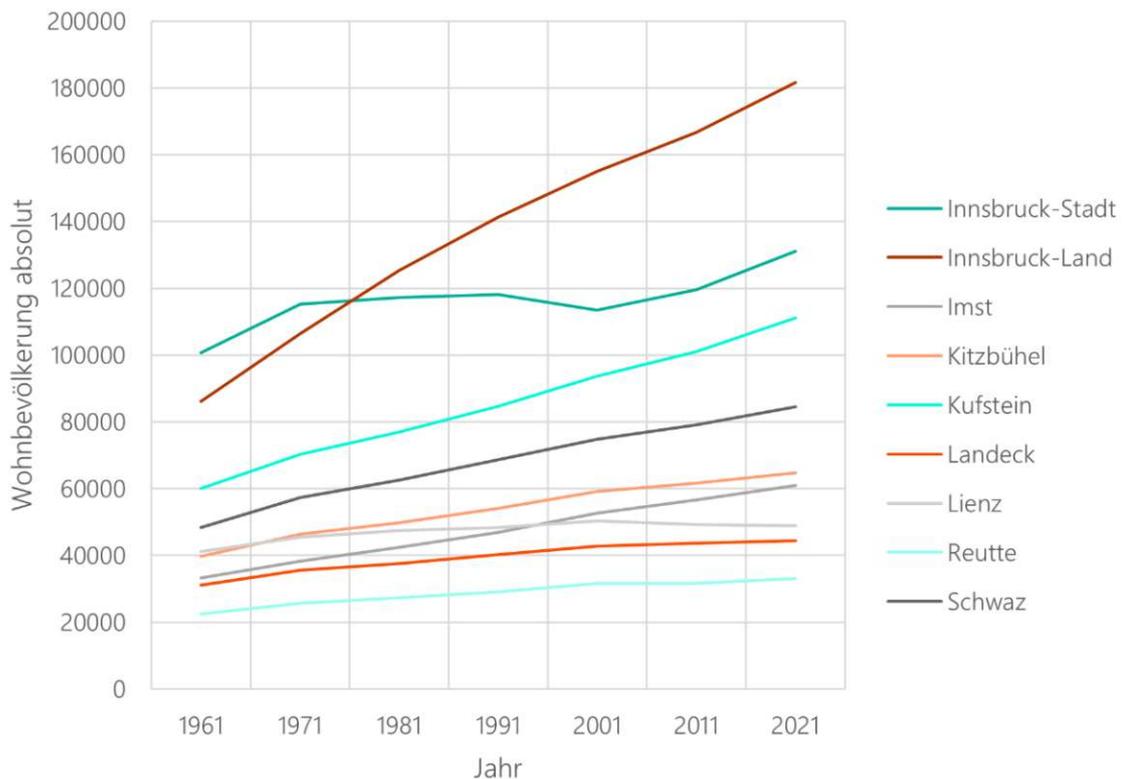


ABBILDUNG 2: ENTWICKLUNG DER WOHNBEVÖLKERUNG ZWISCHEN 1961 UND 2021 NACH BEZIRKEN, EIGENE DARSTELLUNG NACH AMT DER TIROLER LANDESREGIERUNG, ABT. RAUMORDNUNG UND STATISTIK 2021A UND AMT DER TIROLER LANDESREGIERUNG, ABT. RAUMORDNUNG UND STATISTIK 2021B

Hinsichtlich des Bildungsniveaus der Bevölkerung unterscheidet sich Innsbruck Stadt mit einem Akademikeranteil von rund 34 Prozent deutlich von den restlichen Bezirken, deren Anteil zwischen 11 und 13 Prozent liegt. Eine Ausnahme stellt auch hier wieder der Bezirk Innsbruck Land mit rund 24 Prozent dar. Der Lehrabschluss ist für rund 40 Prozent der außerhalb der Bezirke Innsbruck Land und Stadt wohnenden 25- bis 64-Jährigen die höchste abgeschlossene Ausbildung (siehe Abbildung 3).

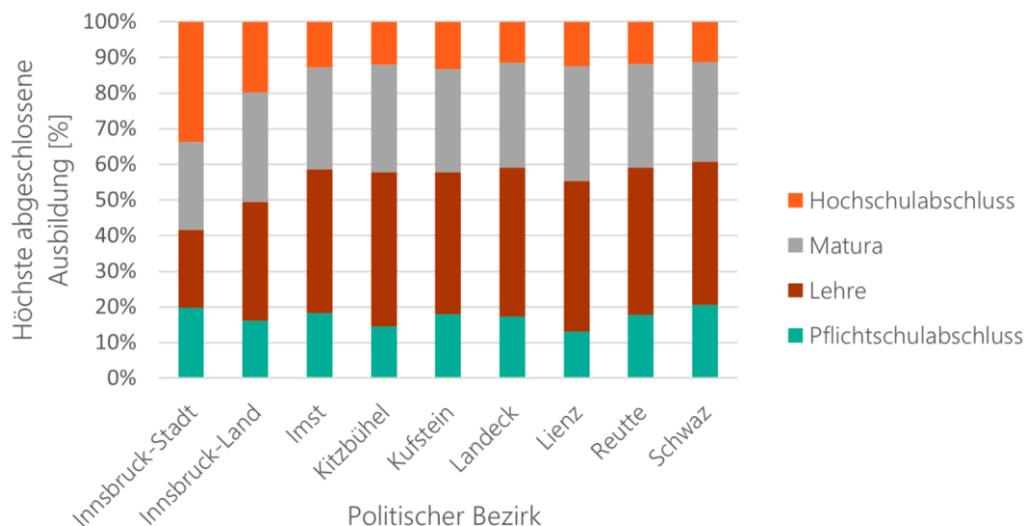


ABBILDUNG 3: BILDUNGSNIVEAU DER 25- BIS 64-JÄHRIGEN (2019), EIGENE DARSTELLUNG NACH STATISTIK AUSTRIA 2021A

Ökonomische Struktur

Bei der Betrachtung der wirtschaftlichen Struktur Tirols im Vergleich mit dem österreichischen Durchschnitt fällt die Bedeutung der Beherbergung und Gastronomie auf. Dort ist ein beträchtlicher Anteil der Erwerbstätigen beschäftigt, der zwischen sechs Prozent in Innsbruck Stadt und 15 Prozent im Bezirk Reutte liegt. Die Land- und Forstwirtschaft spielt nur mehr eine nebensächliche Rolle am Arbeitsmarkt, während der Anteil an Erwerbstätigen in Gewerbe und Industrie in allen Bezirken außer Innsbruck Stadt sogar über dem österreichischen Durchschnitt liegt.

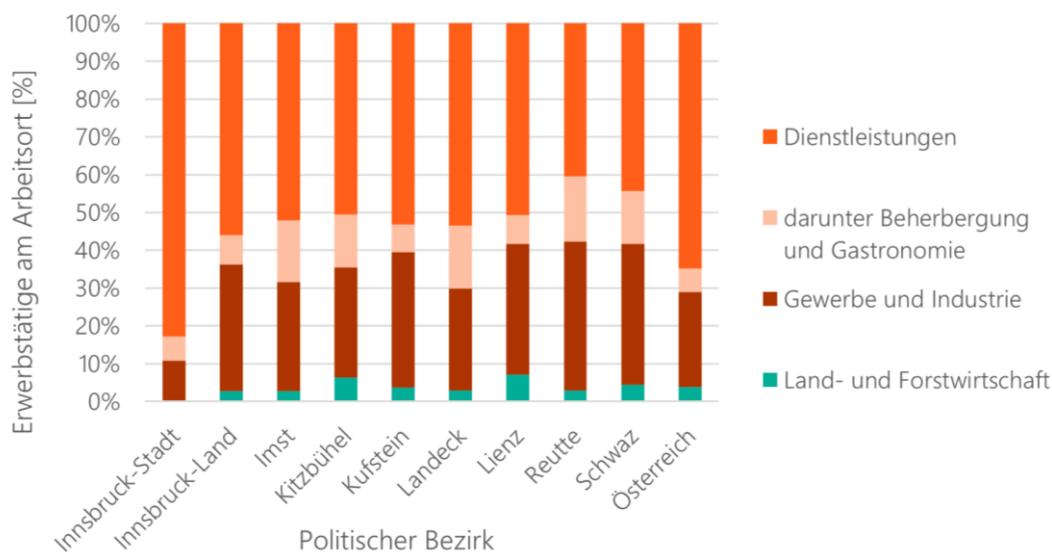


ABBILDUNG 4: ERWERBSTÄTIGE AM ARBEITSORT NACH WIRTSCHAFTSZWEIG (2018), EIGENE DARSTELLUNG NACH AMT DER TIROLER LANDESREGIERUNG, ABT. RAUMORDNUNG UND STATISTIK 2021A UND HUBER-BACHMANN UND BAMMER 2021

Räumliche Struktur

Zur Abgrenzung verschiedener Raumtypen werden unterschiedliche Kennwerte herangezogen und überlagert. Die Urban-Rural-Typologie der Statistik Austria unterscheidet elf Klassen, anhand welcher Österreich räumlich eingeteilt wurde. Im ersten Schritt werden anhand der Siedlungsdichte Gebiete abgegrenzt, die dann wiederum als urbane und rurale Zentren klassifiziert werden. Gemeinden, die außerhalb von Zentren liegen, werden mithilfe von Pendlerverflechtungen und Erreichbarkeiten in vier Hauptklassen eingeteilt. Diese Hauptklassen werden jeweils in zentral, intermediär und peripher unterschieden. Als zusätzliches überlagerndes Kriterium kann überdurchschnittlicher Tourismus ausgewiesen werden (vgl. Statistik Austria 2020a).

Abbildung 5 zeigt, dass Tirol insgesamt ländlich geprägt ist. Peripher ländliche Regionen liegen größtenteils entlang des Alpenhauptkamms, während die nördlicheren Gemeinden tendenziell zentraler gelegen sind. Die Bezirkshauptstädte,

abgesehen von Innsbruck, sind urbane Kleinzentren bzw. regionale Zentren und spielen daher eine infrastrukturell wichtige Rolle. Der Zentralraum Tirols – die Bezirke Innsbruck Stadt und Land – umfasst neben der Landeshauptstadt Innsbruck noch 23 weitere urbane Gemeinden, die sich strukturell deutlich vom Rest Tirols unterscheiden.

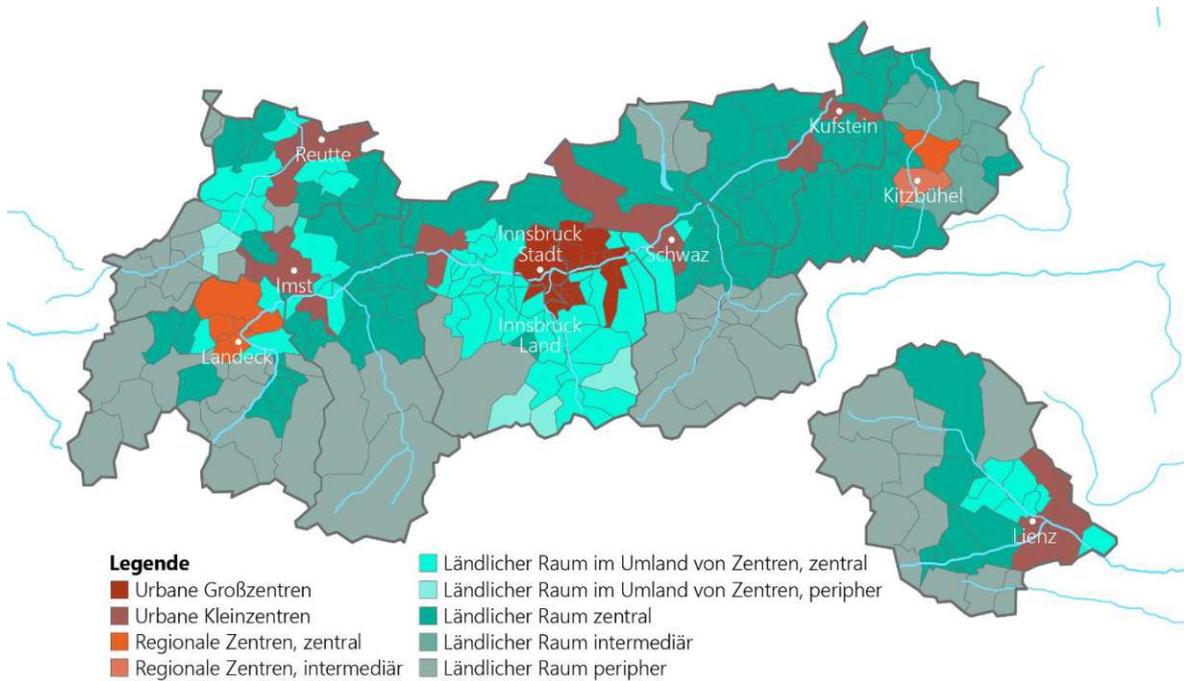


ABBILDUNG 5: URBAN-RURAL-TYPOLOGIE, EIGENE DARSTELLUNG NACH STATISTIK AUSTRIA 2020A, KARTENGRUNDLAGE: WIKIMEDIA COMMONS

Die Einteilung nach Raumtypen im Tiroler Raumordnungsplan repräsentiert im Gegensatz zur Kategorisierung der Statistik Austria primär die Bevölkerungs- und Nutzungsdichte und die Leitfunktionen der jeweiligen Räume und ist nicht auf Gemeinden, sondern auf die Flächennutzung bezogen. Folgende Raumtypen werden unterschieden:

- „Verdichtungsräume: Leitfunktionen Wohnen, Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen
- Touristisch intensiv genutzte Räume: Leitfunktion Tourismus
- Touristisch intensiv genutzte Verdichtungsräume: Mischform
- Ländliche Räume: Leitfunktionen Land- und Forstwirtschaft und Wohnen
- Naturnahe Räume: gering genutzte hochalpine Räume“ (Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Raumordnung und Statistik 2019, S. 9–10)

Der ländliche Raum wird besonders in peripheren Regionen intensiv touristisch genutzt (z.B. Ötztal). Es gibt aber auch Regionen, die weder von Dichte noch von Tourismus geprägt sind, wie beispielsweise das Lechtal. Demgegenüber steht das zentral gelegene Inntal, welches wirtschaftlich weniger auf den Tourismus fokussiert ist und eine hohe Dichte aufweist.

Die hohe Dichte des Bezirks Innsbruck Stadt spiegelt sich auch im Anteil des Baulands und der baulandähnlichen Sonderflächen am Dauersiedlungsraum (DSR) wider. Mit einem Anteil von 51 Prozent liegt Innsbruck Stadt deutlich über dem Rest Tirols. Den geringsten Widmungsbestand weisen die Bezirke Kitzbühel und Lienz mit neun bzw. zehn Prozent Bauland und baulandähnlichen Sonderflächen auf (siehe Abbildung 6). Durchschnittlich 22 Prozent des gewidmeten Baulands sind bisher nicht bebaut. Die Baulandreserven sind räumlich sehr unterschiedlich verteilt. Sie schwanken zwischen 15 Prozent in den Planungsverbänden Paznauntal und Kufstein Umgebung sowie 35 Prozent im Planungsverband Tannheimertal (vgl. Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Raumordnung und Statistik 2019, S. 20).

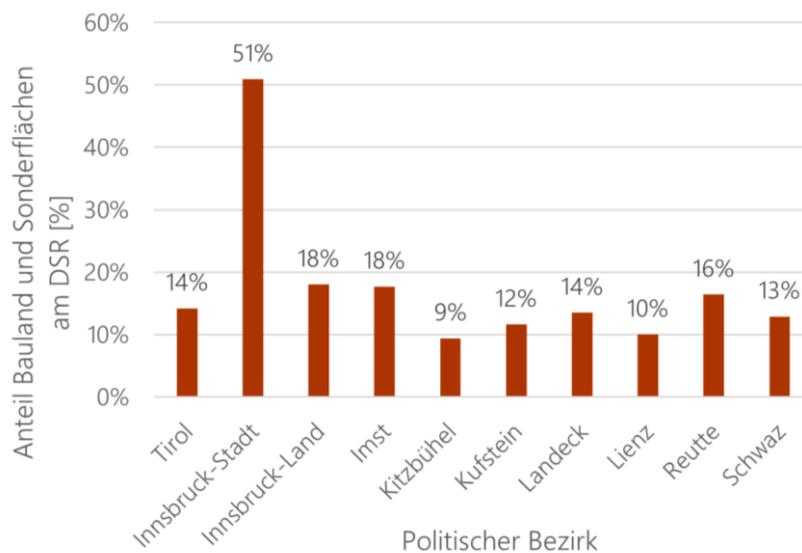


ABBILDUNG 6: WIDMUNGSBESTAND BAULAND UND SONDERFLÄCHEN (AUSGENOMMEN FREILANDÄHNLICHE UND LANDWIRTSCHAFTLICHE SONDERFLÄCHEN) 2019, EIGENE DARSTELLUNG NACH AMT DER TIROLER LANDESREGIERUNG, ABT. RAUMORDNUNG UND STATISTIK 2021A

Wohnraum-Struktur

Der überwiegende Anteil der Gebäude in Tirol wird als Ein- oder Zweifamilienhaus genutzt: zwischen 41 Prozent im Bezirk Landeck und 57 Prozent in Osttirol. Darauf folgen Gebäude mit drei oder mehr Wohnungen mit 24 (Osttirol) bis 36 Prozent (Bezirke Innsbruck Land und Schwaz). Eine Ausnahme bildet auch hier wieder der Bezirk Innsbruck Stadt: Gebäude mit ein bis zwei Wohnungen machen dort nur 20 Prozent aus, während 48 Prozent der Gebäude drei oder mehr Wohnungen beherbergen. Wohngebäude von Gemeinschaften machen in allen Bezirken einen verschwindend geringen Anteil aus, wobei Innsbruck Stadt mit 0,9 Prozent vor den restlichen Bezirken liegt. Der Anteil dort bewegt sich zwischen 0,1 (Bezirke Kufstein und Lienz) und 0,3 Prozent (Bezirke Innsbruck Land und Schwaz).

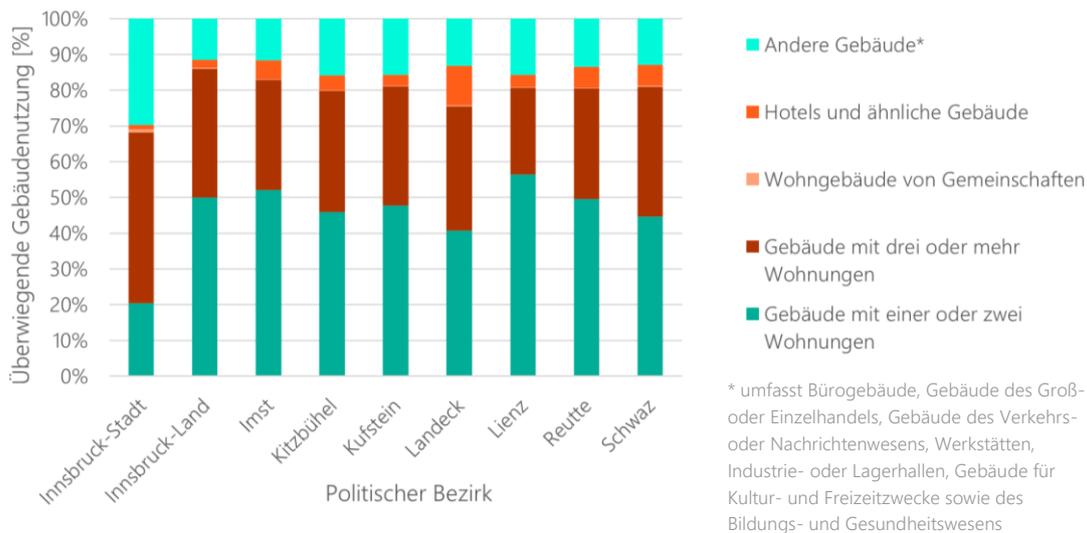


ABBILDUNG 7: ÜBERWIEGENDE GEBÄUDENUTZUNG (2020), EIGENE DARSTELLUNG NACH AMT DER TIROLER LANDESREGIERUNG, ABT. RAUMORDNUNG UND STATISTIK 2021A

Bei der Überlagerung der Entwicklung der Wohnbevölkerung mit der Entwicklung der Gebäude bzw. Wohnungen zwischen 1971 und 2020 fällt eine Diskrepanz auf: Die Wohnbevölkerung verzeichnet einen Anstieg von rund 65 Prozent, gleichzeitig stieg die Gebäudeanzahl um 126 Prozent und die Wohnungsanzahl sogar um 164 Prozent. Die Gründe dafür sind vielfältig. Zum einen hat sich die Zahl der Ein-Personen-Haushalte in Tirol im selben Zeitraum mehr als verdreifacht und mehr Einfamilienhäuser wurden gebaut. Zum anderen stiegen auch die Zahlen der Betriebsgebäude, Ferienwohnungen und Zweitwohnsitze an (vgl. Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Raumordnung und Statistik 2019, S. 13).

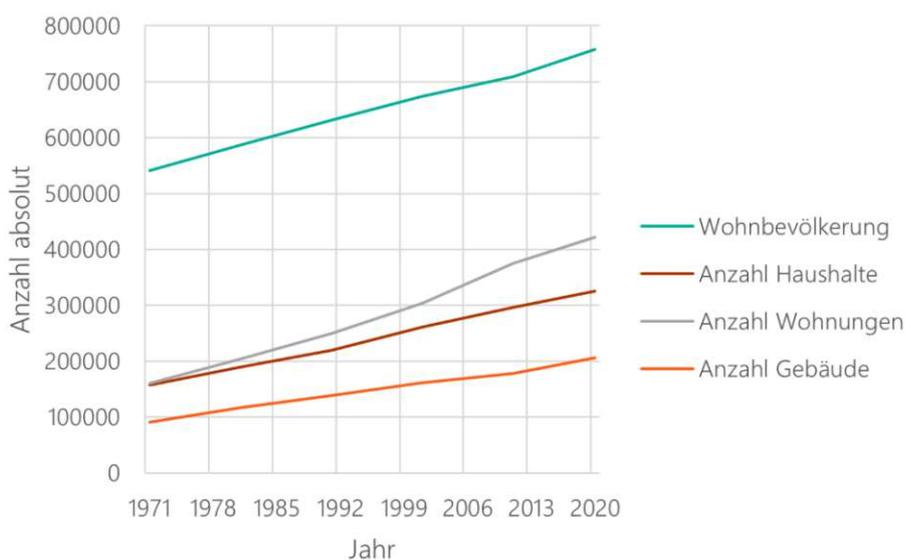


ABBILDUNG 8: ENTWICKLUNG DER WOHNBEVÖLKERUNG ÜBERLAGERT MIT DER BAUENTWICKLUNG IN TIROL 2020, EIGENE DARSTELLUNG NACH AMT DER TIROLER LANDESREGIERUNG, ABT. RAUMORDNUNG UND STATISTIK 2021A

Im Jahr 2020 lebte mehr als ein Drittel der Tiroler*innen in Ein-Personenhaushalten, ein weiteres Drittel in Zwei-Personenhaushalten und nur 15 bzw. 13 Prozent der Tiroler*innen in Drei- oder Vier-Personenhaushalten. Größere Haushalte machen 6 Prozent aller Haushalte in Tirol aus (siehe Abbildung 9). Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person steigt unter anderem aufgrund der Tendenz zu kleineren Haushalten in Tirol seit Jahren kontinuierlich an. Sie lag 2020 bei 44,1 m² und somit noch unter dem österreichischen Durchschnitt von 45,5 m² (vgl. Statistik Austria 2021b).

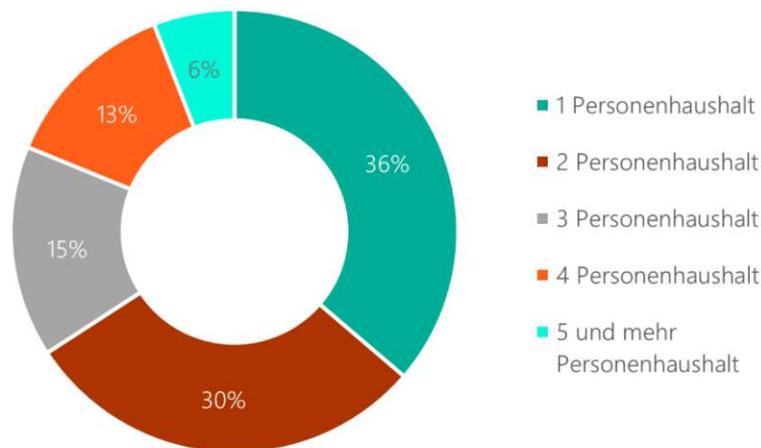


ABBILDUNG 9: HAUSHALTSGRÖßEN DER PRIVATHAUSHALTE IN TIROL (2020), EIGENE DARSTELLUNG NACH AMT DER TIROLER LANDESREGIERUNG, ABT. RAUMORDNUNG UND STATISTIK 2021A

Der Erschwinglichkeitsindex EIMX drückt das Verhältnis von Kaufkraft pro Haushalt und Wohnkosten aus. Die finanzielle Belastung durch Wohnkosten in Tirol ist im Österreichvergleich auffallend hoch: Tiroler*innen müssen durchschnittlich 42 Prozent des Haushaltseinkommens für Wohnen ausgeben und liegen damit österreichweit an der Spitze. Auf Bezirksebene ist Kitzbühel absoluter Spitzenreiter mit einem Wert von 73 Prozent. Der Durchschnitt am anderen Ende der Skala liegt bei 23 Prozent in der Steiermark bzw. 12 Prozent im Bezirk Zwettl in Niederösterreich (siehe Abbildung 10). Aus dem Erschwinglichkeitsindex EIMX lassen sich Rückschlüsse auf die Nachfrage nach Wohnraum und die Bevölkerungsentwicklung schließen. Der hohe Index in Tirol lässt deshalb vermuten, dass die Nachfrage nach Wohnungen noch immer nicht gedeckt ist, obwohl in den letzten Jahren viele neue Wohnungen entstanden sind. Mögliche Gründe dafür könnten einerseits sein, dass an den Bedürfnissen der Tiroler*innen vorbeigebaut wurde und andererseits viele Wohnungen der Immobilienspekulation dienen oder als Zweitwohnsitze bzw. Ferienwohnungen genutzt werden.

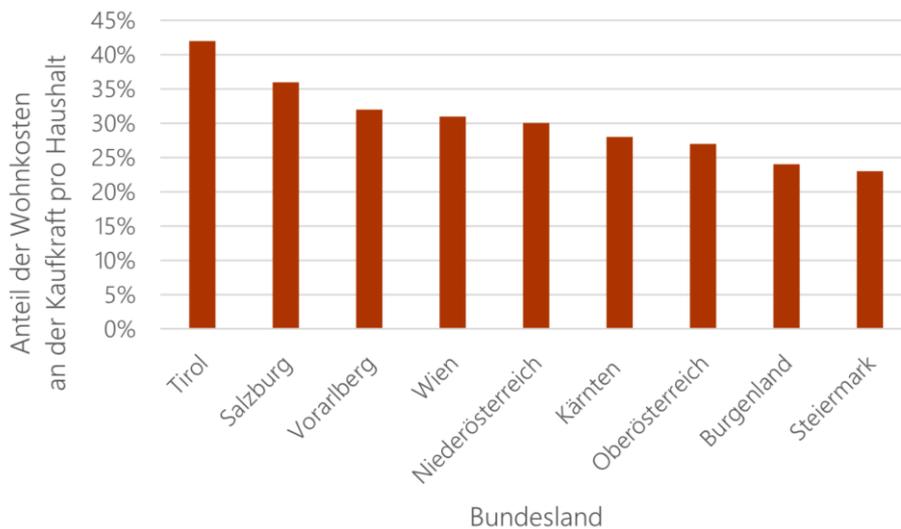


ABBILDUNG 10: ERSCHWINGLICHKEITSINDEX EIMX (2018), EIGENE DARSTELLUNG NACH IMMOBILIEN SCOUT ÖSTERREICH GMBH 2018

1.6.2. Herausforderungen im Betrachtungsraum

Aus der oben genannten Charakterisierung ergeben sich unterschiedliche Herausforderungen für den Betrachtungsraum:

Der demografische Wandel und die damit einhergehende Differenzierung der Lebensstile verändern die Zusammensetzung und die Bedürfnisse der Bevölkerung. Besonders der steigende Anteil älterer Menschen und die Zunahme von Ein-Personen-Haushalten sind für das Thema Wohnen auch in Zukunft von besonderer Relevanz. Einerseits gilt es, attraktiv für junge Tiroler*innen zu bleiben und so deren Wegzug zu verhindern. Andererseits muss die Versorgung von betagten und pflegebedürftigen Tiroler*innen sichergestellt werden (vgl. Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Raumordnung und Statistik 2019, S. 8).

Die Tiroler Wirtschaft ist einem fortschreitenden Strukturwandel unterworfen. Der Dienstleistungssektor wächst stetig, während die Beschäftigungszahlen in Land- und Forstwirtschaft weiter sinken. Die Schwerpunktsetzung auf die Tourismusbranche zeigte während Covid-19 ihre Schwächen. Laut Corona-Robustheitsindikator gehören das Tiroler Oberland, das Außerfern und der Bezirk Schwaz österreichweit zu den zehn vulnerabelsten Regionen. Die restlichen Bezirke liegen im unteren Mittelfeld. Insbesondere in den am wenigsten resilienten Regionen sollte die Abhängigkeit vom Tourismus verringert werden. Zudem sollten alternative Arbeitsplätze geschaffen werden. Bisher für touristische Zwecke genutzte Gebäude könnten gegebenenfalls als Wohnraum für Hauptwohnsitze umgenutzt werden (vgl. Arbeitsmarktservice 2021).

Herausforderungen für die Raumentwicklung Tirols sind räumlich differenziert zu betrachten. Ländlich periphere Regionen, die touristisch weniger intensiv genutzt

werden, wie das Lechtal oder Teile Osttirols, sind mit gänzlich anderen Problemstellungen konfrontiert wie der urbane Zentralraum rund um Innsbruck. Beispielsweise sind die Bevölkerungsentwicklung und das Arbeitsplatzangebot räumlich sehr unterschiedlich. Für alle Regionen gilt es, sparsam mit den Flächen des Dauersiedlungsraums umzugehen und Baulandreserven zu reduzieren. Ebenso ist die Aktivierung von Leerstand für ganz Tirol relevant, wenn auch der Umgang damit regional unterschiedlich sein muss. Während in ländlich peripheren Gemeinden das Hauptaugenmerk auf dem Erhalt oder der Wiederherstellung lebendiger Ortskerne liegen sollte, ist in dichteren zentralen Gemeinden die Nachverdichtung im Fokus.

Ungeachtet des Raumtyps muss leistbarer und auf die Bedürfnisse der Bewohner*innen abgestimmter Wohnraum geschaffen werden. So kann dem Bevölkerungsverlust ländlicher Gemeinden entgegengewirkt und gleichzeitig die Erschwinglichkeit von Wohnraum in touristischen Hotspots verbessert werden. Die steigende Anzahl an Ein-Personen-Haushalten, die ebenso anwachsende Wohnfläche pro Person und der hohe Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern bedingen einen stetig wachsenden Flächenverbrauch für Wohnzwecke. Gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten und gemeinschaftsorientierte Wohnformen haben das Potential, den Flächenbedarf zu verringern, was angesichts des zu erwartenden Bevölkerungswachstums unabdingbar sein wird.

2. Wohnen im Wandel

Entwicklung des Wohnens in Tirol

2.1. Historische Betrachtung des Wohnens

2.1.1. Wohnen bis ins Mittelalter (bis Ende 15. Jh.)

Sozioökonomische und -kulturelle Gegebenheiten

Tirol war seit jeher ein Durchzugsland. Alpenpässe ermöglichten schon früh Nord-Süd- (z.B. Fernpass) und West-Ost-Verbindungen (z.B. Arlbergpass). Der Durchreiseverkehr trug wesentlich zur Entwicklung der Kultur und Wirtschaft in Tirol bei. Tirol wurde ursprünglich von den Römern und später von den Bajuwaren besiedelt. Die sprachlichen und kulturellen Wurzeln der heutigen Bevölkerung stammen zum überwiegenden Teil aus der bajuwarischen Zeit (vgl. Fornwagner 2018, S. 16).

Im 12. und 13. Jh. wurde die territoriale Basis Tirols geschaffen. Stamm- und Residenzburg der Grafen und Namensgeber für das heutige Bundesland war die Burg Tirol oberhalb von Meran. Im Jahr 1363 wurde die Grafschaft Tirol an die Habsburger übergeben. Tirol wurde aufgrund seiner Finanzstärke und der verkehrstechnisch günstigen Lage von den Habsburgern sehr geschätzt (vgl. Fornwagner 2018, S. 21).

Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung gingen zwischen dem 10. und 14. Jh. ein starkes Bevölkerungswachstum und ein regelrechter Siedlungsboom einher. Die Seitentäler des Inntals waren das Zentrum der damaligen Siedlungsentwicklung. Die Grundherrschaften (Adel und Klerus) schufen die rechtliche Basis für den mittelalterlichen Siedlungsboom. Beide Parteien – sowohl Bauern als auch Grundherren – profitierten von den Entwicklungen: die Grundherren durch die Einnahmen aus Zinsen und Abgaben und die Bauern durch umfassende Rechte, die dem Eigentum bereits sehr ähnlich waren. So formierte sich ein starker Bauernstand. Die Erbpacht sicherte die rechtliche und wirtschaftliche Lage der Bauern zudem ab (vgl. Czekelius 2006, S. 13–16).

Die Trennung zwischen privat und öffentlich war auch im Mittelalter schon üblich. Während das private Leben in den (Wohn-)Häusern stattfand, wurde das öffentliche Leben in Tirol überwiegend auf das Umfeld der Kirchen verlagert: auf den Dorfplatz, das Wirtshaus, in administrative Einrichtungen oder die Kirchen selbst. Der christliche Glaube spielte schon seit der Römerzeit eine zentrale Rolle in Tirol (vgl. Czekelius 2006, S. 22).

Wohnen

Die ältesten Siedlungen in Tirol lassen sich bis in die frühgeschichtliche Zeit zurückverfolgen. Die damaligen Behausungen waren eng aneinandergelagert und

durch Wälle geschützt. Das sogenannte rätoromanische Massendorf sparte nicht nur wertvolle Flächen, die stattdessen landwirtschaftlich genutzt werden konnten, sondern vereinfachte auch die Verteidigung des Dorfes. Siedlungen waren damals noch nicht in ganz Tirol, sondern lediglich punktuell dort verbreitet, wo klimatisch und topografisch günstige Gegebenheiten vorzufinden waren (vgl. Czekelius 2006, S. 12). Abbildung 11 zeigt ein Beispiel für ein zum Teil noch erhaltenes rätoromanisches Dorf im Tiroler Oberinntal.



ABBILDUNG 11: RÄTOROMANISCHER DORFKERN IN FISS IM JAHR 1940 (GEMEINDE FISS O.J.)

Im frühen Mittelalter entstanden durch die Zuwanderer aus dem heutigen Bayern die ersten Streusiedlungen. Aufgrund des starken Bevölkerungswachstums im Hoch- und Spätmittelalter war die Ausbreitung dieser Siedlungsform enorm. Bereits im 12. und 13. Jh. wurde durch den hohen Siedlungsdruck die heutige Höhengrenze des Dauersiedlungsraums erreicht bzw. teilweise sogar überschritten. Die typische Flurform der Zuwanderer – die Blockflur – prägt seit damals die Kulturlandschaft (vgl. Czekelius 2006, S. 13–16).

Das Wohnstallhaus war im Frühmittelalter (5. bis 11.Jh.) Mittelpunkt bäuerlichen Wirtschaftens und Lebens im deutschsprachigen ländlichen Raum. Mensch und Vieh lebten unter einem Dach. Eine offene Feuerstelle war der Mittelpunkt eines ebenerdigen und einfach konstruierten Pfostenbaus. Nur selten waren profane Wohngebäude aus Stein anzutreffen, da diese Bauform meist militärischen, administrativen und kirchlichen Nutzungen vorbehalten war. Im Spätmittelalter (13 bis Ende 15. Jh.) waren die Wohngebäude im ländlichen Raum bestimmt durch landwirtschaftliche Anforderungen und die soziale Schicht deren Bewohner*innen. Angehörige der Unterschicht wurden vielerorts nach ihrer

Behausung benannt. Der Übergang von Pfosten- zu Ständerbauweise ermöglichte bereits im Spätmittelalter zweigeschossige Gebäude. Die ‚Gute Stube‘ als Mittelpunkt des bäuerlichen Lebens verbreitete sich zunehmend in den Alpen. Sie bezeichnete einen Raum mit Kachelofen, der rauchfrei und angenehm temperiert war (vgl. Ullrich 2015, S. 65, 56).

Gemeinschaftliche Elemente des Wohnens

Die dominierende Haushaltsform des Mittelalters war die des ‚Ganzen Hauses‘. Sie bezeichnet die Einheit von Wirtschaften und Haushalten unter einem Dach. Produktive und reproduktive Arbeiten waren räumlich nicht voneinander getrennt und fanden zumeist in der Diele des Hauses statt, wodurch es zu ökonomischen, sozialen und räumlichen Verflechtungen innerhalb eines Haushalts kam. Ein Haushalt im Mittelalter umfasste bis zu fünfzig Personen und bestand aus der Kernfamilie und deren Familienangehörigen. Zusätzlich lebten oft Tagelöhner, Hausbedienstete, sogenannte ‚Inwohner‘, oder Mieter in diesem Haushalt. Ein weiteres wichtiges gemeinschaftliches Element der mittelalterlichen Gesellschaft war die Dorfgemeinschaft. Sie leistete zusätzliche Dienste durch die Zurverfügungstellung von Waschküchen, Badestuben o.ä., die später in den Aufgabenbereich der Haushalte fielen (vgl. Waldhör 2018, S. 32; Feuerstein und Leeb 2015, S. 12–13).

Das mittelalterliche Leben war zwar geprägt von der gemeinschaftlichen Nutzung der vorhandenen Ressourcen und dem Leben in nicht familiären Verbänden, trotzdem kann zu dieser Zeit noch nicht von gemeinschaftlichem Wohnen im Sinne dieser Arbeit gesprochen werden. Der gemeinsame Haushalt war eine gesellschaftliche Selbstverständlichkeit. Seine Zusammensetzung basierte nicht auf Freiwilligkeit, sondern auf ökonomischen und sozialen Zwängen. Nichtsdestotrotz finden sich Elemente des mittelalterlichen gemeinschaftlichen Lebens und Wohnens in späteren gemeinschaftsorientierten Wohnformen wieder (vgl. Waldhör 2018, S. 32–33).

2.1.2. Wohnen von der frühen Neuzeit bis zur Protoindustrialisierung (16. bis Ende 18. Jh.)

Sozioökonomische und -kulturelle Gegebenheiten

In der frühen Neuzeit lebte etwa 80% der Bevölkerung im ländlichen Raum. Der Großteil der Bevölkerung arbeitete in der Land- und Forstwirtschaft. Trotz der allgemein guten wirtschaftlichen Lage in Tirol führten Realteilungen und der gleichzeitige Bevölkerungszuwachs zu steigender Armut im Laufe des 16. Jh. Die Bewirtschaftung der Kleinstbetriebe reichte oft nicht mehr zur Versorgung einer Familie aus, Nebenerwerbsquellen wurden notwendig. Anpassungsfähigkeit, Innovationsgeist, Disziplin und Rücksichtnahme etablierten sich aus dieser Not heraus in der Tiroler Bevölkerung (vgl. Czekelius 2006, S. 24; Ullrich 2015, S. 66).

Innerhalb der ländlichen Bevölkerung bildeten sich wirtschaftlich bedingt unterschiedliche Existenzformen und starke soziale Hierarchien aus. Hinsichtlich der Existenzformen konnte unterschieden werden zwischen Vollerwerbslandwirten, Landwirten, die handwerkliches Nebengewerbe betreiben, und nicht-zünftischen Landhandwerkern, die Ackerbau betreiben. Der soziale Status drückte sich außerdem in der Flächenausdehnung des Betriebs und im Umfang des Viehbestands aus: Hofbauern bewirtschafteten mehrere Landstücke während unterbäuerliche Kleinbesitzer nur kleine Landstücke bewirtschafteten und Personen ohne Landbesitz, als gutseigene bzw. grundherrliche Arbeitskräfte in der Landwirtschaft tätig waren (vgl. Ullrich 2015, S. 66).

Wohnen

Das Wohnen war in der frühen Neuzeit nach wie vor bedürfnisorientiert. Wohnen war der landwirtschaftlichen Funktion untergeordnet, daher zeigte sich der soziale Status der Landbevölkerungen nicht in der Art des Wohnens, sondern im Umfang des Landbesitzes. Der Besitz wurde von Generation zu Generation weitergegeben. Bei der Übergabe des Hofes vom Bauer zu dessen Kindern war das Verhältnis zwischen den Parteien streng geregelt – zum Teil vertraglich oder durch Brauch. Das Verhältnis zwischen den Altenteilern und den Jungbauern konnte stark variieren und war durch die ortsüblichen Vererbungsstrategien bestimmt. In Tirol war sowohl die Realteilung als auch das Anerbenrecht gebräuchlich: im Westen Tirols zumeist die Realteilung, im Osten das Anerbenrecht, wobei keine klare räumliche Grenze gezogen werden kann. Das Anerbenrecht erlaubte die Weitergabe eines geschlossenen Hofes an nur einen Anerben, während bei dem Realteilungsrecht eine Eigentumsteilung zwischen allen Erben stattfand. Nach dem Anerbenrecht musste dem Altbauern ein sogenanntes Ausgedinge eingerichtet werden. Dabei handelte es sich um einen „angemessenen Unterhalt auf Lebenszeit“ (§24 Absatz 1 Satz 1 THG), der unter anderem ein selbstständiges Wohnhaus auf dem Hof umfassen kann. Bewegliche Möbel wurden bei der Übergabe mit ins Altenteil bzw. Ausgedinge genommen, während sich der junge Bauer im Haupthaus neu einrichtete (vgl. Ullrich 2015, S. 71; §15 Absatz 1 THG).

Im Folgenden wird genauer auf die Realteilung eingegangen, da diese Form der Eigentumsweitergabe unmittelbare Auswirkungen auf die Architektur hatte und die Grundvoraussetzung für historische Formen gemeinschaftlichen Wohnens war. Die Eigentumsteilung fand bei der Realteilung prozentual (relevant z.B. für Instandhaltungsarbeiten) und materiell (Räume, Bereiche und Inventare, die oftmals mit Dienstbarkeiten oder Rechten verknüpft waren) statt. Im Grundbuch wurde die Verteilung zwischen den Erben genau beschrieben. Bei der Ausführung der Teilung können zwei Varianten unterschieden werden, die sich aufgrund struktureller und finanzieller Gründe ausgebildet haben:

- Ein*e Besitzer*in bekam die Gebäudeteile „zu ebener Erde" oder „die Hälfte des Hauses gegen den Berg" (Kranewitter 2020, S. 135–136) und andere Besitzer*innen erhielten sämtliche übrige Hausbestandteile.
- Einzelne Räume wurden verschiedenen Besitzer*innen zugeordnet oder Räume geteilt und Grenzen innerhalb der Räume mit Kohle oder Kreide markiert. Durchgangsrechte regelten den Zutritt zu den Räumen (vgl. Kranewitter 2020, S. 130–131).

Ein beispielhafter Auszug aus dem Grundbuch Oetz 1917, EZ 365 verdeutlicht die komplexen Dienstbarkeiten und Rechte der Eigentumsverhältnisse, die teilweise bei Realteilungen entstanden:

„Das auf Bp. 64 erbaute Wohnhaus ist materiell in zwei Teile geteilt:

Anteil Eins: HN 36 Ötz

Sämtliche Bestandteile zu ebener Erde und im ersten Stocke ausgenommen ein Keller zu ebener Erde an der Westseite. Dieser Anteil ist rücksichtlich der zu ebener Erde und im ersten Stocke gelegenen Gänge und Stiegen belastet mit dem Durchgangsrechte zu Gunsten des Anteils Zwei.

Anteil Zwei: HN 37 Ötz

Sämtliche Bestandteile des zweiten Stockes und Dachraumes sowie ein Keller zu ebener Erde an der Westseite. Der jeweilige Eigentümer dieses Anteiles hat das Durchgangsrecht über Gänge und Stiegen des Anteiles Eins, ausgenommen jedoch die Kellerstiege. Der obige Eingang ist gemeinsam.

Der jeweilige Eigentümer des Anteiles Eins hat die Dachhälfte gegen die Ache - jener des Anteiles Zwei die Hälfte gegen den Berg zu erhalten.

Grundparzelle 2750/1 ist je zur ideellen Hälfte mit dem Eigentume der vorbeschriebenen zwei materiellen Anteile verbunden." (Kranewitter 2020, S. 135–136).

In der Regel war die Anzahl der Teilungen in Tirol bei Wirtschaftsgebäuden am höchsten, während Wohngebäude auf maximal vier bis fünf Parteien aufgeteilt wurden. Teilweise wurden nicht nur Gebäude geteilt, sondern auch Backöfen, Städel, Kornkästen oder ähnliches. Teilungen hatten nicht nur einen Einfluss auf das Innere der Gebäude, sondern sind häufig auch von außen erkennbar und bestimmen so das Ortsbild wesentlich mit. Die Eigentumsstrukturen können sowohl durch kleine Unterschiedlichkeiten der Fassadengestaltung, wie der Farbgebung der Fenster, als auch durch wesentliche Veränderung der Bausubstanz (z.B. zwei Haustüren, siehe Abbildung 12) sichtbar werden (vgl. Kranewitter 2020, S. 138–140, 131-134).



ABBILDUNG 12: WOHNHAUS MIT ZWEI EINGANGSTÜREN IN WEIßENBACH IN TIROL, EIGENES FOTO

Die Realteilung brachte soziale Konflikte und offene Fragen mit sich, die im Hinblick auf neue gemeinschaftliche Wohnformen nicht an Aktualität verloren haben:

- Wer bestimmt über gemeinsam genutzte Gebäudeteile wie Stiegen, Backöfen oder Gänge?
- Wie werden Instandhaltungsarbeiten organisiert? Wer bestimmt darüber?
- Wie werden Gebäude teils von mehreren Parteien auf geteilten Grundstücken gemeinsam erbaut?
- Was passiert, wenn z.B. der/die Eigentümer*in eines maroden Daches nicht mehr in seinem Dachgeschoss lebt?

Der einzige Lösungsweg für Konflikte, in denen der/die eine Eigentümer*in keine Handhabe für Instandhaltungsarbeiten und der andere kein Interesse dafür hatte, waren Zusammenlegungsverfahren, bei denen ein*e Eigentümer*in die anderen Eigentümer*in auszahlte und somit zum/zur alleinigen Eigentümer*in wurde. Konnte sich keiner der Eigentümer*innen die Auszahlung seiner Miteigentümer*innen finanziell leisten, führten solche Konflikte häufig zum Verfall oder Abbruch des Gebäudes (vgl. Kranewitter 2020, S. 132–142).

Geschwistern, die nach dem Anerbenrecht keinen Anspruch auf einen Erbhof hatten, blieben je nach finanzieller Lage die Möglichkeiten, einen eigenen Hof zu kaufen, in einen anderen Hof einzuheiraten oder als Knechte oder Mägde zu arbeiten. Letztere wurden als ‚Landlose‘ bezeichnet. Seit dem 16. Jh. nahmen Bauern Landlose als Mieter*innen auf. Sie lebten dabei in der sogenannten Leibzucht oder im

Leibgedinge – im Gegenzug zu ihrer Arbeitsleistung durften sie am Hof wohnen und wurden dort gepflegt. Diese Form der Existenzsicherung war ursprünglich für das Altbauernpaar („Ausgedinge“) vorgesehen, wurde aber bei Bedarf auf mehrere Landlose ausgeweitet. Ab dem 18. Jh. war ein Teil der Landbewohner*innen nicht mehr besitzbäuerlich und deshalb angewiesen auf mietbaren Wohnraum. Der Bauer profitierte nicht nur durch die Bargeldeinnahmen der Miete, sondern sicherte sich so auch Hilfen für die landwirtschaftliche Arbeit (vgl. Ullrich 2015, S. 69–70).

Im 16. Jh. tritt eine neue Wohnform im ländlichen Raum auf: stattliche Gebäude für den periodischen Aufenthalt von Stadtbürger*innen – sogenannte Landhäuser – etablierten sich. Die Landhäuser dienten nicht primär einem landwirtschaftlichen Zweck, sondern vielmehr dem Rückzug, der Geselligkeit, Repräsentation oder Pflege von Liebhaberei. Somit unterschieden sie sich in ihrer Nutzung und Ausprägung deutlich von den bäuerlichen Wohnformen (vgl. Ullrich 2015, S. 70).

Haus-, Hof- und Flurformen aus der frühen Neuzeit wurden in der Geografie intensiv erforscht. Die heute noch bekannten traditionellen Formen stammen meist aus der Zeit zwischen 1850 und 1950. Einer Schätzung zufolge sind nur noch etwa sieben Prozent der Bausubstanz aus dieser Zeit in Tirol vorhanden. Dieser Anteil ist noch vor der Überformung durch Industrialisierung und Moderne entstanden. Diese häufig beschriebenen und regional differenzierten Formen waren eher der wohlhabenden Landbevölkerung vorbehalten. Im Gegensatz dazu lebten Personen niedrigerer sozialer Schichten noch immer in Gebäuden ohne Funktionsteilung, zum Teil in Einraumwohnungen, die überregional verbreitet waren (vgl. Ullrich 2015, S. 71–75; Kranewitter 2020, S. 142).

Gemeinschaftliche Elemente des Wohnens

Die Haushaltsformen in den Anfängen der frühen Neuzeit waren noch geprägt vom Konzept des ‚Ganzen Hauses‘. Im 18. Jh. begannen sich diese (Zweck-) Gemeinschaften langsam aufzulösen. Grund dafür war die Entstehung der Berufsbeere und der Ausbau von Verwaltungen. Als die Zahl an Hofbediensteten, -beamten, -handwerkern und Offizieren zunehmend höher wurde, fanden diese mit ihren Familien nicht mehr im Residenzschloss Platz und mussten außerhalb des Schlosses wohnen. Diese Trennung von Wohnen und Arbeiten führte zur Entstehung von neuen Wohnkonzepten in den Residenzstädten. Das Mietshaus wurde dort zur dominierenden Wohnform. Die Funktionstrennung spiegelte sich auch innerhalb der Wohnungen wider: Jeder Raum wurde einer Funktion zugeordnet, was im Gegensatz zu den nutzungsgemischten ‚Ganzen Häusern‘ stand. Gleichzeitig wurden die neuen Wohnungen (im Idealfall) nur von einer Kernfamilie bewohnt. Die Gemeinschaft der mittelalterlichen Städte ging durch diese Individualisierung nach und nach verloren und auch auf Ebene der Wohnungen finden sich in der Phase der

Protoindustrialisierung kaum mehr gemeinschaftliche Elemente (vgl. Feuerstein und Leeb 2015, S. 13).

Im ländlichen Raum vollzog sich dieser Übergang zwar langsamer, spätestens ab der Zeit der Bauernbefreiung Mitte des 19. Jh. zerfielen aber auch dort die Nachbar- und Genossenschaften zugunsten der freien Marktwirtschaft. Hypotheken auf den Höfen und geringe Erträge durch die Erzeugnisse trieben Kleinbauern in den Ruin, während Großbauern von der Marktwirtschaft profitierten. Diese ökonomische Spaltung der Gesellschaft führte gleichzeitig mit der zunehmenden Individualisierung dazu, dass Wohnen und Familie auch im ländlichen Raum zur Privatsache wurden (vgl. Stenzel 1985, S. 8).

2.1.3. Wohnen von der Industrialisierung bis zur Jahrtausendwende (19. bis Ende 20. Jh.)

Sozioökonomische und -kulturelle Gegebenheiten

Das Leben im ländlichen Raum zu Beginn der Industrialisierung war durch landwirtschaftliche Tätigkeiten, herrschaftliche und genossenschaftliche Bindungen und starke Einbindung in soziale Gefüge – wie Stand, Sippe, Nachbarschaft oder Kirche – geprägt. Der Umbruch von der Agrar- zur Industriegesellschaft und damit auch der Ausbruch aus der sozialen Hierarchie wurde unter anderem durch den Druck der Landbevölkerung angetrieben. Die Bauernbefreiung bzw. die Agrarreformen in der ersten Hälfte des 19. Jh. führten zur Aufhebung persönlicher Bindungen und Abhängigkeiten. Damit einhergehend wurde die Vergütung durch Naturalien von Geldleistungen ersetzt, grundherrliches Eigentum und bäuerliches Nutzungsrecht wurden durch Verleihung des Grundeigentums an Bauern abgelöst, Allmendeflächen wurden zugunsten individueller Nutzungen aufgeteilt und landherrliche Befugnisse (z.B. niedere Gerichtsbarkeit, Polizeigewahrsam des Gutsherrn) wurden ab 1850 abgeschafft. Es entsteht die soziale Schicht der dauerhaft Besitzlosen. Zu ihnen zählen beispielsweise Tagelöhner, kleine Handwerker*innen oder Näher*innen (vgl. Ullrich 2015, S. 77–82).

Die traditionelle Landwirtschaft wurde durch die Industrialisierung ab 1880 zunehmend entwertet. Besonders die mangelnde Konkurrenzfähigkeit der alpinen Landwirtschaft erschwerte das Leben im Alpenraum. Er verlor seine Bedeutung als Wirtschaftsraum, was zur Abwanderung aus den Alpen führte. Als Push-Faktoren für die Wanderungsbewegung aus den Alpen können die schlechte wirtschaftliche Lage und die engen sozialen und kulturellen Verhältnisse gesehen werden. Dem entgegen standen das große Arbeitsplatzangebot und die neuen persönlichen Möglichkeiten in den Industriestädten. Lediglich mit der Eisenbahn erreichbare Alpenregionen wiesen eine positive Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung auf, da die bessere Anbindung eine Voraussetzung für den aufkommenden Tourismus und die Industrie

war. Diese positive Entwicklung konzentrierte sich jedoch nur auf wenige Orte (vgl. Berger 2013, S. 32–33).

Schließlich etablierte sich auch in alpinen Regionen die Industrie. Zum einen ließen ein Überschuss an billigen Arbeitskräften und der Arbeitskräftemangel in den industriellen Zentren Zweigstellen städtischer Industrie in den Alpen entstehen, wie es beispielsweise bei der Textilindustrie der Fall war. Zum anderen wurden natürliche Ressourcen alpiner Regionen von der Industrie genutzt, um beispielsweise Strom aus Wasserkraft zu erzeugen oder Erz für die Eisenproduktion zu gewinnen. Die Industrie wurde im 19. und 20. Jh. für den alpinen Raum zum einzigen vom Tourismus unabhängigen Wirtschaftssektor, nachdem die Land- und Forstwirtschaft einen wirtschaftlichen Zusammenbruch erlitt. In dieser Zeit bildete sich in den alpinen Regionen der Typ des ‚Arbeiterbauers‘ heraus. Ihm war es nicht möglich, den Lebensunterhalt seiner Familie allein durch die Land- und Forstwirtschaft zu decken, weshalb er Arbeit in der Industrie sucht und nebenbei für den Weiterbestand der Landwirtschaft sorgt (vgl. Berger 2013, S. 35).

Die Wirtschaftskrise in den 1980er Jahren brachte den alpinen Raum aufgrund seiner peripheren Lage in Bedrängnis: Zweigstellen in den Alpen wurden geschlossen, Industrieanlagen wurden in Schwelmländer abgesiedelt und der Standortvorteil der Wasserkraft verschwand durch neue Möglichkeiten des Energietransports. Die Deindustrialisierung führte zu einem Bevölkerungsrückgang in den Gemeinden, die keine neuen (nicht-touristischen) Arbeitsplätze schufen und war somit in alpinen Regionen für mehr als die Hälfte des Bevölkerungsrückganges zwischen 1980 und 2000 verantwortlich. Die verbleibende Industrie stellt in den Alpen meist immer noch den einzigen vom Tourismus unabhängigen Wirtschaftszweig dar (vgl. Berger 2013, S. 35–36).

Seit den 1950er Jahren ist der Tourismus zur wichtigsten Wirtschaftsbranche Westösterreichs angewachsen. Voraussetzungen dafür waren steigende Haushaltseinkommen und verkürzte Wochenarbeitszeiten nach Ende des zweiten Weltkriegs. In der Phase der Deindustrialisierung entsteht erstmals ein tiefgreifender Konflikt zwischen der Tourismusbranche und den Einheimischen alpiner Regionen. Die Gemeindepolitik alpiner Gemeinden orientierte sich an der Erhaltung touristischer Konkurrenzfähigkeit. Da sich meist – aufgrund von zunehmender Professionalisierung, Größenwachstum und Internationalisierung des Tourismussektors – nur eine Handvoll Einheimischer in der Tourismusbranche durchsetzt, werden politische Entscheidungen von einflussreichen Hoteliers, Bergbahndirektor*innen und Baufirmeninhaber*innen gefällt. Die starke soziale Kontrolle aufgrund der meist geringen Einwohner*innenzahl alpiner Gemeinden führte zum Ersticken des Konflikts mit gleichzeitiger Unterdrückung der restlichen Bevölkerung. Der überhandnehmende Tourismus in einigen alpinen Regionen führte nicht nur zu sozialen Spannungen, sondern trug auch zum Kulturverlust bei. Der

Wandel des Brauchtums und der Volkskultur veränderte das enge Sozialgefüge innerhalb der Gemeinden und mit ihm auch jahrhundertealte Traditionen. Das Bewusstsein für den Wert der eigenen Kultur ging vielenorts verloren und führte zu Orientierungslosigkeit. Der Druck des Massentourismus veranlasste somit viele Einheimische zum Umzug in Ballungsräume (vgl. Berger 2013, S. 42).

Wohnen

Die Industrialisierung und die mit ihr einhergehende Verstädterung führten eine radikale Veränderung der Wohnformen herbei. Die folgende Ausführung bezieht sich zwar nur teilweise auf den ländlichen Raum, dennoch zeigen die überwiegend städtischen Entwicklungen generelle Trends der Wohnungspolitik auf, die bis in die Gegenwart nachwirken und so auch den ländlichen Raum und das gemeinschaftliche Wohnen maßgeblich beeinflussten.

Wohnen wurde während der Industrialisierung zur Ware und der Boden wurde maximal ausgenutzt. Dies führte besonders in Städten zu überbelegten Wohnungen – Ende des 19. Jh. wohnten durchschnittlich vier Personen in einem Raum –, moralischem Verfall – ein Viertel der Haushalte hatte nicht-familiäre Untermieter –, untragbaren hygienischen Zuständen und mit diesen auch zu einer erhöhten Mortalität. Gleichzeitig entstanden großzügige Bürgerhäuser und Stadtvillen (vgl. Mau und Schöneck-Voß 2013, S. 998).

Der Wohlstand zeigte sich ab der frühen Phase der Industrialisierung – im Gegensatz zur frühen Neuzeit – nun auch anhand der Größe und Beschaffenheit des Hauses. Ein zweistöckiges, im Massivbau errichtetes Wohnhaus zeugte von Wohlstand, während ein Holzhaus ärmliche Verhältnisse vermuten ließ. Soziale Ungleichheiten fanden somit während der Industrialisierung einen direkten Ausdruck in den Wohnverhältnissen, weshalb es zu Reformbestrebungen des Wohnens kam. Eine zentrale Forderung der damaligen Zeit war, dass jeder Familie eine eigene Wohnung mit Wasser- und Kanalisationsanschluss zustand. Die Wohnung sollte zudem der Erziehung der Kinder innerhalb der eigenen vier Wände dienen. Sozialistische Wohnvorstellungen gingen noch einen Schritt weiter und forderten die Integration gemeinsam genutzter Einrichtungen in die Wohnungsbauten (vgl. Ullrich 2015, S. 87; Mau und Schöneck-Voß 2013, S. 998).

Trotz der Reformbestrebungen setzte sich während dieser Epoche das bürgerliche Wohnen als Idealbild durch. Das Eigenheim mit Garten entwickelte sich Ende des 19. Jh. bis Anfang des 20. Jh. als Haustyp ländlicher Sozialschichten, insbesondere des neuen Arbeiterbauernmilieus. In dieser Epoche bildeten sich auch erstmals Wohnviertel – Hausgruppen aus einer Bauzeit für eine Zielgruppe in direkter Nachbarschaft – in ländlichen Gemeinden aus (vgl. Ullrich 2015, S. 102–103).

Nach dem zweiten Weltkrieg entwickelte sich die Wohnungspolitik in zwei konträre Richtungen. In der kapitalistischen Gesellschaft wurde Wohnen als handelbare Ware verstanden. Die Förderung des Privateigentums stand im Mittelpunkt der Wohnungspolitik. Wer es sich leisten konnte, wohnte im Eigenheim mit Garten am Stadtrand. Das Einfamilienhaus wurde staatlich subventioniert, beispielsweise durch die Pendlerpauschale oder Investitionsförderungen. Das Wohnen in der zweiten Hälfte des 20. Jh. war somit von der Suburbanisierung bestimmt, welche ihren Höhepunkt in den 1990er Jahre hatte. In der kommunistischen Gesellschaft war Wohnen ein öffentliches Gut. Das Recht auf Wohnen war beispielsweise in der DDR in der Verfassung verankert. Privateigentum auf Boden wurde abgeschafft und Mieten waren gesetzlich festgelegt. Obwohl der Wohnungsbau analog zu Zielen der sozialen Gleichheit standardisiert und zentralisiert stattfand, konnte eine ausreichende Wohnungsversorgung meist nicht umgesetzt werden (vgl. Mau und Schöneck-Voß 2013, S. 1000–1001).

Die ursprüngliche Funktion des Wohnens – physischer Witterungsschutz – rückte im 20. Jh. in den Hintergrund. Das moderne Wohnen drückte sich in vier Dimensionen aus:

- Gewohnt wurde in der sozialen Einheit der Kleinfamilie.
- Durch die Trennung von Wohnen und Erwerbsarbeit wurde das Wohnen zur Freizeit. Persönliche Aktivitäten, Selbstverwirklichung und Gastlichkeit standen im Vordergrund.
- Privatheit und Intimität fanden in der Wohnung statt. Dort konnte Emotionalität, Persönlichkeit und Individualität entfaltet werden.
- Üblicherweise wurde die Wohnung gemietet, gekauft oder geerbt, zum Teil auch staatlich zur Verfügung gestellt. Rechtliche Instanzen regelten den Zugang und die Nutzung der Wohnung.

Die Wohnung wurde somit zum Bestandteil der Lebensqualität und Lebensführung. Zentrale Kriterien für die Auswahl der Wohnung waren Nachbarschaft, Haustyp, Repräsentation, Lage und Umweltbedingungen. Da Wohnen in Österreich zu einer Ware am Markt wurde, war der Zugang zum Wohnungsmarkt nicht allen Menschen gleichermaßen möglich. Wohnqualität ist deshalb bis heute ein zentraler Indikator zur Messung des Lebensstandards und sozialer Ungleichheiten (vgl. Mau und Schöneck-Voß 2013, S. 996–997).

Gemeinschaftliche Elemente des Wohnens

Die Reformbestrebungen des Wohnens, die auf Kritik an der Industrialisierung und den damit einhergehenden Lebensverhältnissen fußten, erreichten nicht nur höheren Wohnkomfort für die Arbeiterschaft, sondern ließen Anfang des 19. Jh. auch erste Ideen für gemeinschaftliches Wohnen aufkommen. Der Fokus lag bei den sozialistischen Wohnvorstellungen auf den räumlichen Möglichkeiten für

Arbeitsteilung, die das alltägliche Leben erleichtern und der Unterdrückung der Frauen entgegenwirken sollten, und spiegelten die soziale Verantwortung der Arbeitgeber wider. Charles Fourier und Robert Owen entwickelten das ‚Phalanstère‘, einen verdichteten Wohnbau mit diversen Gemeinschaftseinrichtungen, wie einem Speisesaal, einer Bibliothek oder einem Wintergarten. Ihr Konzept wurde allerdings nicht umgesetzt. 1858 wurde aufbauend auf der Vorarbeit von Fourier und Owen die ‚Famillistère‘ von Jean-Baptiste Andre Godin in Nordfrankreich fertiggestellt. Angegliedert an eine Ofen- und Herdfabrik wurden drei Wohnhäuser mit überdachtem Innenhof, Gemeinschaftsküche, Theater, Badehaus, Lebensmittelkooperative und Kinderkrippe errichtet. Die gesellschaftliche Kritik an diesem Modell war groß, Gegner fürchteten unter anderem den Verlust der individuellen Selbstständigkeit. Nichtsdestotrotz ist die Siedlung bis heute erhalten geblieben, allerdings ging der soziale Kitt unter den Bewohner*innen verloren, als die Fabrik in Konkurs ging. Ähnliche Projekte entstanden zur selben Zeit auch in London (‚Ashlyn's Buildings‘) und Paris (‚Cité Napoléon‘) (vgl. Nothegger 2017, S. 33; Mau und Schöneck-Voß 2013, S. 998; Matzinger 2014, S. 85–86).

Anfang des 20. Jh., als die Wohnungsnot in europäischen Städten immer größer wurde, gründeten Arbeiterfamilien mit Unterstützung von Geldgeber*innen Baugenossenschaften oder gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften mit dem Ziel, kostengünstigen Wohnraum im Gemeineigentum zu schaffen. Bis 1910 entstanden in Deutschland über tausend solcher Baugenossenschaften. Eng mit der Idee des Wohnens im Gemeineigentum verbunden ist auch die von Großbritannien ausgehende Gartenstadtbewegung. 1903 wurde die erste Modell-Gartenstadt ‚Letchworth Garden City‘ in Hertfordshire errichtet. Dreißig Familien teilten sich dort einen Gemeinschaftsraum, eine Bibliothek und eine Küche mit Speiseraum. Die Idee der Gartenstadt wurde über Jahrzehnte hinweg in verschiedenen europäischen Städten realisiert. Zeitgleich wurden feministische Forderungen nach größerer Eigenständigkeit der Frauen lauter. Feministinnen, allen voran Lily Braun, konzipierten Anfang des 20. Jh. ‚Einküchenhäuser‘. Hausarbeit sollte dort kollektiviert werden, um Frauen Zugang zum sozialen und politischen Leben zu ermöglichen. Eine zentrale Küche mit Personal versorgte das gesamte Haus mit Mahlzeiten, die in die Wohnung geliefert oder im Speisesaal eingenommen wurden. Das erste Einküchenhaus wurde 1903 in Kopenhagen umgesetzt, weitere folgten in Stockholm, Berlin, Hamburg, Zürich, Prag, London und Wien. Mit der Architekturströmung des ‚Neuen Bauens‘ in den 1910er bis 1930er Jahren kamen kollektive Wohnformen auch in der Avantgarde an – unabhängig von deren politischer Gesinnung. Die Architekturschule des Bauhaus‘ entwickelte ‚Volkswohnungen‘, die gleichen Komfort für alle Bewohner*innen bieten sollte, in Moskau wurde 1932 das Wohnhaus ‚Narkomfin‘ eigens für Beamte errichtet, im ‚Isokon Building‘ in London versammelten sich linke Intellektuelle, 1935 entstand in Stockholm das wohl bekannteste Projekt, das ‚Kollektivhuset‘ und auch die von Le Corbusier geplanten Großwohneinheiten im

„Unité d' Habitation“ sind geprägt von der Idee des Wohnens im Kollektiv (vgl. Nothegger 2017, S. 33–35; Matzinger 2014, S. 85–86).

Parallel zu den städtischen Wohnprojekten entstanden im frühen 20. Jh. auch neue Wohnformen im ländlichen Raum, bei denen eine reformierte Lebensform mit Arbeiten und Wohnen verknüpft wurde. Bekannte Beispiele sind russische Landkommunen der Tolstojaner oder die Eden Gemeinnützige Obstbau-Siedlung bei Berlin. Beide fußen auf der Idee eines naturverbundenen vegetarischen oder veganen Lebensstils. Eine ebenfalls vom ländlichen Leben geprägte Wohnform waren die Siedlungen der Siedlerbewegungen, die meist an den Stadträndern entstanden. 1935 wurde in Innsbruck der Siedlerverein „Tyrol Lohbach–Hörtnagsiedlung“ (heute: „Am Lohbach“) als einer der ersten in Österreich gegründet. 54 Erstsiedler*innen erbauten die Siedlung in gegenseitiger und unentgeltlicher Hilfe. Der Verein schuf nicht nur Wohnraum für die Siedler*innen, sondern übernahm aufgrund der fehlenden Infrastruktur am Stadtrand auch zahlreiche andere Funktionen – von der Beratung und Vertretung der Siedler*innen bis zur Beschaffung von Samen, Bedarfsartikeln für Gartenbau o.ä.; Lager für Futtermittel und Saftpresserei wurden gemeinschaftlich errichtet. Der Siedlerverein Am Lohbach ist der einzige heute noch in dieser Form existierende Siedlerverein Tirols. Andere Tiroler Vereine wurden 1951 in die heute als gemeinnütziger Wohnbauträger agierende „Gemeinnützige Hauptgenossenschaft des Siedlerbundes“ (GHS) eingegliedert (vgl. Gemeinnützige Hauptgenossenschaft des Siedlerbundes o.J.; Österreichischer Siedlerverband o.J.; Siedlerverein Tirol Am Lohbach und Hörtnagsiedlung 2005, S. 6–7; LaFond 2012, S. 26).



ABBILDUNG 13: LANDWIRTSCHAFTLICHE TÄTIGKEITEN IN DER LOHBACHSIEDLUNG (SIEDLERVEREIN TIROL AM LOHBACH UND HÖRTNAGLSIEDLUNG 2005, S. 10)

Die kurze Phase der intensiven Auseinandersetzung mit den Wohnbedürfnissen der Gesellschaft im ersten Jahrzehnt nach dem ersten Weltkrieg brachte qualitativ gute und bezahlbare Wohnungen für die Arbeiterschaft, neue Finanzierungsformen (z.B. Genossenschaften und Steuerfreiheit bei Gemeinnützigkeit) und Selbsthilfeprojekte (z.B. Siedlerbewegung) hervor. Nach den 1930er Jahren geriet die neue Idee des gemeinschaftlichen Wohnens aufgrund der Romantisierung der Kleinfamilie, der Technisierung der Hausarbeit und des steigenden Wohlstands zunehmend in Vergessenheit. Mit Beginn des zweiten Weltkriegs fanden diese Reformbestrebungen vorerst ein jähes Ende (vgl. Waldhör 2018, S. 35; Mau und Schöneck-Voß 2013, S. 998–999)

Die weitere Entwicklung gemeinschaftlichen Wohnens Ende des 20. Jh. lässt sich in zwei Phasen einteilen: die *Pionierphase* (1970er Jahre) und die *Umsetzungsphase* (ab 1980). Nach dem zweiten Weltkrieg mussten innerhalb kurzer Zeit viele Wohnungen geschaffen werden. Die Ressourcen für Mitbestimmung der Bewohner*innen waren entsprechend gering. In der nächsten Generation kam deshalb der Wunsch nach mehr Gemeinsinn und gemeinschaftlicherem Wohnen auf. 1970 war der akute Wohnbedarf weitestgehend gedeckt, die Wohnungsnot war beseitigt. Trotzdem wurde seitens der Politik daran festgehalten, den Erfolg der Wohnungspolitik an der Zahl der entstandenen Wohnungen zu messen, anstatt neue Ziele für die Wohnungspolitik zu definieren. Erste Ideen für gemeinschaftliches Wohnen, wie wir es heute kennen, läuten zu dieser Zeit die *Pionierphase* gemeinschaftlichen Wohnens ein. Zunächst waren einzelne Personen die treibenden Kräfte hinter der Widerstandsbewegung für mehr Mitbestimmung im Wohnbau: Hubert Hoffmann von der TU Graz und Roland Rainer von der Akademie der bildenden Künste Wien versammelten gleichgesinnte Architekt*innen, die auf der Suche nach einem neuen demokratischen und sozialen Berufsbild waren (vgl. Freisitzer et al. 1987, S. 15–16, 25–27).

Das Wohnbauförderungsgesetz aus dem Jahr 1968 stellte erstmals finanzielle Mittel für Wohnbauforschung zu Verfügung. Dies erleichterte die Finanzierung der Projekte in der Pionierphase und ebnete so den Weg für die Umsetzung diverser Projekte. Innerhalb Österreichs fielen diese neuen Ideen zum Wohnen trotzdem auf unterschiedlich fruchtbare Böden. Nachdem die Wohnbauförderung mit dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 vom Bund in den Verantwortungsbereich der Bundesländer übertragen wurde, entwickelte sich das Wohnen sehr regionalspezifisch weiter. Eine besonders hohe Dichte an Innovationen war während der Pionierphase in Vorarlberg und der Steiermark zu beobachten. In Vorarlberg, wo schon 1964 die ersten Siedlungen mit Mitbestimmung von Hans Purin entstanden waren, vollzog sich die Entwicklung neuer Wohnformen fernab politischer Auseinandersetzungen in einem kleinen Kreis örtlicher Architekten. Erst die Holzbauten der ‚Cooperative‘, die 1979 von Dietmar Eberle, Markus Koch, Wolfgang

Juen und Norbert Mittersteiger gegründet wurde, machten den neuen Vorarlberger Wohnungsbau über die Landesgrenzen hinweg bekannt. Im Gegensatz zur autonomen Entwicklung in Vorarlberg, wurde die steiermärkische Bewegung für mehr Mitbestimmung im Wohnbau institutionell unterstützt. Wohnbaulandesrat Josef Krainer initiierte den ‚Arbeitskreis für Bauen und Wohnen‘, aus dem Diskussionen zur Novellierung der Wohnbauförderungsrichtlinien hervorgingen. Modellprojekte wurden zudem vom steierischen Wohnbauprogramm finanziell unterstützt. Vorreiter bei der Umsetzung von Projekten war dort die ‚Werkgruppe Graz‘, die unter anderem die Terrassenhaussiedlung St. Peter in Graz entwickelte. Ursprünglich wurde diese Siedlung für einen Wettbewerb in Tirol konzipiert, fand dort aber wenig Anklang. In Tirol hingegen wurde ein raumordnungspolitischer Weg eingeschlagen, der von Bauträgern, Gemeinden oder Architekt*innen ausging. Dort stand in den 1970er Jahren der verdichtete Eigenheimbau im Vordergrund – allen voran in der Gemeinde Telfs. Der dortige Bürgermeister Helmut Kopp initiierte ein Modell, bei dem von der Gemeinde ausgewählte Bewohner*innen zwischen verschiedenen Haustypen auswählen und sie nach ihren Wünschen umsetzen konnten. Ein Beispiel dafür ist die Siedlung in der Höhenstraße, welche zwischen 1975 und 1981 durch die Siedler*innen bezogen wurde (siehe Abbildung 14); (vgl. Freisitzer et al. 1987, S. 25–31, 37).



ABBILDUNG 14: SIEDLUNG HÖHENSTRASSE IN TELFS (FREISITZER ET AL. 1987, S. 95)

Aus den pilothaften Projekten der Pionierphase ergaben sich in der *Umsetzungsphase* ab 1980 Folgeprojekte, Architekt*innen und Bauträger werden mutiger und Bewohner*innengruppen beginnen, selbst Projekte zu initiieren. Diese Weiterentwicklung ist, abgesehen von dem Engagement der Architekt*innen, der Gemeinden und Länder, einerseits auf die Öffentlichkeitsarbeit in der Fachzeitschrift ‚Wohnbau‘, die seit 1974 regelmäßig Wohnprojekte publizierte, und andererseits auf die Forschungsarbeit ‚Möglichkeiten und Grenzen demokratischer Mitbestimmung im sozialen Wohnbau‘ aus den Jahren 1979-82 zurückzuführen. Das wohl bekannteste Pilotprojekt, auf welches zahlreiche weitere Projekte folgten, ist das ‚Les Paletuvières‘ in Leonding des Architekten Fritz Matzinger. Es basiert auf dem Prinzip der selbstgewählten Nachbarschaft, ist inspiriert von der Anordnung afrikanischer Dörfer und wurde 1975 trotz großer Skepsis seitens der Politik umgesetzt. Aufgrund der großen Nachfrage entstanden zwischen 1975 und 2017 insgesamt 22 solcher Wohnhöfe, die alle auf demselben Grundkonzept beruhen. Ein weiterer Trend, der sich in den 1980er Jahren erkennen lässt, ist das Vordringen diverser neuer Wohnkonzepte in den ländlichen Raum. Der Wunsch nach ruralem Wohnen, mehr Grün und die steigenden Grundstückspreise in der Stadt waren Ausgangspunkte dafür (vgl. Freisitzer et al. 1987, S. 31–38; Architekturbüro Matzinger o.J.b; Pollak 2011b, 88-91).

2.1.4. Wohnen im 21. Jahrhundert

Sozioökonomische und -kulturelle Gegebenheiten

Das 21. Jh. ist stark geprägt vom demografischen Wandel. Geburtenschwache Jahrgänge prägen seit einigen Jahrzehnten die Bevölkerungsentwicklung. Gleichzeitig kommen geburtenstarke Jahrgänge ins Rentenalter, was zur Alterung der Gesellschaft führt. Die Folgen sind vielschichtig: Die Bevölkerung im erwerbstätigen Alter schrumpft, was insbesondere zu Arbeitskräftemangel und einer großen Belastung des Gesundheitssystems und der Alterssicherung führt. Allein die (Arbeits-) Migration wirkt diesem Trend entgegen (vgl. Mau und Schöneck-Voß 2013, S. 792–793).

Das Streben nach Selbstverwirklichung hat Alternativen zum Leben in der Kleinfamilie hervorgebracht, wie beispielsweise Alleinerziehende, Alleinlebende oder nichteheliche Partnerschaften. Diese pluralisierten Lebensformen sind attraktiv und für den Großteil der Gesellschaft frei wählbar geworden. Trotz dieser Pluralisierung leben die meisten Menschen im ‚Familienalter‘ nach wie vor in Zwei-Eltern-Kleinfamilien (vgl. Mau und Schöneck-Voß 2013, S. 794).

Ökonomisch kompensiert der Dienstleistungssektor das Schrumpfen des Produktions- und Agrarsektors, in alpinen Regionen vor allem durch die Tourismusbranche. Die Digitalisierung lässt die Dienstleistungsarbeitsplätze

stagnieren, könnte allerdings den zukünftig erwarteten Personalmangel aufgrund der Alterung der Gesellschaft ausgleichen. Bei der Betrachtung der Entwicklung der Zahlen der Erwerbstätigen je Sektor wird in Tirol ein deutlicher Strukturwandel sichtbar, der sich auch in den nächsten Jahrzehnten noch fortschreiben wird:

- Die Erwerbstätigen in der Land- und Forstwirtschaft sanken von 25 Prozent im Jahr 1961 auf 3 Prozent im Jahr 2015.
- Die Zahl der Erwerbstätigen in der Industrie und im Gewerbe nahm in diesem Zeitraum um 9 Prozent ab (von 36 auf 25 Prozent).
- Die Zahl der Erwerbstätigen in der Dienstleistung stieg gleichzeitig von 39 auf 72 Prozent (vgl. Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Raumordnung und Statistik 2019, S. 28; Mau und Schöneck-Voß 2013, S. 796–797).

Wohnen

Wohntrends aus dem späten 20. Jh. werden im 21. Jh. durch TV-Sendungen, Blogs und Social-Media-Plattformen verstärkt. Rund um das Thema Wohnen entwickelt sich ein Lifestyle. Die Wohnung dient dabei nicht nur als Rückzugsort, sondern vor allem der Selbstverwirklichung. Der Wohnungsbestand und die Wohnungspolitik sind noch immer auf familiengerechtes Wohnen ausgerichtet, obwohl der Anteil der Einfamilienhaushalte mit Kindern stetig sinkt: Im Jahr 1985 zählten in Österreich 38 Prozent der Haushalte zu Einfamilienhaushalten für Kernfamilien, 2019 betrug ihr Anteil nur noch 27 Prozent. Der Anteil an neuen Haushaltsformen, wie Singlewohnen, Partnerhaushalte, multilokale Wohnformen oder Wohn- und Hausgemeinschaften, nimmt folglich zu. In Tirol verdreifachte sich die Zahl der Ein-Personen-Haushalte innerhalb von 40 Jahren. Diese Zunahme ist einer von mehreren Gründen für die Diskrepanz zwischen der Entwicklung der Wohnbevölkerung und der Entwicklung der Gebäudestruktur. Die Wohnbevölkerung in Tirol stieg zwischen 1971 und 2011 um knapp 40 Prozent an, während sich die Anzahl der Gebäude um 120 Prozent und die Anzahl der Wohnungen sogar um 150 Prozent erhöhte (vgl. Starmayr 2018, S. 2–3; Statistik Austria 2020b, S. 2; Mau und Schöneck-Voß 2013, S. 1009; Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Raumordnung und Statistik 2019, S. 13)

Als größte Herausforderungen für die aktuelle Wohnungspolitik können neben der Pluralisierung von Lebensstilen, dem demografischen und ökonomischen Wandel und der Migration, die räumlich sehr differenzierten Entwicklungen genannt werden. Während periphere Regionen häufig einen Wohnungsüberschuss aufweisen, kämpfen urbane Regionen mit Wohnungsnot. Seit Anfang des 21. Jh. häufen sich Reurbanisierungs-Tendenzen, die diese gegenläufigen Entwicklungen vorantreiben. Als Reurbanisierung „*wird die Konzentration ökonomischer, kultureller, sozialer und politischer Stärke in Städten*“ (Mau und Schöneck-Voß 2013, S. 1006) bezeichnet. Nach der Urban-Rural-Typologie der Statistik Austria leben im Jahr 2020 53 Prozent der österreichischen Wohnbevölkerung mit Hauptwohnsitz in urbanen Zentren, fünf

Prozent in regionalen Zentren und 42 Prozent im ländlichen Raum (vgl. Mau und Schöneck-Voß 2013, S. 1009; Statistik Austria 2020a).

Die Landflucht wirkt sich auch auf die Miet- und Wohnungspreise aus. In Ballungsräumen steigen die Preise und machen dadurch den Hauskauf in Tirol aus finanzieller Sicht nur noch für 21 Prozent der Umzugswilligen denkbar (Stand 2010). Stattdessen steigt die Nachfrage nach (Miet-) Wohnungen. Auch räumliche Bedingungen im alpinen Raum sind für den vergleichsweise hohen Anteil an Mehrwohnungsbauten verantwortlich. Zu berücksichtigende Faktoren dabei sind neben den topografisch und von Naturgefahren begrenzten Baulandreserven auch Nebenwohnsitze. Diese Freizeitwohnsitze beanspruchen Raum, der nur sporadisch genutzt wird, und können zur Erhöhung der Bodenpreise führen, Zersiedelung fördern und Einheimische verdrängen (vgl. Berger 2013, S. 56).

Dem gegenüber steht weiterhin der Trend zum Wohnen im Einfamilienhaus mit Garten. Das Einfamilienhaus ist Teil der persönlichen Identität geworden. Eine Studie des market Instituts im Auftrag der Wienerberger Österreich GmbH unter 700 Häuslbauer*innen und Hausbesitzer*innen zeigt, dass für 70 Prozent der Österreicher*innen das eigene Haus ein Wunschtraum ist. Hinsichtlich der Art des Hausbaus geben 44 Prozent der Befragten an, einen individuellen Neubau zu präferieren, 21 Prozent wünschen sich einen Neubau von Bauträgern, 35 Prozent können sich die Sanierung bzw. Adaptierung von Bestandsgebäuden vorstellen (vgl. Zoidl 2020; Starmayr 2018, S. 4).

Dass diese Wunschvorstellungen nicht in ganz Österreich mit der Realität übereinstimmen, zeigt der Anteil der Wohngebäude mit einer Wohnung an allen fertiggestellten Gebäuden in Abbildung 15. Neben den Ballungszentren um die Landeshauptstädte ist auch im alpinen Raum (Tirol und Salzburg) eine Tendenz hin zum Mehrparteienwohnen erkennbar – je dunkler, desto geringer ist der Anteil an Wohngebäuden mit nur einer Wohnung. Der Stellenwert des Wohnens im Einfamilienhaus ist in Tirol folglich geringer als im Rest Österreichs (vgl. Statistik Austria 2020c).

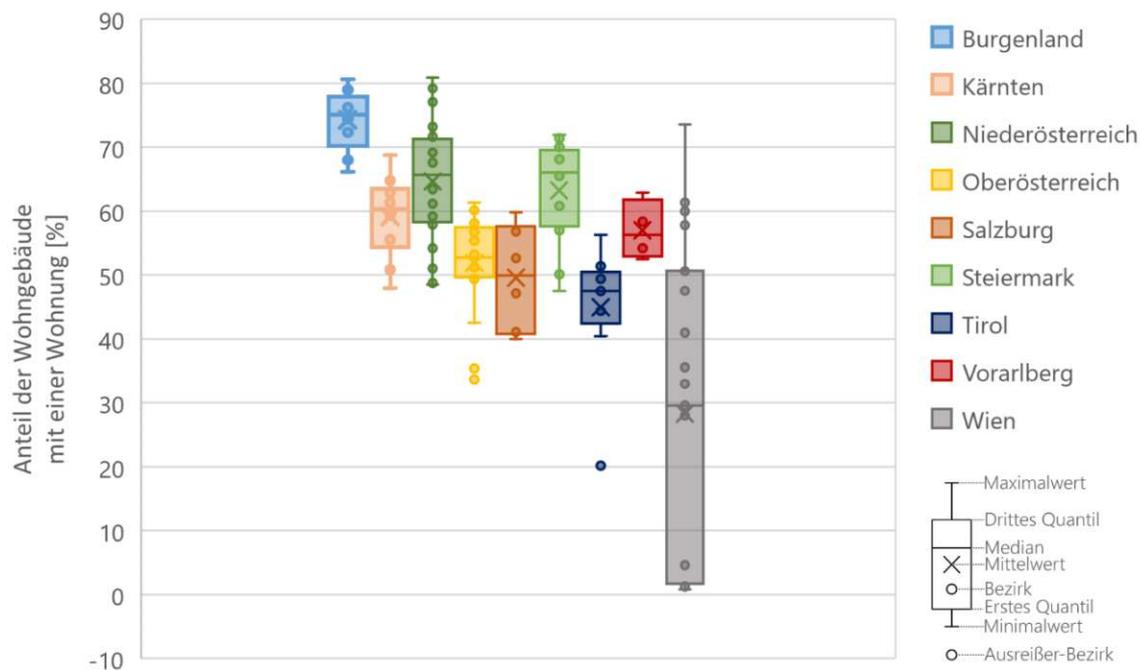


ABBILDUNG 15: ANTEIL DER FERTIGGESTELLTEN WOHNGEBÄUDE MIT EINER WOHNUNG (EINFAMILIENHÄUSER) AN ALLEN FERTIGGESTELLTEN GEBÄUDEN 2021, EIGENE DARSTELLUNG NACH STATISTIK AUSTRIA 2020C

Die Covid-19-Krise seit dem Frühling 2020 könnte erneut zu einem Umschwung der Wohnbedürfnisse führen. Zum einen könnte das Wohnen im ländlichen Raum einen Aufschwung erleben. Dreiviertel der Österreicher*innen gaben laut einer Studie des österreichischen Gallup Instituts im Auftrag der Raiffeisen Immobilien Vermittlung GesmbH an, dass es während der Krise besser sei, im ländlichen Raum zu leben. In Gemeinden bis 5.000 Einwohner*innen teilten 93 Prozent der Bewohner*innen diese Meinung, während die Zustimmung in Wien immerhin bei 55 Prozent lag. Ein Drittel jener Städter, die das Landleben vorteilhafter finden, überlegen aufs Land zu ziehen, 9 Prozent davon haben schon konkrete Pläne. Zum anderen dürfte die Krise auch zum Umdenken hinsichtlich der Wohnform anregen. Die Mehrheit der österreichischen Bevölkerung ist zwar auch während der Krise mit der Größe des Wohnraums zufrieden, 20 Prozent der Bewohner*innen kleiner Einheiten (bis zu 60m²) sind jedoch mit ihrer Wohnungsgröße unzufriedener als vor der Krise. Ein Drittel dieser Bevölkerungsgruppe wünscht sich eine neue Immobilie. Auch das Interesse an einem Eigenheim ist durch die Krise bei 27 Prozent der Befragten gestiegen. Gründe dafür sind sowohl das Bedürfnis nach Sicherheit für Familie (49%), der Wunsch nach eigenem Garten (43%), der Wunsch nach einem Rückzugsort (40%) als auch die sichere Wertanlage (40%). Knapp die Hälfte der Befragten einer Studie von Marketagent.com im Auftrag der Wienerberger Österreich GmbH sieht trotzdem von Investitionen ab (vgl. Paar 2020, S. 1; Irmer 2020, S. 1).

Gemeinschaftliche Elemente des Wohnens

In den ersten zehn Jahren des neuen Jahrhunderts stagniert die Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnformen. Das Wohnen in Einzelhaushalten oder im Einfamilienhaus bleibt bei Österreicher*innen beliebt. Die differenzierten Lebensstile, die Individualisierung und damit einhergehend der Wandel der Haushalts- und Familienformen machen traditionelles Wohnen im Familienverbund oder als Einzelhaushalt allerdings zunehmend unattraktiv. In diese Lücke im Wohnungsangebot treten in Österreich seit 2010 wieder vermehrt gemeinschaftliche Wohnformen und Baugemeinschaften. Besonders in Wien, aber auch in Vorarlberg, Niederösterreich, Oberösterreich und der Steiermark steigt die Zahl an Wohnprojekten merklich (vgl. Temel 2011, S. 107; Abt und Pätzold 2017, S. 4).

Der Trend zum gemeinschaftlichen Wohnen tritt zunächst meist im Zusammenhang mit teurem und knappem Wohnraum in Städten auf. Zusammenhängende Kleinwohnungen mit Gemeinschaftsflächen entstehen dort nicht nur aus ideologischen, sondern auch aus wirtschaftlichen Gründen. Aber auch im ländlichen Raum in Österreich entstehen nach und nach Wohnprojekte: das ‚Cambium‘ in Fehring 2017, das ‚B.R.O.T.‘ in Pressbaum (siehe Abbildung 16) und das ‚Wohnprojekt Hasendorf‘ im Jahr 2018. Von Verschiebung des Wunschwohnortes durch die Covid-19-Krise könnten zukünftig gemeinschaftliche Wohnformen im ländlichen Raum profitieren, denn sie bieten neben den üblichen Ausstattungsmerkmalen eines Eigenheims ein gemeinschaftliches Raum- und Freiflächenangebot, wie beispielsweise eine Werkstatt, einen Kinderspielraum oder einen Gemeinschaftsgarten und machen es möglich, auch während Ausgangsbeschränkungen durch die Krise soziale Kontakte im selben Haus zu pflegen. So bieten sie einen eindeutigen Mehrwert gegenüber klassischen Einfamilienhäusern (vgl. Geserick et al. 2016, 58-60; Nonconform ZT GmbH o.J.).



ABBILDUNG 16: WOHNPROJEKT B.R.O.T. IN PRESSBAUM (NONCONFORM ZT GMBH O.J.)

Die neuen Wohnprojekte berücksichtigen soziale und bauliche Ansprüche unterschiedlicher Nutzer*innen. Daraus entsteht eine große Bandbreite an vielfältigen und kreativen Konzepten, die auf aktuelle Trends und Bevölkerungsentwicklungen reagieren. Auch hinsichtlich rechtlicher, organisatorischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen sind in den letzten Jahren verschiedene Arten gemeinschaftlichen Wohnens entstanden: Eigentümergemeinschaften, Genossenschaften, Vereine etc. Ein Aspekt vereint die meisten Projekte des 21. Jahrhunderts jedoch: Das zentrale Thema ist die Nachhaltigkeit. Wohnprojekte entstehen oft aus oder in Kombination mit anderen selbstorganisierten Projekten zu den Themen alternative Mobilität, erneuerbare Energien, Gemeinschaftsgärten o.ä. So ist deren Großteil gekennzeichnet durch hohe ökologische Standards, qualitätsvolle Architektur und eine aktive Nachbarschaft. Zudem ist die Überwindung der Marktorientierung des Wohnens bei gleichzeitiger Sicherung des eigenen Wohnraums häufig ein Beweggrund für die Entscheidung für diese Wohnform (vgl. LaFond 2012, S. 16, 28–30; Geserick et al. 2016, S. 60).

Da gemeinschaftliche Wohnformen großes Potential in den Bereichen Bezahlbarkeit und Integration haben, hat die Bedeutung von Projekten für spezielle Zielgruppen, wie ältere oder pflegebedürftige Menschen, seit den 1990er Jahren zugenommen. In den letzten Jahren rücken hingegen vermehrt gemischte Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen) in den Vordergrund. Im Fokus steht jetzt häufig die

gegenseitige Unterstützung der Bewohner*innen und somit auch das selbstständige Wohnen der Menschen mit Betreuungsbedarf. Die Synergien zwischen älteren und jüngeren Menschen machen gemeinschaftliche Wohnformen insbesondere für Jungfamilien aus der Mittelschicht attraktiv (vgl. Fedrowitz 2016, S. 11; Geserick et al. 2016, 58-60; LaFond 2012, S. 16, 28–30).

Im Vergleich zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten in den letzten Jahrhunderten, die großteils von Institutionen, Gemeinden oder Architekt*innen angeregt wurden, werden die Neuen meist durch Bewohner*innen selbst initiiert. Die Entstehung von zahlreichen themenspezifischen Initiativen, Beratungsstellen und Vernetzungsplattformen im deutschsprachigen Raum in den letzten 10 bis 20 Jahren bestätigt diese Beobachtung: Die ‚Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen‘ wurde 2010 gegründet, die ‚WoGen‘ 2016, die Stiftung Trias 2002, deren Wohnprojekte Portal 2009, die Vernetzungsplattform ‚bring together‘ 2018 und die ‚Age-Stiftung‘ 2002 – um nur einige Bedeutende zu nennen. Solche Stakeholder sind es auch, die politischen und öffentlichen Rückhalt für das gemeinschaftliche Wohnen erzeugen und somit dessen Entstehung fördern. In Österreich ist die Öffentlichkeitsarbeit in erster Linie der ‚Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen‘ zu verdanken (vgl. Temel 2011, S. 107; Fedrowitz 2016, S. 11).

2.2. Auswertung der historischen Betrachtung

2.2.1. Treiber der wandelnden Wohnbedürfnisse

Veränderungen des Wohnens

Die Entwicklung des Wohnens ist unmittelbar mit sozioökonomischen und - kulturellen Faktoren verknüpft. War Wohnen einst nur ein Grundbedürfnis, das gestillt werden musste, wurde es mit steigendem Wohlstand als ein Teil des sozialen Status aufgewertet. Das eigene Haus wurde nicht nur zum Zeichen des Wohlstands, sondern der Emanzipation gegenüber den Grundherren bzw. der Großfamilie. Wohnen ist mittlerweile ein maßgeblicher Faktor der Lebensqualität. Das eigene Haus wurde zu einem Lebensziel des größten Teils der Menschen in Österreich. Es ist Ausdruck des eigenen Lifestyles und der Selbstbestimmtheit. Auch in Tirol lebte mangels Alternativen bis Mitte des 20. Jh. noch beinahe die gesamte Bevölkerung im Verbund der Großfamilie. Dort führte der steigende Wohlstand ebenso zu einem selbstbestimmteren Wohnen im eigenen Haus.

Ein Faktor, der heute wie damals untrennbar mit dem Wohnen zusammenhängt, ist die Sicherheit. Zählte historisch betrachtet die Sicherheit vor Witterungseinflüssen zu den maßgeblichen Funktionen des Wohnens, steht heutzutage besonders die finanzielle Sicherheit und die Sicherheit vor Gefahren von ‚außen‘ im Vordergrund. Das räumliche Sicherheitsbedürfnis tritt auch während der Covid-19-Krise wieder in

den Vordergrund, denn das Eigenheim wird auf der Suche nach Sicherheit und Intimität zunehmend beliebter (vgl. Putschögl 2013).

Veränderung des gemeinschaftlichen Wohnens

Im Mittelalter wurde zwar in teilweise außerfamiliären Gemeinschaften gewohnt, aufgrund der Alternativlosigkeit des ‚Ganzen Hauses‘, kann jedoch erst ab der Industrialisierung wirklich von gemeinschaftlichem Wohnen gesprochen werden. Dazwischen – in der frühen Neuzeit – lösten sich traditionellen Formen von Wohn- und Dorfgemeinschaften nach und nach durch die Trennung von Wohnen und Arbeiten und die Marktorientierung auf. Im Zentrum standen nunmehr die (wirtschaftlichen) Interessen des Individuums. Während der Industrialisierung wurde dieser Trend zur Spitze getrieben, aber gleichzeitig entstand aus der sozialen Verantwortung der Arbeitgeber heraus eine Gegenbewegung, die gemeinschaftlich organisierte Hausarbeit und somit die Gleichstellung der Frauen zum Ziel hatte. Sowohl städtische Großprojekte wie das Einküchenhaus, als auch in Selbstbau umgesetzte Wohnsiedlungen von Siedlervereinen aus dieser Zeit enthalten gemeinschaftliche Elemente. Erst gegen Ende des 20. Jh. entstanden gemeinschaftliche Wohnformen, wie wir sie heute kennen (vgl. Feuerstein und Leeb 2015, S. 13; Stenzel 1985, S. 8; Waldhör 2018, S. 32–33; Matzinger 2014, S. 85–86; Nothegger 2017, S. 33).

Der geschichtliche Rückblick zeigt, dass gemeinschaftliches Wohnen besonders in wirtschaftlich und sozial instabilen Zeiten eine große Rolle spielt: Den prekären Lebensverhältnissen während der Industrialisierung und dem demografischen Wandel des 21. Jh. wurde und wird mit neuen Wohnkonzepten begegnet. Auch aus Kritik an gesellschaftlichen Umständen formten sich alternative Wohnformen, wie es etwa bei der Forderung nach Gleichstellung der Frauen, dem Abwenden von der traditionellen Kleinfamilie oder dem Streben nach nachhaltigem und demokratischem Leben der Fall war und ist. Gemeinschaftliche Wohnformen entstanden und entstehen auch dort, wo das Wohnungsangebot nicht mehr den Bedürfnissen aller Menschen entspricht, etwa in unserer ausdifferenzierten modernen Gesellschaft oder, wo es an einer adäquaten öffentlichen Versorgung mangelt, wie derzeit beim Wohnen im Alter. Gemeinschaftliche Wohnprojekte werden also dann anvisiert, wenn es Lücken zu füllen gibt. Ins Rampenlicht treten sie nur nach intensiver Öffentlichkeitsarbeit oder durch großen Erfolg einzelner Leuchtturmprojekte. In der Mitte der Gesellschaft sind sie noch nicht angekommen (vgl. LaFond 2012, S. 32).

Auffällig ist, dass besonders dort, wo in den 1970er und 80er Jahren vielzählige Experimentalbauten entstanden, auch heute viel Innovation im Gebiet des gemeinschaftlichen Wohnens zu beobachten ist: in Vorarlberg, der Steiermark und

Oberösterreich. Zudem entstehen aktuell in Wien einige gemeinschaftliche Wohnprojekte.

2.2.2. Beantwortung der ersten Arbeitsfrage

Die Arbeitsfrage

Welche Formen von traditionellen Hausgemeinschaften sind im ländlichen Raum in Tirol noch vorhanden und welche Faktoren haben zum Verschwinden historischer Hausgemeinschaften geführt?

lässt sich im Anschluss an die historische Betrachtung des Wohnens folgendermaßen beantworten: Traditionelle Hausgemeinschaften sind in Tirol spätestens seit Mitte des 20. Jh. nicht mehr vorhanden. Der gestiegene Wohlstand, der technologische Fortschritt, die Trennung von Wohnen und Arbeiten, die Veränderung der Lebensstile und der demografische Wandel haben das wirtschaftlich notwendige Wohnen in Hausgemeinschaften obsolet bzw. unattraktiv gemacht.

Zur Zeit der gemeinschaftlichen Experimentalbauten in den 1970er und 80er Jahren sind in Tirol keine Vorzeigeprojekte entstanden. Lediglich einzelne verdichtete Wohnbauten, bei denen die gemeinschaftlichen Aspekte im Hintergrund standen, wurden realisiert. Das dürfte mitunter ein Grund sein, warum gemeinschaftliches Wohnen in Tirol bisher noch nicht Fuß fassen konnte. Nichtsdestotrotz können neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens auch in Tirol Antworten auf aktuelle gesellschaftliche Herausforderungen und Bedürfnisse bieten.

2.3. Neues gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Baugruppen, Bauherrngruppen, Wohngruppen, Baugemeinschaften, Wohnprojekte, Hausprojekte, Wohngemeinschaften, Co-Housing – all diese Begriffe beschreiben eine neue Form des gemeinsamen, gemeinschaftlichen, gemeinschaftsorientierten Wohnens. Die Vielzahl an Begriffen für die neue Wohnform spiegelt die Vielfalt an Projekten wider. Sie sind geprägt von unterschiedlichen Grundansätzen und Philosophien – vom klassischen Eigenheim bis hin zur Kommune – und lassen sich schon allein deshalb nicht verallgemeinern (vgl. Abt und Pätzold 2017, S. 3).

Im Folgenden werden verschiedene Typologien des neuen gemeinschaftsorientierten Wohnens erläutert, um anschließend eine Abgrenzung des Begriffs vornehmen zu können.

2.3.1. Typologien neuen gemeinschaftsorientierten Wohnens

Gemeinschaftsorientierte Wohnformen per se sind nicht neu. Frühere Formen gemeinschaftsorientierten Wohnens reichen bis ins Mittelalter zurück (siehe Kapitel

2.1). Nichtsdestotrotz sind sie auf dem heutigen Wohnungsmarkt ein Nischenprodukt. Aus dem Blickwinkel der sozialen Innovation lässt sich feststellen, dass diese Form des Wohnens das Bewusstsein der Gesellschaft noch nicht durchdrungen hat. Sie können folglich als noch nicht etabliert und somit *neu* angesehen werden (vgl. Abt und Pätzold 2017, S. 4).

Ein Merkmal, das alle Formen gemeinschaftsorientierten Wohnens verbindet, ist das Zusammenleben in einem selbst gewählten Kreis. In dieser sogenannten Wahlverwandtschaft werden jene gegenseitigen Leistungen freiwillig übernommen, für die früher der familiäre Verbund aufgekommen ist. Beispiele dafür sind Kinderbetreuung, Haushaltsführung, Pflege von Angehörigen oder Erledigen von Besorgungen. Inwieweit solche Leistungen von der Wahlverwandtschaft übernommen werden, hängt von der Definition der Gemeinschaft und ihrem Übereinkommen ab. Attraktiv wurde diese Art der Gemeinschaft durch die Veränderung der gesellschaftlichen Rahmenbedingungen in den letzten Jahrzehnten und unterscheidet sich somit auch von den historischen Hausgemeinschaften (vgl. Abt und Pätzold 2017, S. 4–5).

Verschiedene Arten und Orientierungen der Gemeinschaft bringen unterschiedliche Formen des gemeinschaftsorientierten Wohnens hervor. Differenziert werden können sie anhand mehrerer Kennzeichen. Brand und Gruber (2014) unterscheiden zunächst zwischen Hardware – dem räumlichen Angebot – und Software – den Prozessen und Elementen, die eine Gemeinschaft entstehen lassen – und nehmen anhand verschiedener Faktoren eine Kategorisierung gemeinschaftsorientierter Wohnformen vor. Außerdem nennen sie Faktoren, die die Gemeinschaft sowohl während des Planungsprozesses, als auch in der Nutzungsphase maßgeblich beeinflussen (vgl. Brandl und Gruber 2014, S. 19).

Maßstab

Die verschiedenen Maßstäbe gemeinschaftsorientierter Wohnformen müssen nicht für sich alleinstehen. Sie können sich mit anderen überschneiden und gemeinsam Synergien bilden (z.B. wenn Wohngemeinschaften ein ganzes Gebäude umfassen) (vgl. Brandl und Gruber 2014, S. 20).

Auf der Ebene des Maßstabs erfolgt die Einteilung in:

- *Wohngemeinschaften*: Mindestens zwei individuelle Wohnbereiche, welche mehrere Räume, einen Sanitärbereich und eine Kochnische umfassen können und innerhalb einer Wohnung liegen, die zusätzlich eine gemeinsame Küche, Wohnbereiche, Arbeitsbereiche und Sanitärräume einschließt. Eine Sonderform der Wohngemeinschaft sind Clusterwohnungen. Dort sind mehrere (Klein-) Wohnungen mit eigenem Sanitärbereich und Küche in einem Wohnungsverband mit einem gemeinsamen Eingang

zusammengefasst. Auch dort können – je nach Ausgestaltung – eine großzügige Küche, ein Wohnbereich, Arbeitsbereiche und Sanitärräume gemeinsam genutzt werden. Wohngemeinschaften sind besonders gut geeignet für betreutes oder betreubares Wohnen (vgl. Brandl und Gruber 2014, S. 22; Weiser und Lindenthal 2018, S. 6).

- *Wohngruppen*: Eine kleine Gruppe von Einzelwohnungen, welche separate Zugänge haben und sich Gemeinschaftsräume teilen. Die Schwelle zwischen den einzelnen Einheiten ist deutlicher ausgeprägt als bei Wohngemeinschaften. Meist handelt es sich bei den Wohnungen um Mietwohnungen, weshalb der Grad der Partizipation auch geringer ausfällt, als bei Projekten mit finanzieller Beteiligung an der Errichtung (vgl. Brandl und Gruber 2014, S. 29; Weiser und Lindenthal 2018, S. 6).
- *Hausgemeinschaften*: Können sowohl Wohngemeinschaften, Wohngruppen als auch Einzelwohnungen umfassen. Alle Bewohner*innen haben Zugang zu Gemeinschaftsräumen oder -flächen (vgl. Brandl und Gruber 2014, S. 34).
- *integrierte Nachbarschaften*: Gemeinschaftliche Flächen oder Räume sind bauteilübergreifend angeordnet. Sie können auch öffentlich zugänglich sein und haben eine starke Außenwirkung (vgl. Brandl und Gruber 2014, S. 43).

Elemente gemeinschaftsorientierten Wohnens

Wohnungsgrundrisse sind das zentralste architektonische Element gemeinschaftlicher Wohnformen. Die Gestaltung der Grundrisse kann die Auslagerung bestimmter Tätigkeiten auf *Gemeinschaftsflächen und -räume* fördern. Sie stehen zur gemeinsamen Nutzung unter vereinbarten Bedingungen zur Verfügung und tragen zum Austausch zwischen den Bewohner*innen bei. Ihre Ausgestaltung reicht von privaten (z.B. Sauna im Dachgeschoss) bis zu öffentlichen Räumen (z.B. Veranstaltungsraum im Erdgeschoss), die nutzungs offen bis vollmöbliert sein können. *Freiräumen* kommt bei gemeinschaftsorientierten Wohnformen eine stärkere Bedeutung zu als beim herkömmlichen Wohnungsbau. Sie bieten Möglichkeiten zur Aneignung, Begegnung und zum Austausch (vgl. Brandl und Gruber 2014, S. 68–80).

Intentionen und Schwerpunkte

Die Intentionen einer Gruppe können sich zum einen *inhaltlich* von anderen unterscheiden. Zu den inhaltlichen Aspekten zählen gemeinsame Interessen, ähnliche Lebenssituationen oder die gemeinsame Selbstverwirklichung. Zum anderen können Schwerpunkte hinsichtlich der *Herkunft* oder des *Alters* der Bewohner*innen gesetzt werden. Auch an dieser Stelle sind Überschneidungen in der Ausrichtung möglich.

Inhaltliche Aspekte:

- *Interessensgemeinschaften*: Ein Kernthema stiftet die Identität der Gruppe (z.B. das mobilitätsaffine ‚Bike City‘-Wohnprojekt, Wien).
- *Lebenssituationen*: Die Gruppierung nach Familienstand, sexueller Orientierung oder Alter schafft Verbundenheit mit ähnlich gestellten Menschen und bietet so gesellschaftlichen Anschluss (z.B. das Frauenwohnprojekt ro*sa, Wien).
- *Selbstorganisation*: Hier kann unterschieden werden zwischen top-down und bottom-up Projekten. Baugruppen oder Baugemeinschaften, die zum Zweck der gemeinsamen Wohnraumschaffung gegründet werden, sind klassische bottom-up Projekte mit einem hohen Grad an Selbstorganisation. Ihr vergleichsweise hoher Planungsaufwand mündet manchmal in Folgeprojekte, wie es beispielsweise beim Verband B.R.O.T. (Wien, Pressbaum) der Fall ist. Zu beobachten ist, dass nicht alle Baugruppen oder -gemeinschaften nach der Planungs- und Bauphase noch gemeinschaftlich agieren. Im Gegensatz dazu wird die Planung und der Bau von top-down Projekten von professionellen Akteur*innen (z.B. Bauträger/-genossenschaften, Gemeinden) übernommen. Die Gemeinschaftsbildung startet in der Regel erst bei Bezug der Wohnungen (vgl. Weiser und Lindenthal 2018, S. 5).

Herkunft:

- *Interkulturelles Wohnen*: Die kulturelle und ethnische Diversität steht bei dieser Wohnform im Vordergrund. Integration kann durch den Fokus auf gemeinschaftsfördernde Maßnahmen unterstützt werden.

Alter:

- *(Mehr-) Generationenwohnen*: Die dezidierte Altersmischung innerhalb des Projektes erleichtert gegenseitige Unterstützung im Alltag. Das Zusammenleben enthält Elemente einer Großfamilie, ist aber mit keinen sozialen Zwängen verbunden (vgl. Brandl und Gruber 2014, S. 51–67).

Prozesse und Instrumente

Anhand der Prozesse und Instrumente kann die Art der Wohnprojekte zwar nicht unterschieden werden, sie beeinflussen allerdings die Nutzungsintensität der Gemeinschaftsräume und -flächen und tragen zur Gemeinschaftsbildung bei.

- *Grad der Mitbestimmung*: Die Mitbestimmungsmöglichkeiten während der Planungs-, Ausführungs- und Nutzungsphase können je nach Projekt variieren.
- *Zugang und Wohnungsvergabe*: Bei gefördertem Wohnbau ist die Wohnungsvergabe geregelt durch den Fördergeber, Bauträger vergeben nach internen Kriterien, bei Hausgemeinschaften wird die Entscheidung durch die Gruppe getroffen.

- *Nutzung, Verwaltung, Aneignungsmöglichkeiten*: Sie ergeben sich aus dem Zusammenspiel von Hardware und Software. Kommunikation zwischen Bewohner*innen ist dabei essenziell, um Regeln für das Zusammenleben zu gestalten.
- *Kommunikationsinstrumente*: Dazu zählen Schwarze Bretter, Foren, regelmäßige Treffen etc. (vgl. Brandl und Gruber 2014, S. 81–86).

Rechtsformen

Rechtsformen werden zwar von Brandl und Gruber (2014) nicht als Kennzeichen im Sinne der Hard- und Software genannt, können die Art der Gemeinschaft und Wohnform allerdings wesentlich beeinflussen. Anhand der Rechtsform kann nur bedingt zwischen Wohnformen unterschieden werden. Sie dient vielmehr als Mittel, um die von der Gruppe gewünschte Organisations- und Eigentumsform zu verfestigen. Nichtsdestotrotz können typische Rechtsformen in Abhängigkeit von der Art der Gemeinschaft festgemacht werden:

- *Top-down* initiierte Wohnprojekte sind i.d.R. als Wohnungseigentümer*innengemeinschaft (WEG) organisiert,
- *Interessensgemeinschaften* und *(Mehr-) Generationenwohnen* als WEG, gemeinnütziger Verein oder Genossenschaft, und
- *Lebenssituationsgemeinschaften* häufig als gemeinnütziger Verein (vgl. Temel 2012, S. 16).

Eine von bottom-up Projekten häufig gewählte Rechtsform ist der *gemeinnützige Verein*. Vorteile dabei sind die einfache und kostengünstige Errichtung des Vereins und die Festlegung der Gruppenausrichtung in den Statuten.

Eine weitere mögliche Rechtsform ist die *Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)*. Zentraler Aspekt dieser Rechtsform ist die Haftungsbeschränkung auf das von den Gesellschafter*innen eingebrachte Kapital, darüber hinaus haftet die Gesellschaft selbst. Das Miethäuser-Syndikat in Deutschland bzw. das HabiTAT in Österreich sind als GmbH organisiert. Der jeweilige Hausverein und das Syndikat bzw. HabiTAT sind dabei die Gesellschafter für ein Objekt. Vorteile dieser Vereinigungen sind, dass Objekte langfristig dem Immobilienmarkt entzogen werden können und ein hoher Grad an Mitbestimmung für den Hausverein gesichert werden kann.

Auch eine *Stiftung* kommt als Rechtsform für ein Wohnprojekt in Frage. Der Stiftungszweck kann – ähnlich wie die Statuten eines Vereins – die gemeinschaftliche Nutzung sichern. In vielen Fällen werden die Gruppen durch die Stiftungen im Entstehungsprozess unterstützt. Sie fungieren somit nicht nur als formale Rechtsform, sondern häufig auch als Wissensnetzwerk und Beratungsstelle.

Mit einigen Nachteilen für gemeinschaftliche Wohnformen einhergehend ist das *Eigentum*. Trotzdem kann auch diese Rechtsform in bestimmten Fällen geeignet sein, vor allem bei top-down Projekten. Das *Alleineigentum* ist insbesondere für

Eigentümer*innen von Bestandsgebäuden interessant, die dort gemeinschaftliche Wohnformen einrichten wollen. Zu beachten ist allerdings, dass diese Rechtsform generell nicht förderlich für die Gemeinschaftsbildung ist, da Ungleichheiten durch die eingeschränkte Mitbestimmung der Mieter*innen auftreten können. Im Gegensatz dazu sind in einer *Wohnungseigentümer*innengemeinschaft (WEG)* alle Wohnungseigentümer*innen im Grundbuch eingetragen (parifiziertes Gebäude) und somit gleichberechtigt. Ein Nachteil ist, dass die Gemeinschaft wenig Einfluss bei der Weitergabe der Wohnungen hat, was wiederum die Gemeinschaft negativ beeinflussen kann. Eine *Miteigentümer*innengemeinschaft (MEG)* kann bei nicht-parifizierten Gebäuden zum Einsatz kommen. Die Miteigentumsanteile (Quoten) sind im Vergleich zur WEG räumlich nicht spezifisch zugeordnet. Für eine Veränderung des Gebäudes bedarf es immer der Zustimmung aller Miteigentümer*innen.

Generell ist der Grad der Mitbestimmung bei Eigentum geringer als bei anderen Rechtsformen und wird meist vertraglich geregelt. Aus Bewohner*innensicht kann z.B. die Miete einer Wohnung in einem Wohnprojekt von einem Bauträger aber auch Vorteile haben. Zum einen liegt das (finanzielle) Risiko bei der Umsetzung des Wohnprojekts beim Bauträger und weniger bzw. kein Eigenkapital von Bewohner*innen wird benötigt, zum anderen ist auch der Arbeitsaufwand für die Projektentwicklung geringer. Kombinationen aus den genannten Rechtsformen sind ebenso möglich und können deren Vorteile vereinen. So kann beispielsweise das Eigentum für ein Gebäude bei einem gemeinnützigen Verein liegen, der Nutzungsverträge an seine Vereinsmitglieder vergibt. Die Mitglieder nehmen dann eine Doppelrolle als Vermieter bzw. Miteigentümer und Mieter ein. Nachteilig dabei ist, dass teils sehr komplexe Verträge entstehen können (vgl. Weiser und Lindenthal 2018, S. 7–10).

Fazit zu Typologien gemeinschaftsorientierten Wohnens

Die gängigsten Unterscheidungsmerkmale gemeinschaftsorientierter Wohnformen sind ihre räumlichen Ausdehnungen innerhalb eines Gebäudes oder Viertels und ihre inhaltlichen Ausrichtungen. Typologien gemeinschaftsorientierten Wohnens lassen sich zudem anhand prozessualer Merkmale, ihrer räumlichen Ausstattung und ihrer Rechtsform bestimmen.

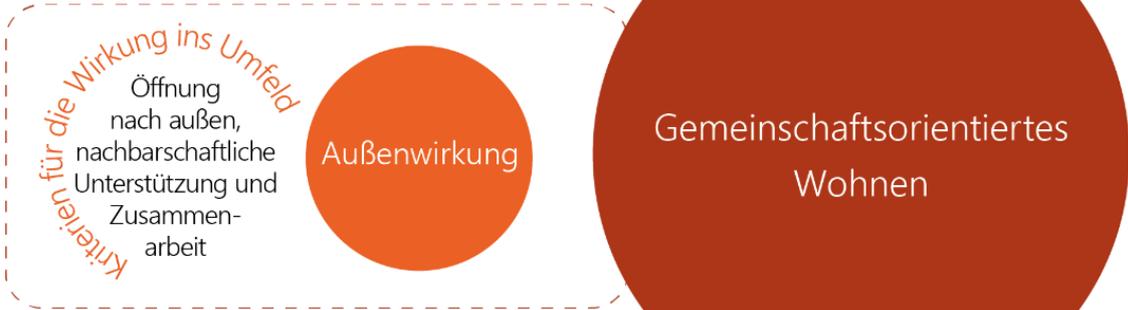
Begriffe, die meist keine bestimmte gemeinschaftsorientierte Wohnform bezeichnen und somit als Überbegriffe genannt werden können, sind (*Gemeinschafts-*) *Wohnprojekt* und *Co-Housing*. Ersterer beschreibt sowohl das Gebäude, den Prozess, als auch die Gruppe von der Planungs- bis zur Nutzungsphase, deren Ziel nachbarschaftliches Wohnen ist, während Co-Housing noch einen Schritt weiter geht und die gegenseitige Unterstützung im Alltag impliziert (vgl. Weiser und Lindenthal 2018, S. 5).

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass anhand der genannten Kennzeichen keine eindeutige Unterscheidung zwischen verschiedenen gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten getroffen werden kann. Abbildung 17 macht deutlich, dass sich die Kennzeichen einerseits nahezu beliebig kombinieren lassen, und andererseits auch Synergien innerhalb eines Merkmals möglich sind. Eine exakte Begriffsbestimmung für gemeinschaftsorientierte Wohnformen ist aus diesem Grund nicht möglich. Die Kennzeichen eignen sich aber sehr wohl als Grundlage für die Abgrenzung gemeinschaftsorientierten Wohnens im Kapitel 2.3.2 und für die Beschreibung der Wohnformen und die Differenzierung zwischen ihnen. Die im Kapitel 3.1 vorgestellten Projekte werden deshalb anhand der genannten Kennzeichen beschrieben und eingeordnet. Auf die gebildeten Kategorien ‚räumliche Ausprägung‘, ‚Gemeinschaft‘ und ‚Wirkung ins Umfeld‘ wird bei den interviewten Projekten näher eingegangen.

Die räumliche Ausprägung



Die Wirkung ins Umfeld



Die Gemeinschaft

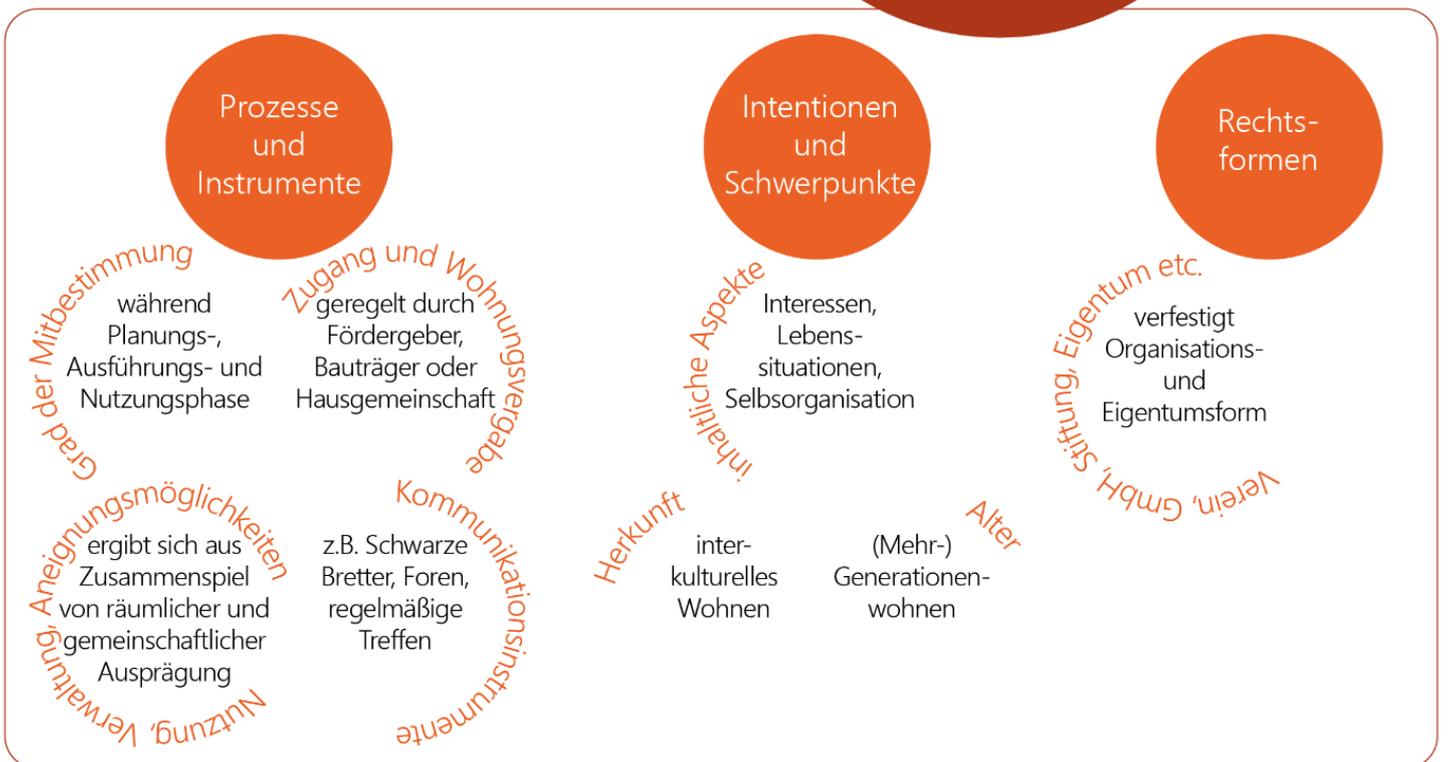


ABBILDUNG 17: KENNZEICHEN GEMEINSCHAFTSORIENTIERTER WOHNFORMEN, EIGENE DARSTELLUNG

2.3.2. Abgrenzung gemeinschaftsorientierten Wohnens

Wie im vorhergehenden Kapitel erörtert, ist das Feld der gemeinschaftsorientierten Wohnformen breit gefächert und nicht eindeutig definierbar. Der Anspruch auf eine allgemeingültige Definition kann deshalb nicht erhoben werden. In diesem Kapitel wird eine für diese Arbeit sinnvolle Abgrenzung des Begriffs ausgearbeitet. Zunächst werden Begriffsbestimmungen aus der Literatur aufgegriffen, welche dann im nächsten Schritt synthetisiert und auf den ländlichen Raum in Tirol abgestimmt werden.

Neue gemeinschaftliche Wohnformen grenzen sich durch verschiedene Aspekte von anderen Wohnformen ab und sind der Definition von Abt und Pätzold (2017) zufolge:

- *bewusst gewählt*: Gemeinschaftliche Aspekte fließen über die Bauphase hinaus in die Nutzungsphase ein. So unterscheiden sich gemeinschaftliche Wohnformen von Baugruppen. Im Zentrum steht das gemeinsame Wohnen und Leben, im Gegensatz zu Zweck-WGs, bei welchen finanzielle oder organisatorische Beweggründe im Vordergrund stehen.
- *freiwillig gewählt*: Die soziale Nähe, wie sie von gemeinschaftlichen Wohnformen erzeugt wird, funktioniert nur auf überwiegend freiwilliger Basis. Zu beachten ist, dass weitere Faktoren (z.B. finanzielle) zusätzlich immer eine Rolle spielen werden, weshalb eine hundertprozentige Freiwilligkeit nicht erreicht werden kann.
- *gegenseitig unterstützt*: Der Umfang der gegenseitigen Unterstützung ist abhängig von der Art der Gruppe, geht aber in jedem Fall über klassische nachbarschaftliche Verantwortung hinaus. So kann eine Unterscheidung zu traditionellen Nachbarschaften und betreuten Wohnformen getroffen werden.
- *langfristig*: Gegenseitiges Vertrauen ist das Ergebnis langfristiger Prozesse. Aus diesem Grund sind die Lebensprinzipien und Organisationsformen der jeweiligen Gruppen in der Regel schriftlich vereinbart (z.B. über Satzungen, Statute oder Grundsatzpapiere).
- *nach demokratischen Entscheidungsprinzipien organisiert*: Die Gemeinschaft basiert auf der Gleichberechtigung aller ihrer Mitglieder. Entscheidungen werden deshalb nach Mehrheits- oder Konsensprinzip getroffen. Das unterscheidet gemeinschaftliche Wohnformen von Zweck-WGs und familiärem Wohnen.
- *gemeinsam in ihrer Zusammensetzung bestimmt*: Die Gruppe wählt sich ihre Mitglieder bewusst aus. Diese Auswahl kann durch organisatorische oder rechtliche Rahmenbedingungen eingeschränkt werden, wenn es sich beispielsweise um sozial geförderte Wohnungen handelt. Auch in Projekten, die von Dritten (z.B. Wohnbaugesellschaften) gegründet und errichtet werden, sollte das vornehmliche Bestimmungsrecht bei der Gruppe oder bei mit dem Projekt sehr vertrauten Moderator*innen bzw. Kümmer*innen liegen. Dieser

Aspekt grenzt gemeinschaftliche Wohnformen zu konventionellen Mietverhältnissen ab.

- *intern eigenständig organisiert*: Hohe Eigenverantwortung und -initiative ist die Basis für das selbstorganisierte gemeinsame Leben. Gemeinsam werden Strukturen und Regeln für das Zusammen Bauen und Leben erstellt. Das unterscheidet sie zu therapeutischen Wohngemeinschaften (vgl. Abt und Pätzold 2017, S. 6–8).

Die Abgrenzung nach den oben genannten Kriterien beschreibt die Zusammensetzung, Organisation und das Zusammenspiel der in Gemeinschaft lebenden Menschen und die zeitliche Dimension, nach der sie ausgerichtet sind. Räumliche Aspekte werden dabei nicht genannt, sind für diese Arbeit aber sehr wohl relevant. Folglich muss die Abgrenzung um *räumliche Kriterien* ergänzt werden:

- Neue gemeinschaftsorientierte Wohnformen bestehen aus mindestens zwei *abgeschlossenen Wohnungen* mit eigener Küche und Sanitärräumen, die Privatheit und Rückzug ermöglichen. Zudem steht allen Parteien mindestens ein *gemeinschaftlich nutzbarer Raum* zu Verfügung. Dieser Raum sollte zentral gelegen und barrierefrei sein (vgl. Mensch 2011, S. 8–10).

Für gemeinschaftsorientierte Wohnformen im Bestand sind folgende *baukulturelle und bodenbezogene Kriterien* hervorzuheben:

- Die Adaption bzw. Sanierung von Bestandsgebäuden findet *vorranging innerhalb der Bestandskubatur* mit einer möglichst *geringen Eingriffsintensität* statt. Das Gebäude wird somit nicht zum mehrgeschossigen Wohnbau erweitert.
- Die gemeinschaftsorientierten Wohnformen weisen eine *hohe Wohnqualität* auf, wobei auf deren *Leistung* besonderer Fokus gelegt wird.
- Die verwendeten bzw. bereits bebauten *Flächen werden effizient genutzt* und es findet nach Möglichkeit *keine zusätzliche Bebauung von Grünland* statt.
- Mindestens zwei Parteien leben gemeinschaftlich als *Hausgemeinschaft* unter einem Dach. Die Verknüpfung mehrerer Hausgemeinschaften zu einer integrierten Nachbarschaft ist möglich, aber nicht notwendig (vgl. Lindenthal und Mraz 2015, S. 8).

Da bei Projekten im ländlichen Raum besonderes Augenmerk auf deren Außenwirkung gelegt werden sollte, um die gewünschten positiven Effekte für die Entwicklung der Gemeinde herbeizuführen, sind zudem *Kriterien für die Wirkung auf das Umfeld* relevant:

- Ein Fokus der Projekte sollte die *Öffnung nach außen* sein. Nur so können neue Impulse für die Gemeinde gesetzt werden (vgl. Lindenthal und Mraz 2015, S. 8).

- Die Gemeinschaft ermöglicht *neue Ansätze nachbarschaftlicher Unterstützung*, die über konventionelle Nachbarschaftshilfe hinausgehen und auf das Umfeld ausstrahlen.
- Deshalb können sie – je nach ihrer Ausrichtung – als *Partner für neuartige Betreuungs- und Pflegekonzepte* gesehen werden, die die soziale Infrastruktur einer Gemeinde aufwerten können.
- Sie können so *neue Formen lokaler Zusammenarbeit* anregen und dadurch ein Ausgangspunkt für lokale Innovationen sein (vgl. Töllner 2016, S. 27).

In Anlehnung an die oben genannten Kennzeichen werden die Bestandteile neuer gemeinschaftsorientierter Wohnformen für den ländlichen Raum in Tirol in dieser Arbeit folgendermaßen abgegrenzt:

Die Gemeinschaft

Als gemeinschaftsorientierte Wohnformen werden jene Wohnformen verstanden, deren gleichberechtigte Bewohner*innen sich bewusst und überwiegend freiwillig für ein langfristig ausgelegtes und auf gegenseitiger Unterstützung beruhendes leistbares gemeinsames Bauen und Leben entscheiden. Die Gemeinschaft entsteht unabhängig von familiären Bezügen, ist sowohl eigenständig als auch nach demokratischen Entscheidungsprinzipien organisiert und konstituiert ihre Zusammensetzung bewusst und weitgehend selbstbestimmt.

Die Räumliche Ausprägung

Die Räumlichkeiten einer Gemeinschaft befinden sich vorrangig innerhalb von adaptierten bzw. sanierten Bestandskubaturen. Sie umfassen mindestens zwei abgeschlossene private Wohnungen und zumindest einen gemeinschaftlich nutzbaren und für alle Bewohner*innen bzw. der Öffentlichkeit zugänglichen Raum. Bereits bebaute Flächen werden effizient genutzt und möglichst keine zusätzliche Bebauung von Grünland findet statt. Die Nachverdichtung bestehender Gebäudestrukturen ist anzustreben.

Die Wirkung ins Umfeld

Gemeinschaftsorientierte Wohnformen setzen durch ihre neuen Konzepte nachbarschaftlicher Unterstützung Impulse nach innen und außen, können zu neuen Formen lokaler Zusammenarbeit anregen und so die soziale Infrastruktur ihrer Umgebung aufwerten.

Der Terminus ‚gemeinschaftsorientiert‘ ist in dieser Definition zwar synonym zu ‚gemeinschaftlich‘ gemeint, wird in dieser Arbeit allerdings präferiert verwendet. Die Orientierung hin zu etwas (in diesem Fall: der Gemeinschaft) meint das in bestimmter Weise Ausrichten daran (an der Gemeinschaft), während unter gemeinschaftlich „das Zusammensein, -leben in gegenseitiger Verbundenheit“ (Dudenredaktion o.J.a) verstanden wird. ‚Gemeinschaftlich‘ impliziert daher eher das enge Zusammenleben,

während der Terminus ‚gemeinschaftsorientiert‘ auch einen geringeren Grad an Gemeinschaft zulässt und dadurch offener für verschiedene Formen des Wohnens wirkt. Bei dieser Präferenz handelt es sich deshalb weniger um eine scharfe Abgrenzung zwischen den Begriffen, sondern mehr um die Intention, möglichst viele Ausprägungen gemeinschaftsorientierter Wohnformen mit dieser Arbeit anzusprechen (vgl. Dudenredaktion o.J.b).

Auch die Ergebnisse des Kurzfragebogens (siehe Anhang 12) unterstreichen diese Annahme. Die Begriffe unterscheiden sich laut den Interviewten zum einen hinsichtlich des Grades der Involviertheit in die Gruppe bzw. den Prozess („*Gemeinschaftlich bedeutet für mich, dass wirklich alle an allen Prozessen beteiligt sind, gemeinschaftsorientiert, dass alle die Interessen der Gemeinschaft im Auge und im Herzen haben.*“), zum anderen anhand der Gewichtung des Individuums bzw. des Kollektivs („*Orientiert stellt die Autonomie mit in den Fokus, gemeinschaftlich ruft in mir die Assoziation der Auflösung des Individuums auf.*“). Auch bei der räumlichen Ausprägung orten die Interviewten Unterschiede („*Gemeinschaftlich – ich wohne mit anderen zusammen, teile Wohnraum (WG), gemeinschaftsorientiert-- ich habe meinen Wohnraum/Wohnung, teile nur Gemeinschaftsräume mit den anderen Bewohnern*“). Der Wortzusatz ‚orientiert‘ impliziere zudem eine abmildernde Wirkung.

3. Gemeinschaftsorientiertes Wohnen in der Praxis

Wohnprojekte und
Fachexpert*innen im
D-A-CH Raum

3.1. Projektsammlung

Im Folgenden werden gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte vorgestellt, die überwiegend innerhalb von Bestandsgebäuden im ländlich geprägten Raum realisiert wurden. Bei der Projektsammlung handelt es sich lediglich um eine Auswahl von Projekten ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Bei der Auswahl der Projekte wurde darauf geachtet, ein möglichst breites Spektrum an Typologien abzubilden, die in die Abgrenzung gemeinschaftsorientierter Wohnformen fallen (siehe Kapitel 2.3.2). So finden sich sowohl top-down als auch bottom-up initiierte Projekte mit verschiedenen Rechtsformen, unterschiedlichen Zielsetzungen und Bewohner*innenstrukturen in der Auswahl wieder.

Anhand von Steckbriefen werden je zwei Projekte aus Deutschland und der Schweiz und drei Projekte aus Österreich beschrieben. Je ein Projekt pro Land enthält eine ausführlichere Beschreibung, da mit Beteiligten dieser Projekte Interviews geführt wurden.



ABBILDUNG 18: KARTE MIT DEN AUSGEWÄHLTEN PROJEKTEN, EIGENE DARSTELLUNG, KARTENGRUNDLAGE: TOM WALSH FROM THE NOUN PROJECT

3.1.1. Mitdaffinerhus



KENNDATEN

Standort	Österreich Vorarlberg 6835 Dafins, Lindenbodenweg 1
Bauträgerschaft	Miteigentümergeinschaft (M.M. Liegenschaftsvermietungs GmbH & Co KEG)
Betreiber	Sozialzentrum Lebensraum Vorderland gemeinnützige Betriebs GmbH
Initiator*innen	Bürger*inneninitiative
Gebäudetyp	Ehem. Bauernhaus (Bestand)
Prozessdauer	2004 – 2005
Bauzeit	2005 – 2006
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ○ 30 % Landesförderung (Investitionskostenzuschuss und Wohnbaudarlehen) ○ 15 % Eigenmittel der Eigentümergeinschaft ○ 60 % freifinanziert durch Bankenkredite
Nutzflächendichte (=Nutzfläche/Bauplatzfläche)	620m ² / 1891m ² = 0,33

TYPLOGIE

Maßstab	Hausgemeinschaft mit Einzelwohnungen
Elemente / Raumprogramm	<ul style="list-style-type: none"> ○ 11 Wohnungen (42 m²) mit Kellerabteil ○ Gemeinschaftsküche, Waschküche ○ gemeinschaftliche Terrasse und Garten
Intentionen und Schwerpunkte	○ Lebenssituationsgemeinschaft für selbstständiges Wohnen
Prozesse und Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Grad der Mitbestimmung:</i> nicht selbstverwaltet ○ <i>Zugang zur Wohnungsvergabe:</i> Bewohner*innenauswahl erfolgt durch Moderation ○ <i>Verwaltung:</i> Moderation im Auftrag des Sozialzentrums verwaltet das Haus und moderiert die Gemeinschaft ○ <i>Kommunikationsinstrumente:</i> externe Moderation
Rechtsform	<ul style="list-style-type: none"> ○ Eigentümer*in: Miteigentümergeinschaft ○ Mieter*in und Verwaltung: Sozialzentrum ‚Lebensraum Vorderland‘

QUELLEN: SOZIALZENTRUM LEBENSRAUM VORDERLAND O.J.; VEREIN REGION VORDERLAND-FELDKIRCH O.J.; MATHIS 2014; HAGLEITNER 2016; INTERVIEWPARTNER*IN F, PERSÖNLICHE KOMMUNIKATION, 17.03.2021, SIEHE ANHANG 6



ABBILDUNG 19: MITDAFINERHUS – NUTZUNG ALS FERIEHHIM (VEREIN REGION VORDERLAND-FELDKIRCH O.J.)



ABBILDUNG 20: MITDAFINERHUS – NACH DEM UMBAU (VEREIN REGION VORDERLAND-FELDKIRCH O.J.)

Die Entstehung und Organisation

Das Mitdafinerhus entstand in einem ehemaligen Bauernhaus, welches zwischenzeitlich als Kinder-Ferienheim vom Kinderdorf Vorarlberg genutzt wurde. Seit das Gebäude im Jahr 2004 leer stand befürchteten einige Bürger*innen eine ortsunverträgliche Nutzung. Daraufhin schlossen sich sechs Bürger zu einer Miteigentümerschaft zusammen und kauften das Gebäude. Von Beginn an war das ‚Sozialzentrum Lebensraum Vorderland‘ – späterer Generalmieter des Mitdafinerhus – in den Planungsprozess involviert. Ein niederschwelliges Angebot für ältere oder kranke Menschen soll im ehemaligen Ferienheim entstehen. So wurde das Gebäude mit Rücksicht auf seinen baukulturellen Wert saniert und nach der Fertigstellung im Jahr 2006 an das Sozialzentrum vermietet. Trotz des Bedarfs nach alternativen Wohnformen fürs Alter verlief der Projektstart zögerlich. Erst als 2008 die jetzige Moderatorin ins Projekt einbezogen wurde, funktionierte das Haus wie geplant. Sie ist beim Sozialzentrum angestellt und kümmert sich einerseits um den Dialog innerhalb des Hauses sowie mit dem Dorf und übernimmt andererseits anfallende Verwaltungsaufgaben (vgl. Mathis 2014, S. 74–78; Hagleitner 2016; Interviewpartner*in F 10-11, 49-50, persönliche Kommunikation, 17.03.2021, siehe Anhang 6).

Die Gemeinschaft

Obwohl das Mitdafinerhus prinzipiell allen Menschen offensteht, haben sich aus der Zusammenarbeit mit dem Sozialzentrum als Zielgruppe Menschen ergeben, die krankheits- oder altersbedingt nicht mehr allein leben können oder wollen. In der Praxis zeigte sich, dass die meisten von ihnen weiblich und alleinstehend sind. Die Selbstständigkeit der Bewohner*innen wird so gut wie möglich gefördert: So lange es ihnen möglich ist, erledigen sie alle Aufgaben im Haushalt allein. Sollten sie dabei Unterstützung benötigen, wird bspw. die Reinigung der Wohnung von einer Reinigungskraft übernommen. Vom klassischen betreuten Wohnen unterscheidet sich das Projekt insofern, dass kein Krankenpflegepersonal vor Ort ist. Die Hausgemeinschaft wird professionell moderiert bzw. begleitet und ist nur nicht selbstorganisiert. Die Auswahl der Bewohner*innen erfolgt durch die Moderatorin. Etwa 45 Personen haben in den vergangenen zwölf Jahren bereits im Haus gewohnt, weshalb die Fluktuation innerhalb der Gemeinschaft vergleichsweise hoch ist (vgl. Verein Region Vorderland-Feldkirch o.J.; Interviewpartner*in F 71-74, 102-108, 175-176, 211-213, persönliche Kommunikation, 17.03.2021, siehe Anhang 6).

Die räumliche Ausprägung

Die Räumlichkeiten des Mitdafinerhus‘ befinden sich ausschließlich innerhalb der Kubatur des ehemaligen Einhofes: Elf Wohnungen zu je 42 m² mit eigenen Lagerräumen im Keller, ein Gemeinschaftsraum mit Küche und die Erschließung

inklusive Aufzug sind dort untergebracht. Die gemeinschaftliche Wohnform bietet den Bewohner*innen sowohl die Möglichkeit zum Rückzug in ihre eigenen Wohnungen als auch die Beteiligung am Gemeinschaftsleben. Der Gemeinschaftsraum und der für alle zugängliche Garten fördern spontane Interaktionen und Austausch. Trotz der umfassenden Expertise der Initiatoren (u.a. ein Architekt, ein Althausanierer, ein Holzbauunternehmer und ein Elektrounternehmer) war der Umbau kostenintensiver und aufwändiger als gedacht. Besonders herausfordernd dabei war, den Bestand trotz der hohen Anforderungen an die Barrierefreiheit und den Brandschutz möglichst gut zu erhalten. Nichtsdestotrotz ist das Ergebnis architektonisch wertvoll. Im ursprünglichen Wohnteil wurden die Schindelfassade, Fenster und Läden erhalten, während eine vertikale Brettschalung die Fassade des ehemaligen Stalls bzw. die Tenne verkleidet. Die Gebäudeform und somit auch die ursprüngliche Nutzung des Gebäudes ist nach wie vor deutlich erkennbar (vgl. Hagleitner 2016; Interviewpartner*in F 18-21, 359-360, persönliche Kommunikation, 17.03.2021, siehe Anhang 6).

Die Wirkung ins Umfeld

Die zentrale Lage des Mitdafinerhus im 380-Einwohner-Dorf Dafins fördert die Integration der Bewohner*innen in die Dorfgemeinschaft, denn nur ein bisheriger Bewohner stammte direkt aus dem Ort. Das Wohnprojekt bildet mit dem gegenüberliegenden Dorfladen ‚Sennerei‘ ein Zentrum für die kleine Ortschaft. Obwohl die Berührungsgängste der Einheimischen gegenüber dem Mitdafinerhus zu Beginn noch groß waren, ist das Haus nun integraler Bestandteil Dafins‘ geworden. Der gemeinschaftliche Garten und die Terrasse dienen als Treffpunkt für alle Dorfbewohner*innen. Das Mitdafinerhus motiviert auch über die Gemeindegrenzen hinweg zur Nachahmung (vgl. Interviewpartner*in F 88-93, 443-451, persönliche Kommunikation, 17.03.2021, siehe Anhang 6).

3.1.2. GENAWO



KENNDATEN

Standort	Österreich Oberösterreich 4451 Garsten, Mayrgutstraße 78
Bauträgerschaft	Genawo GesmbH
Initiator*innen	Architekt Fritz Matzinger im Auftrag der Diözese
Gebäudetyp	Ehemaliger Vierkanthof (2/3 Neubau und 1/3 Bestand)
Prozessdauer	2012 – 2015
Bauzeit	2015 – 2017
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Förderungen Land Oberösterreich ○ Bankkredite
Nutzflächendichte (=Nutzfläche/Bauplatzfläche)	$1.731 \text{ m}^2 / 10.035 \text{ m}^2 = 0,17$

TYPOLOGIE

Maßstab	Hausgemeinschaft mit Einzelwohnungen
Elemente / Raumprogramm	<ul style="list-style-type: none"> ○ 20 Wohneinheiten (53m²-146m²) ○ Sauna, Waschküche, Werkstatt, Clubraum, Gästewohnung, Atelier/Mehrzweckraum, Gemüselagerkeller ○ überdachter Innenhof mit Schwimmkanal und Küche, Obst- und Gemüsegarten
Intentionen und Schwerpunkte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Interessensgemeinschaft für auf Freundschaft beruhende Nachbarschaft ○ Mehrgenerationenwohnen
Prozesse und Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Grad der Mitbestimmung</i>: selbstverwaltet ○ <i>Zugang zur Wohnungsvergabe</i>: k.A. ○ <i>Verwaltung</i>: jede Wohnung hat ein Stimmrecht ○ <i>Kommunikationsinstrumente</i>: orientiert an der Soziokratie
Rechtsform	<ul style="list-style-type: none"> ○ Eigentümer*in: Diözese ○ Pächter*in: Genawo GesmbH (für 96 Jahre)

QUELLEN: ARCHITEKTURBÜRO MATZINGER O.J.A.; GENAWO GMBH O.J.; INITIATIVE GEMEINSAM BAUEN & WOHNEN 2019; SEIB 2017



ABBILDUNG 21: GENAWO – ATRIUM (ARCHITEKTURBÜRO MATZINGER O.J.A)



ABBILDUNG 22: GENAWO – ANSICHT NACH DEM UMBAU (ARCHITEKTURBÜRO MATZINGER O.J.A)

3.1.3. KooWo



KENNDATEN

Standort	Österreich Steiermark 8063 Purgstall bei Eggersdorf, Rabnitzweg 18
Bauträgerschaft	Wohnprojekte-Genossenschaft e. Gen. (WoGen)
Initiator*innen	Architekt Werner Schwarz
Gebäudetyp	3 Reihenhausstrukturen (Neubau), ehemaliger Dreikanthof (Bestand)
Prozessdauer	2015 – 2018
Bauzeit	2018 – 2019
Finanzierung	<p><i>Grundstück:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 70% Kredite der GLS Bank ○ 30% Eigenmittel <p><i>Wohnbauten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ WoGen ○ Förderung des Energiekonzepts durch Österreichische Forschungsförderungsgesellschaft mbH (FFG)
Nutzflächendichte (=Nutzfläche/Bauplatzfläche)	ca. 2.200 m ² / 36.000 m ² (davon 10.000 m ² Bauland) = 0,06 (0,22)

TYPLOGIE

Maßstab	Integrierte Nachbarschaft mit Einzelwohnungen
Elemente / Raumprogramm	<ul style="list-style-type: none"> ○ 28 Wohneinheiten ○ Werkstätten, Co-Working Räume, Gemeinschaftsraum mit Küche, Laden, Bibliothek, Musikhaus, Gästehaus ○ Landwirtschaft, Dorfplatz, Sonnendeck, Bühne
Intentionen und Schwerpunkte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Generationenübergreifendes Wohnen, Arbeiten und Landwirtschaften
Prozesse und Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Grad der Mitbestimmung:</i> selbstverwaltet ○ <i>Zugang zur Wohnungsvergabe:</i> Bewohner*innen-Auswahl erfolgt anhand vorab erstellten Profils der Zusammensetzung; Aufnahmestopp für bestimmte Personengruppen möglich ○ <i>Verwaltung:</i> Organisation in thematischen Arbeitskreisen, Projektgruppen und Leitungskreis ○ <i>Kommunikationsinstrumente:</i> orientiert an der Soziokratie
Rechtsform	<ul style="list-style-type: none"> ○ Eigentümer*in Gebäude: WoGen ○ Pächter*in Grundstück und Mieter*in Gebäude: ,Verein Kooperatives Wohnen Volkersdorf' ○ Bewohner*innen: schließen Nutzungsvertrag mit Verein ab, sind Vereinsmitglieder und Genossenschaftler*innen

QUELLEN: SCHWARZ PLATZER ARCHITEKTEN GMBH 2017; SCHWARZ UND MOLITSCHNIG 2021; BACHAL 2018; WOHNPROJEKTE-GENOSSENSCHAFT O.J.



ABBILDUNG 23: KooWo – ALT- UND NEUBAUTEN (KLEINE ZEITUNG 2020)



ABBILDUNG 24: KooWo – REIHENHAUSSTUKTUREN (KLEINE ZEITUNG 2020)

3.1.4. WohnenPlus Wangen



KENNDATEN

Standort	Deutschland Baden-Württemberg 88239 Wangen im Allgäu, Spinnereigarten 8
Bauträgerschaft	wohnenPlus Wohngenossenschaft eG
Initiator*innen	Privatpersonen
Gebäudetyp	Reihenhäuser und mehrgeschossiger Wohnungsbau (Neubau und Bestand)
Prozessdauer	2009 – 2019
Bauzeit	2020 – 2021
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ○ Förderung vom Landesamt für Denkmalpflege ○ wohnungsbezogene Einlagen der Bewohner*innen (Pflichtdarlehen) ○ Privatdarlehen von nicht-wohnenden Genoss*innen ○ Bankkredit
Nutzflächendichte (=Nutzfläche/Bauplatzfläche)	2.250m ² / ca. 2.500m ² = 0,9

TYPOLOGIE

Maßstab	Integrierte Nachbarschaft mit Einzelwohnungen und einer Wohngemeinschaft
Elemente / Raumprogramm	<ul style="list-style-type: none"> ○ 28 Wohneinheiten (30 – 104m²), davon eine WG ○ Gemeinschaftssaal mit Küche, Fahrradwerkstatt, Waschküche, Gästezimmer, 2 Büroraume, Übungsraum ○ In Planung: Zukunftsspinnerei mit Co-Working Space, Repair-Café, Atelier, Mobilitätsladen und Quartiersbüro
Intentionen und Schwerpunkte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Interessensgemeinschaft für neue gemeinschaftliche Form des Zusammenlebens ○ Mehrgenerationenwohnen
Prozesse und Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Grad der Mitbestimmung</i>: selbstorganisiert ○ <i>Zugang zur Wohnungsvergabe</i>: selbstgewählte Zusammensetzung der Gruppe, eingeschränkt durch Aufbringung von Eigenmitteln für wohnungsbezogene Einlagen und Geschäftsanteile ○ <i>Verwaltung</i>: Thematische Gremien ○ <i>Kommunikationsinstrumente</i>: Mitgliederversammlungen, Mitgliederbereich auf der Homepage des Projektes
Rechtsform	<ul style="list-style-type: none"> ○ Eigentümer*in: Genossenschaft WohnenPlusWangen eG

QUELLEN: WOHNENPLUSWANGEN E.G. O.J.B; INTERVIEWPARTNER*IN E, PERSÖNLICHE KOMMUNIKATION, 02.03.2021, SIEHE ANHANG 5



ABBILDUNG 25: WOHNENPLUS – ERBA AREAL WANGEN (WOHNENPLUSWANGEN E.G. O.J.B)



ABBILDUNG 26: WOHNENPLUS – LUFTBILD IM AUGUST 2020 (WOHNENPLUSWANGEN E.G. O.J.B)



ABBILDUNG 27: WOHNENPLUS – NEUE REIHENHÄUSER IM NOVEMBER 2020 (WOHNENPLUSWANGEN E.G. O.J.B)

Die Entstehung und Organisation

Im Jahr 2009 schloss sich auf Initiative der Soziologin Eva Wonneberger eine Gruppe aus befreundeten Gleichgesinnten zusammen mit dem Ziel, generationenübergreifenden Wohnraum zu schaffen. In der Anfangsphase waren verschiedene Grundstücksoptionen für das Projekt im Gespräch, u.a. eine ehemalige Käsefabrik. 2014 wurde auf Anraten des Wangener Bürgermeisters die Genossenschaft ‚WohnenPlusWangen e.G.‘ gegründet, die den Verein ‚WohnenPlusWangen‘ ablöste. Daraufhin bekam die Genossenschaft 2018 den Zuschlag für ein Grundstück auf einem ehemaligen Textilfabriksgelände („Erba Areal“), das die Stadt Wangen im Hinblick auf die Landesgartenschau 2024 als Insolvenzmasse erworben hatte. Das Grundstück ist seither im Eigentum der Genossenschaft (vgl. Wonneberger 2018, S. 46–47; Interviewpartner*in E 8-9, 76-79, persönliche Kommunikation, 02.03.2021, siehe Anhang 5).

Die Gemeinschaft

Die Genossenschaft hat aktuell 144 Mitglieder, wobei nicht alle von ihnen auch Bewohner*innen des WohnenPlusWangen sind bzw. werden. Manche Genoss*innen treten lediglich als finanzielle bzw. ideologische Unterstützer*innen auf, alle haben jedoch ein Stimmrecht. Die Zusammensetzung der Genossen- und Bewohnerschaft ist selbstgewählt. Selbstorganisation ist ein Grundsatz der Genossenschaft. Alle Genoss*innen können sich von der Planungsphase bis zum Zusammenleben in thematisch gegliederten Gremien einbringen. Die Regeln für das Miteinander sind ebenfalls von der Genossenschaft selbst entwickelt. Über die Ausgestaltung des Zusammenlebens können noch keine Aussagen getroffen werden, da das Projekt noch nicht vollständig bezogen ist. Jedoch ist gegenseitige Unterstützung in nachbarschaftlichem Zusammenleben ein Grundsatz der Genossenschaft. Hervorzuheben ist das soziale Engagement einzelner Genoss*innen. Die erforderlichen finanziellen wohnungsbezogenen Anteile dreier finanziell schwächerer Parteien wurden von anderen Genoss*innen übernommen, um eine soziale Durchmischung zu erreichen (vgl. WohnenplusWangen e.G. 2020a, S. 2, 10; Interviewpartner*in E 8-9, 76-79, 194-195, 209-214, persönliche Kommunikation, 02.03.2021, siehe Anhang 5)

Die räumliche Ausprägung

Ursprünglich war für das Wohnprojekt der Einzug in drei alte Arbeiterhäuser auf dem Fabriksgelände geplant. Nachdem für die Altbauten ein anderer Käufer gefunden wurde, befinden sich nun nur mehr rund 14 Prozent der Wohn- und Gemeinschaftsflächen im Altbau. Die zwei Neubauten ersetzen abgetragene Gartenhäuser bzw. einen baufälligen Altbau und fügen sich architektonisch in den teilweise denkmalgeschützten Gebäudebestand ein. Zwischen der neuen

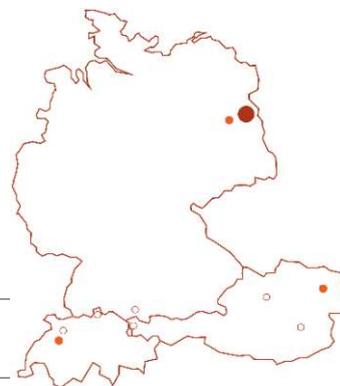
Reihenhausbebauung und dem Arbeiterhaus befindet sich ein verbindendes Element mit einem Gemeinschaftssaal mit Küche im Erdgeschoss. Die restlichen Gemeinschaftsräume sind im Dachgeschoss des gegenüberliegenden Geschosswohnungsbaus untergebracht: ein Gästezimmer, ein Atelier, ein stiller Gemeinschaftsraum, ein Musikzimmer und ein Gemeinschaftsbad. Ein weiteres Gemeinschaftsgebäude – die ‚Zukunftsspinnerei‘ – mit Co-Working Space, Repair-Café, Atelier, Mobilitätsladen, Quartiersbüro und Mini-Apartments ist in Planung. Deren Umsetzung ist jedoch ungewiss, da das Grundstück noch nicht im Eigentum der Genossenschaft ist und die Entscheidung der Stadt noch aussteht (vgl. Interviewpartner*in E 80-82, 135-136, persönliche Kommunikation, 02.03.2021, siehe Anhang 5).

Die Wirkung ins Umfeld

Die Zukunftsspinnerei wäre gleichzeitig der wichtigste Baustein des Wohnprojekts für dessen Wirkung nach außen. Sie soll öffentlich zugänglich sein und Impulse im Quartier setzen zu den Themenschwerpunkten *„Wohnen, Leben & Arbeiten in der Zukunft, Mobilität der Zukunft und Vertical Gardening / Lebensmittel der Zukunft“* (WohnenplusWangen e.G. 2020b). Abgesehen von den baulichen Voraussetzungen für die Außenwirkung, ist die Genossenschaft gut in der Kommune verankert. Durch jahrelange Öffentlichkeitsarbeit und die immer noch steigenden Mitgliederzahlen hat das Wohnprojekt breite Bekanntheit und auch Vertrauen erlangt (vgl.

Interviewpartner*in E 121-129, 201-204, persönliche Kommunikation, 02.03.2021, siehe Anhang 5).

3.1.5. Hof Prädikow



KENNDATEN

Standort	Deutschland Brandenburg 15345 Prötzel, Dorfstraße 4
Bauträgerschaft	Mietergenossenschaft SelbstBau e.G
Initiator*innen	Gruppe von Privatpersonen (dzt. 37 Erwachsene, 25 Kinder)
Gebäudetyp	Denkmalgeschützter Vierseithof
Prozessdauer	2016 – dato
Bauzeit	Erster Bauabschnitt (vier Gebäude) 2019 – 2021
Finanzierung	<p><i>Prozess:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Vorauszahlung Erbbauzins durch SelbstBau e.G. ○ Spenden und Einnahmen aus Veranstaltungen ○ Stiftung Trias <p><i>Sanierung:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Genossenschaftsanteile, ○ Bankkredite, ○ öffentliche Zuschüsse (EU LEADER, staatl. Förderungen, Stiftung Trias) ○ freiwillige Arbeit der Genossenschafter*innen
Nutzflächendichte (=Nutzfläche/Bauplatzfläche)	<p>6.880 m² (potenzielle Wohnfläche) / 90.000 m² = 0,08</p> <p>11.000 m² (gesamte Nutzfläche ca.) / 90.000 m² = 0,12</p>

TYPOLOGIE

Maßstab	Integrierte Nachbarschaft mit Einzelwohnungen
Elemente / Raumprogramm	<ul style="list-style-type: none"> ○ 30 Wohnungen im ersten Bauabschnitt, insgesamt Wohnraum für bis zu 100 Personen ○ ‚Dorfscheune‘ und ‚Schweizer Haus‘ für Co-Working- und Seminarbetrieb, Räume für div. Gewerbe ○ Lebensmittelkooperative, Tauschraum etc. ○ Garten, landwirtschaftliche Flächen
Intentionen und Schwerpunkte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Interessensgemeinschaft für genossenschaftliches Wohnen und Arbeiten in Einklang mit dem Dorf
Prozesse und Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Grad der Mitbestimmung:</i> selbstorganisiert ○ <i>Zugang zur Wohnungsvergabe:</i> Bewohner*innenauswahl durch Projektgruppe Hof Prädikow e.V. ○ <i>Verwaltung:</i> thematische Arbeitsgruppen der Projektgruppe ○ <i>Kommunikationsinstrumente:</i> u.a. digitale Kommunikationstools
Rechtsform	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grundstückseigentümer*in: Stiftung Trias ○ Pächter*in (in Erbbaurecht): SelbstBau e.G. ○ Mieter*in: Hof Prädikow e.V.

QUELLEN: PAAB O.J.; DARR UND NOVY-HUY 2019



ABBILDUNG 28: HOF PRÄDIKOW – BESTANDSGEBÄUDE (BUNDESMINISTERIUM FÜR FAMILIE, SENIOREN, FRAUEN UND JUGEND 2020)



ABBILDUNG 29: HOF PRÄDIKOW – ERÖFFNUNG DER DORFSCHAU PRÄDIKOW (PAAß 2021)

3.1.6. Wohnen am Dorfbrunnen



KENNDATEN

Standort	Schweiz Solothurn 4574 Nennigkofen, Dorfstrasse 20
Bauträgerschaft	Wohnbaugenossenschaft am Dorfbrunnen
Initiator*innen	Einwohnergemeinde Lüsslingen-Nennigkofen
Gebäudetyp	Denkmalgeschützter Bauernhof
Prozessdauer	2013 – 2017
Bauzeit	2017 – 2018
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ○ 6% Genossenschaftskapital ○ 31% Darlehen der Einwohner- und Bürgergemeinden und des Fonds de roulement (Instrument des Wohnbauförderungsgesetzes) ○ 55% Banken-Hypothek (Bankkredit) ○ 8% Förderungen durch die Denkmalpflege Kanton Solothurn und die Age-Stiftung Zürich
Nutzflächendichte (=Nutzfläche/Bauplatzfläche)	737 m ² / 3380 m ² = 0,22

TYPOLOGIE

Maßstab	Hausgemeinschaft mit Einzelwohnungen
Elemente gemeinschaftsorientierten Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> ○ 12 Wohnungen (31-114m²) ○ Waschraum ○ Gemeinschaftlicher Gemüsegarten ○ Pergola mit Grillhaus und Begegnungszone
Intentionen und Schwerpunkte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Wohnen im Alter ○ (Mehr-) Generationenwohnen
Prozesse und Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Grad der Mitbestimmung</i>: nicht selbstverwaltet ○ <i>Zugang zur Wohnungsvergabe</i>: Bewohner*innenauswahl erfolgt durch Genossenschaftsvorstand, bevorzugt werden Gemeindegänger*innen im Alter 60+ ○ <i>Verwaltung</i>: Präsident der Wohnbaugenossenschaft ist erste Ansprechperson, Vorstand organisiert Zusammenkünfte der Mieter*innen ○ <i>Kommunikationsinstrumente</i>: k.A.
Rechtsform	<ul style="list-style-type: none"> ○ Grundstückseigentümer*in: Einwohnergemeinde Lüsslingen-Nennigkofen ○ Baurecht Gebäude: Wohnbaugenossenschaft am Dorfbrunnen ○ Mieter*innen: Privatpersonen

QUELLEN: HOFER ET AL. 2019; GEO.ADMIN.CH 2021; INTERVIEWPARTNER*IN G, PERSÖNLICHE KOMMUNIKATION, 12.04.2021, SIEHE ANHANG 7



ABBILDUNG 30: WOHNEN AM DORFBRUNNEN – AUßENANSICHT (IFF ARCHITEKTUR GMBH 2019)



ABBILDUNG 31: WOHNEN AM DORFBRUNNEN – INNENANSICHT (IFF ARCHITEKTUR GMBH 2019)

Die Entstehung und Organisation

Das Wohnprojekt entstand auf Initiative des Gemeinderats der Einwohnergemeinde (politischen Gemeinde) Lüssligen-Nennigkofen. Der Wunsch nach Wohnraum fürs Altern stand dabei im Vordergrund, da es in Lüsslingen-Nennigkofen kein Altersheim gibt. Gleich zu Beginn wurde die Eignung eines alten Bauerhauses im Ortszentrum von Nennigkofen für das Wohnprojekt geprüft. Dessen Eigentümer*innen wollten verhindern, dass das Haus als Renditenobjekt verkommt und verkauften es deshalb 2014 an die Einwohnergemeinde. Die Gemeinde führte daraufhin einen geladenen Wettbewerb mit drei Architekturbüros durch. 2015 wurde nach Beratung durch ‚Wohnen Schweiz‘ die ‚Wohnbaugenossenschaft am Dorfbrunnen‘ gegründet, die das Projekt fortan als Eigentümerin der Liegenschaft weiterentwickelte und bis heute begleitet (vgl. Hofer et al. 2019, S. 3; Interviewpartner*in G 3-5, 23-25, 31, 37-39, persönliche Kommunikation, 12.04.2021, siehe Anhang 7).

Die Gemeinschaft

Ursprünglich war vorgesehen, dass die entstandenen Wohnungen ausschließlich an Menschen ab 60 Jahren vermietet werden. Kurz vor der Fertigstellung wurde jedoch klar, dass einige Interessent*innen (noch) nicht bereit für den Umzug waren oder ihr Gesundheitszustand bereits zu schlecht war. Da auch deutlich jüngere Personen Interesse für die Wohnungen bekundet hatten, wurde das Projekt mit Unterstützung von ‚Wohnen Schweiz‘ auf Generationenwohnen umgestellt. Momentan liegt der Altersschnitt der Bewohner*innen bei 51 Jahren. Als Mieter*innen werden trotzdem Personen über 60 Jahren aus Lüsslingen oder Nennigkofen bevorzugt. Die Entscheidung über neue Mieter*innen liegt beim Vorstand der Genossenschaft, eine externe Immobilienverwaltung ist mit der Vermietung beauftragt. Im Vorstand sind derzeit nur öffentlich-rechtliche Körperschaften vertreten. Das Projekt ist folglich nicht selbstverwaltet. Erster Ansprechpartner für Anliegen aller Art war der Präsident der Genossenschaft. Seine Aufgaben wurden an eine Hausverwaltung übergeben. Mehr Mitbestimmung durch die Bewohner*innen könnte in Zukunft möglich werden, da die Öffnung der Genossenschaft zur Diskussion steht (vgl. Hofer et al. 2019, S. 17–19, 22; Interviewpartner*in G, persönliche Kommunikation 53-61, 78-81, 84-85, 12.04.2021, siehe Anhang 7).

Die räumliche Ausprägung

Die Wahl des Siegerprojekts erfolgte zugunsten der Architekt*innen, welche am schonendsten mit der denkmalgeschützten Bausubstanz umgingen und gleichzeitig die meisten Wohnungen – zwölf an der Zahl – vorsahen. Das Konzept beruht auf mehreren Boxen, die die Wohneinheiten enthalten und in das Gebäudevolumen gestellt werden. Dadurch entsteht eine gelungene Symbiose aus alten und neuen Strukturen. Als größte Herausforderung wird die Verknüpfung von Barrierefreiheit

und Denkmalpflege geschildert. Die Denkmalpflege des Kantons Solothurn stand der Projektgruppe unterstützend zur Seite. Sie ließ Spielraum hinsichtlich der Barrierefreiheit und Belichtung zu, legte im Gegenzug aber großen Wert auf die Erhaltung der historischen Dachkonstruktion. Das Bauen in einem unter Schutz gestellten Gebäude war herausfordernd für die ehrenamtlich agierende Baukommission der Wohnbaugenossenschaft (vgl. Hofer et al. 2019, S. 5; Interviewpartner*in G 119-122, persönliche Kommunikation, 12.04.2021, siehe Anhang 7).

Die Wirkung ins Umfeld

Das Wohnprojekt Wohnen am Dorfbrunnen ist, wie der Name vermuten lässt, zentral im Dorf gelegen und nimmt somit eine wichtige Rolle im Dorfgefüge ein. Im Außenbereich der Liegenschaft befindet sich die sogenannte Begegnungszone mit Grillhaus, die der Dorfgemeinschaft zur Verfügung steht. Die gute Zusammenarbeit mit der Einwohnergemeinde wurde bei Fertigstellung des Wohnprojekts mit einem Dorffest gefeiert. Das Projekt leistet einen Beitrag zur Nachverdichtung der Gemeinde und geht so mit gutem Beispiel voran (vgl. Hofer et al. 2019, S. 22, Interviewpartner*in G 94-96, persönliche Kommunikation, 12.04.2021, siehe Anhang 7).

3.1.7. Alte Bäckerei Waltenstein



KENNDATEN

Standort	Schweiz Thurgau 8418 Schlatt, Elggerstraße 32
Bauträgerschaft	Genossenschaft für selbstverwaltetes Wohnen (Gesewo)
Initiator*innen	Privatpersonen zusammen mit Gesewo
Gebäudetyp	Ehemaliger Einhof
Prozessdauer	2016
Bauzeit	2016
Finanzierung*	<ul style="list-style-type: none"> ○ 70% Banken-Hypothek und/oder Anleihen der Emissionsgenossenschaft der gemeinnützigen Wohngemeinschaften ○ max. 10% Darlehen der Wohnbaugenossenschaften Schweiz (Fonds de roulement oder Solidaritätsfonds) ○ 10% freie Darlehen von Mieter*innen/externen Personen (Privatdarlehen) ○ 10% Pflichtdarlehen der Mieter*innen ○ 1-2% Genossenschaftskapital
Nutzflächendichte (=Nutzfläche/Bauplatzfläche)	439 m ² / 23.903 m ² (insges.) = 0,02 439 m ² / 3.150 m ² (Bauland) = 0,15

TYPOLOGIE

Maßstab	Hausgemeinschaft mit Einzelwohnungen
Elemente gemeinschaftsorientierten Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> ○ 4 Wohnungen (7 Erwachsene, 3 Kinder) ○ Wirtschaftsgebäude, Keller ○ Garten, Wald, landwirtschaftliche Fläche
Intentionen und Schwerpunkte	Interessensgemeinschaft für solidarischen, gemeinschaftlichen Entwurf des Wohnens und landwirtschaftlichen Arbeitens
Prozesse und Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Grad der Mitbestimmung</i>: selbstverwaltet ○ <i>Zugang zur Wohnungsvergabe</i>: Entscheidung liegt beim Hausverein ○ <i>Verwaltung</i>: Arbeitsgruppen ○ <i>Kommunikationsinstrumente</i>: monatliche Sitzungen
Rechtsform	<ul style="list-style-type: none"> ○ Eigentümer*in: Gesewo ○ Mieter*innen: Privatpersonen, die als Hausverein organisiert sind

QUELLEN: GESEWO GENOSSENSCHAFT O.J.; GESEWO GENOSSENSCHAFT 2016; GESEWO GENOSSENSCHAFT 2015; GEO.ADMIN.CH 2021

* Zur Finanzierung des spezifischen Projektes sind keine Informationen verfügbar. Die Finanzierung von Projekten der Gesewo erfolgt üblicherweise wie aufgelistet.



ABBILDUNG 32: ALTE BÄCKEREI WALTENSTEIN – AUßENANSICHT (GESEWO GENOSSENSCHAFT O.J.)



ABBILDUNG 33: ALTE BÄCKEREI WALTENSTEIN – LANDWIRTSCHAFTLICHE TÄTIGKEITEN (GESEWO GENOSSENSCHAFT O.J.)

3.2. Auswertung der Projektsammlung

KENNDATEN

Standort	Österreich, Deutschland, Schweiz
Bauträgerschaft	5 x Genossenschaften 1 x GmbH & Co KEG 1 x GmbH
Initiator*innen	6 x Privatpersonen/Architekt/Bürgerinitiative 1 x Gemeinde
Gebäudetyp	6 x Bauernhäuser 1 x Arbeiterhäuser 2 x plus Neubau
Prozessdauer	ein bis zehn Jahre
Bauzeit	ein bis zwei Jahre
Finanzierung	<ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Förderungen</i>: 1 x EU LEADER 2 x Staat 2 x Bundesland 2 x Stiftung 2 x Denkmalpflege ○ <i>Darlehen</i>: 2 x Privatarlehen 2 x Darlehen Wohnbaugenossenschaft 1 x Bundesland 1 x Gemeinde ○ <i>Kredit</i>: 7 x Bankenkredit ○ <i>Eigenmittel</i>: 5 x Genossenschaft 2 x privat ○ <i>Sonstiges</i>: 1 x Spenden/Veranstaltungen
Nutzflächendichte	0,12 – 0,9

TYPOLOGIE

Maßstab	4 x Hausgemeinschaft 3 x integrierte Nachbarschaft
Elemente gemeinschaftsorientierten Wohnens	<ul style="list-style-type: none"> ○ 4 bis 30 Wohnungen für 10 bis 62 Personen ○ 7 x gemeinschaftlich genutzte Außenbereiche ○ 6 x gemeinschaftlich genutzte Innenräume ○ 2-3 x Co-Working (noch in Planung bei einem Projekt)
Intentionen und Schwerpunkte (mehrere je Projekt möglich)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 4 x Generationenwohnen ○ 3 x Co-Working ○ 2 x Landwirtschaft ○ 1 x Wohnen im Alter ○ 1 x Lebenssituation
Prozesse und Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Grad der Mitbestimmung</i>: 5 x selbstorganisiert 2 x nicht selbstorganisiert ○ <i>Zugang zur Wohnungsvergabe</i>: 4 x selbstorganisiert durch Bewohner*innen 1 x organisiert durch Moderation 1 x organisiert durch Genossenschaftsvorstand 1 x k.A. ○ <i>Verwaltung</i>: 4 x Arbeitskreise 1 x Moderation 1 x Genossenschaftsvorstand 1 x k.A. ○ <i>Kommunikationsinstrumente</i>: 2 x Soziokratie 2 x Versammlungen 1 x Moderation 1 x digitale Tools 1 x k.A.
Rechtsform	<ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Eigentümer*in</i>: 3 x Genossenschaft 1 x GmbH & Co KEG 1 x Diözese 1 x Gemeinde 1 x Stiftung ○ <i>Baurecht</i>: 2 x Genossenschaft 1 x GmbH ○ <i>Mieter*innen</i>: 3 x Privatpersonen 2 x Verein 2 x GmbH

3.2.1. Die Entstehung und Organisation

Die Initiative für die Umsetzung eines Wohnprojekts geht in sechs der sieben genannten Projekte von Privatpersonen aus. Meist handelt es sich dabei um eine Gruppe von Personen, die sich zum Zweck der Schaffung eigenen Wohnraums zusammengeschlossen hat. Zwei Projekte wurden von je einem engagierten Architekten ins Leben gerufen (GENAWO und KooWo), eines von einer Bürgerinitiative, deren Ziel es war, Wohnraum für andere zu schaffen (Mitdafinerhus).

Die Gruppenfindungs- und Planungsphase dauerte zwischen einem und zehn Jahren. Während dieser ersten Phase wird auch die Rechtsform der Projekte festgelegt. In den meisten Fällen liegt das Eigentum bei einer Genossenschaft. Dabei ist zu unterscheiden zwischen kleinen projektbezogenen Genossenschaften (z.B. bei WohnenPlus Wangen) und großen Wohnbaugenossenschaften die als Bauträger agieren und mehrere Projekte umfassen (z.B. die Wohnprojekte Genossenschaft e.Gen. bei KooWo). Eigentümer*innen können ebenso juristische Personen, Diözesen, Gemeinden oder Stiftungen sein. Die künftigen Mieter*innen sind als Verein bzw. GmbH organisiert (z.B. bei Hof Prädikow), sind Genosschafter*innen (z.B. bei WohnenPlus Wangen) oder während der ersten Phase noch nicht ins Projekt involviert (z.B. bei Wohnen am Dorfbrunnen). In zwei Fällen ist zwischen Eigentümer*in und Mieter*innen eine weitere Ebene zwischengeschaltet: Eine Genossenschaft oder juristische Person pachtet das Gebäude bzw. die Liegenschaft im Baurecht und gibt sie dann an die Mieter*innen weiter, die auch als Verein organisiert sein können (bei GENAWO, Hof Prädikow und Wohnen am Dorfbrunnen).

In der Bauphase liegt die Verantwortung – also die Bauträgerschaft – bei Genossenschaften oder juristischen Personen, niemals bei Einzelpersonen. Die Bauzeit liegt bei allen sieben Projekten zwischen ein und zwei Jahren. Die Finanzierung der Bauvorhaben variiert stark. Sie lässt sich in Förderungen, Darlehen, Kredite, Eigenmittel und sonstige Finanzierung gliedern und kommt in unterschiedlichen Kombinationen zum Einsatz. Die verschiedenen Arten der Finanzierung bringen viele Akteur*innen mit sich, auf die in Kapitel 3.2.5 näher eingegangen wird. Die Organisation während der dritten Phase – der Nutzungsphase – wird im Kapitel 3.2.2 erläutert.

3.2.2. Die Gemeinschaft

Die Gemeinschaften in den ausgewählten Projekten bestehen aus zehn bis 70 Personen, wobei die Gemeinschaft des Hof Prädikow noch auf bis zu 100 Bewohner*innen anwachsen kann. Hinsichtlich der Zusammensetzung der Gruppen unterscheiden sich die Projekte: Während die Bewohner*innen des Mitdafinerhus zwischen 39 und 85 Jahren alt sind, sind mehr als ein Drittel der KooWo-Bewohner*innen Kinder.

Die Intentionen und Schwerpunkte der sieben Projekte sind auf die Bewohner*innen abgestimmt und lassen sich in zwei Kategorien einteilen: Inhalt und Alter. Am häufigsten wird der auf das Alter bezogene Schwerpunkt (Mehr-) Generationenwohnen genannt. Interviewpartner*in G bestätigt zwar den allgemeinen Trend hin zum generationenübergreifenden Wohnen, ist aber gleichzeitig am einzigen Projekt beteiligt, das dezidiert ältere Personen bevorzugt. In den drei größten Projekten KooWo, WohnenPlus Wangen und Hof Prädikow wurde der inhaltliche Schwerpunkt Co-Working angedacht bzw. bereits umgesetzt. Zwei Projekte (KooWo und Alte Bäckerei Waltenstein) betreiben eine Landwirtschaft. Das Mitdafinerhus bringt derzeit Menschen zusammen, die sich in einer ähnlichen Lebenssituation befinden: meist alleinstehende, ältere oder körperlich beeinträchtigte Menschen, die ihren Alltag überwiegend selbstständig bestreiten können, dabei aber nicht allein sein wollen. Die Realität zeigt, dass die Nachfrage bei älteren Frauen am höchsten ist. Das könnte unter anderem daran liegen, dass Männer den Verlust ihrer Selbständigkeit befürchten und mehr Berührungsängste aufweisen als Frauen. Das Haus ist so geplant, dass sich dessen Ausrichtung bei Bedarf wieder verändern kann (vgl. Interviewpartner*in G 59-62, persönliche Kommunikation, 12.04.2021, siehe Anhang 7; Interviewpartner*in F 145-148, 211-213, persönliche Kommunikation, 17.03.2021, siehe Anhang 6).

Fünf von sieben Gemeinschaften agierten von Beginn an selbstorganisiert. Obwohl das GENAWO und das KooWo von Einzelpersonen initiiert wurden, waren die Bewohner*innengruppen schon während der Planungsphase intensiv eingebunden. Lediglich das Mitdafinerhus und das Wohnen am Dorfbrunnen waren in keiner Projektphase selbstorganisiert. Die beiden Projekte werden derzeit von einer externen Moderation bzw. dem Genossenschaftsvorstand betreut. Analog zum Grad der Selbstorganisation erfolgt auch die Auswahl der Bewohner*innen. Die meisten Gemeinschaften konstituieren sich von innen heraus, das heißt die derzeitigen Bewohner*innen wählen die zukünftigen Bewohner*innen – meist nach selbst gewählten Kriterien – eigenständig aus.

Die selbstorganisierten Gemeinschaften sind meist in Arbeitskreisen formiert und verwalten sich so selbst. Häufig handelt es sich dabei um thematische Arbeitskreise, die je nach Bedarf und Projektphase langfristig oder kurzfristig eingerichtet werden. Am Projekt KooWo lässt sich die Funktionsweise veranschaulichen: Fünf Arbeitsgruppen (z.B. AG Finanzen und Recht oder AG Landwirtschaft) agieren innerhalb ihres abgesteckten Aufgabenfeldes autonom, themenübergreifende Aufgaben werden im Leitungskreis besprochen. Dort ist je ein Mitglied der AG's vertreten. Zusätzlich werden zeitlich begrenzte Projektgruppen eingesetzt. Als Kommunikationsinstrumente werden die soziokratische Arbeitsweise, Versammlungen und digitale Tools verwendet. Die Verwaltung der nicht-selbstorganisierten Gemeinschaften erfolgt durch die Moderation oder den

Genossenschaftsvorstand. Sie leiten auch die Kommunikation unter den Bewohner*innen an (z.B. die PG Mobilität) (vgl. Schwarz Platzer Architekten GmbH 2017, S. 10).

3.2.3. Die räumliche Ausprägung

Für das Wohnprojekt WohnenPlus Wangen werden historische Arbeiterhäuser auf einem ehemaligen Fabriksgelände umgenutzt und durch Neubauten ergänzt. Die restlichen sechs Wohnprojekte befinden sich in ehemaligen Bauernhäusern, die saniert, umgebaut und teilweise erweitert wurden. Die umgenutzten Hofformen reichen vom Einhof (Mitdafinerhus, Wohnen am Dorfbrunnen und Alte Bäckerei Waltenstein) über den Drei- und Vierkanthof (KooWo und GENAWO) bis hin zum 15 Gebäude umfassenden Gutshof (Hof Prädikow). Die Einhöfe und der Vierkanthof sind aufgrund ihrer baulichen Struktur prädestiniert für den Maßstab der Hausgemeinschaft. Die restlichen drei Gebäudetypen, welche bereits aus mehreren Gebäuden bestehen oder durch Neubauten ergänzt wurden, sind als integrierte Nachbarschaften ausgeführt.

Die Wohnprojekte verfügen über vier bis 30 Wohneinheiten. Dabei handelt es sich mit einer Ausnahme ausschließlich um Einzelwohnungen: Ins Projekt WohnenPlus Wangen ist eine Wohngemeinschaft integriert. Gemeinschaftlich genutzte Außenbereiche finden sich in allen Projekten. Meist handelt es sich dabei um (Gemüse-) Gärten, Terrassen oder landwirtschaftliche Flächen. Sechs Projekte verfügen außerdem über gemeinsame Innenräume wie Gemeinschaftsküchen, Waschküchen, Tauschräume, Gästezimmer, Musikproberäume, Werkstätten oder Saunen. Integraler Bestandteil zweier Projekte (KooWo und Hof Prädikow) sind gemeinschaftlich genutzte Arbeitsbereiche. Bei WohnenPlus Wangen ist ebenfalls die Möglichkeit für Co-Working angedacht.

Als Kennwert, der Rückschlüsse auf die Nachhaltigkeit der Siedlungsentwicklung zulässt, wurde die ungefähre Nutzflächendichte (NFD) der Projekte laut §61 Absatz 5 TROG ermittelt. Sie trifft eine Aussage zur angestrebten Einwohner*innendichte und somit auch zur Flächeninanspruchnahme (vgl. Schönherr 2014, S. 7). Schönherr (2011) empfiehlt folgende Zielwerte:

- Einfamilienhaus: NFD min. 0,2 bis 0,3, NFD max. 0,5
- Verdichteter Flachbau: NFD min. 0,5 bis 0,7, NFD max. 1,1
- Geschoßwohnungsbau: NFD min. 1,0, NFD max. 1,3

Die ausgewählten Wohnprojekte liegen fast durchwegs im unteren Bereich der NFD für Einfamilienhaussiedlungen (Wohnen am Dorfbrunnen und KooWo) oder sogar darunter (GENAWO, Hof Prädikow und Alte Bäckerei Waltenstein) – sie weisen folglich eine hohe Flächeninanspruchnahme bei geringer Einwohner*innendichte auf. Lediglich das Mitdafinerhus liegt mit einer NFD von 0,33 im Mittelfeld der Kategorie Einfamilienhaus. Die nicht landwirtschaftlich genutzte Liegenschaft des WohnenPlus

Wangen weist den mit Abstand höchsten Wert (0,9) auf und fällt somit in die Kategorie verdichteter Flachbau.

Die Betrachtung der NFD vor und nach dem Umbau gibt Auskunft darüber, ob der Umbau die Nachhaltigkeit des Gebäudes im Hinblick auf die Flächeninanspruchnahme verbessert hat. Am Beispiel des Mitdafinerhus zeigt sich, dass sich der Wert knapp verdoppelt. Grob geschätzt ist die Wohnfläche eines Einhofs nach dem Umbau etwa doppelt so hoch verglichen zum ursprünglichen Zustand, da typischerweise die Hälfte des Gebäudes als Wirtschaftsteil diente. Beim Mitdafinerhus stieg die Wohnfläche folglich von etwa 310 m² auf 620 m², was einen Anstieg der Nutzflächendichte von 0,16 auf 0,33 zur Folge hat.

3.2.4. Die Wirkung ins Umfeld

Alle Projekte streben ein gutes Miteinander mit dem jeweiligen Umfeld an. Bereits während der Planungsphase begann die Einbindung der Projekte in deren Umgebung. Die Projektbeteiligten des Mitdafinerhus wiesen explizit auf die Konflikte und Herausforderungen zu Beginn hin. Im Dorf entstanden Gerüchte über die Motive der Initiatoren. Ihnen wurde zum Teil unterstellt, dass sie sich mit dem Projekt bereichern wollen. Auch die Skepsis gegenüber den fremden Bewohner*innen war anfangs groß. Mit gezielten Informationen über die neue ortsverträgliche Nutzung des Hauses und durch das Netzwerken mit den „Dorfheiligen“ (*Interviewpartner*in F 454, persönliche Kommunikation, 17.03.2021, siehe Anhang 6*), konnten die Ressentiments während der ersten Jahre der Nutzung ausgeräumt werden. Die Genossenschaft WohnenPlus Wangen hat sich im Gegensatz dazu schon während der Planungsphase in Wangen etabliert. Zum einen, weil „viele gestandene Leute“ (*Interviewpartner*in E 201, persönliche Kommunikation, 02.03.2021, siehe Anhang 5*) Mitglieder der Genossenschaft sind, zum anderen, da umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit geleistet wurde. Über die Genossenschaft wird seit 2014 mehrfach pro Jahr in der Presse, insbesondere der lokalen ‚Schwäbischen Zeitung‘, berichtet. Zudem war sie auf Wochenmärkten und bei ERBA-Stadtteilstesten präsent. Feste und Veranstaltungen spielen auch bei anderen Projekten eine zentrale Rolle für die Eingliederung in die Dorfgemeinschaft. In der Alten Bäckerei Waltenstein finden neben Frühlings- und Herbstfesten auch musikalische Lesungen, gemeinsame Pflanztage oder Barabende statt, der Hof Prädikow bietet mit der ‚Dorfscheune‘ Platz für Veranstaltungen aller Art und das Wohnen am Dorfbrunnen feierte die Fertigstellung mit einem Dorffest (vgl. WohnenplusWangen e.G. o.J.a; Gesewo Genossenschaft o.J.; Paaß o.J.; Interviewpartner*in F 34-38, 451-457, persönliche Kommunikation, 17.03.2021, siehe Anhang 6; Interviewpartner*in G, persönliche Kommunikation 95-96, 12.04.2021, siehe Anhang 7).

Einige Projekte wollen nicht nur temporäre Zusammentreffen ermöglichen, sondern auch dauerhafte Räume schaffen, die als Schnittstelle zwischen dem Projekt und der

Dorfcommunity fungieren. Dabei ist zu unterscheiden zwischen informellen Treffpunkten im halböffentlichen Raum und privaten Räumlichkeiten der Wohnprojekte, die der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wurden. Die Terrasse des Mitdafinerhus ist ein Beispiel für die erste Kategorie. Sie ist gezielt zum gegenüberliegenden Dorfladen ausgerichtet und bildet so einen Übergang zwischen dem Dorf und den Wohnungen der Bewohner*innen. Die Terrasse wurde zum „integralen Bestandteil des Dorflebens“ (Interviewpartner*in F 427, persönliche Kommunikation, 17.03.2021, siehe Anhang 6). Die Begegnungszone mit Grillhaus des Wohnens am Dorfbrunnen schafft ähnliche Möglichkeiten im halböffentlichen Raum. Beide Projekte befinden sich im Dorfbauzentrum und werden ihrer Rolle als Zentren gerecht. Die noch in Planung befindliche Zukunftsspinnerei des WohnenPlus Wangen und die im Oktober 2021 eröffnete ‚Dorfscheune‘ des Hofes Pädikow können in die zweite Kategorie eingeordnet werden. Beide umfassen ein Café, Kreativräume bzw. Ateliers und Co-Working-Spaces. Die Zukunftsspinnerei soll zusätzlich Platz für einen Mobilitätsladen und ein Quartiersbüro bieten und so zum Ankerpunkt im neubebauten ERBA-Areal werden (vgl. WohnenplusWangen e.G. 2020b; Paaß o.J.).

Ein direkter Beleg für die positive Außenwirkung von Wohnprojekten ist die Anregung von Folgeprojekten im räumlichen Umfeld. Dem Projekt KooWo ist dies gelungen. Werner Schwarz – Bewohner und Architekt des KooWo – plant derzeit das Wohnprojekt ‚WIR & CO - wohnen wie wir wollen‘ in Eggersdorf nur rund drei Kilometer entfernt vom Projekt KooWo (vgl. Wir & Co o.J.).

3.2.5. Die Unterstützungsstrukturen

Die sieben ausgewählten Projekte erfuhren einerseits finanzielle Unterstützung von externen Akteur*innen, andererseits Unterstützung in Form von Beratungsleistungen. Umfang und Art der Unterstützung variieren von Projekt zu Projekt und sind sowohl vom Standort des Projektes als auch vom Schutzstatus (Denkmalschutz) und der Ausstattung des Gebäudes (z.B. erneuerbare Energien, Barrierefreiheit) abhängig.

Während die Projekte in Österreich aus finanzieller Sicht lediglich auf Förderungen der Bundesländer, Investitionen durch den Bauträger WoGen und Bankenkredite zurückgegriffen haben, ist der Finanzierungsmix insbesondere bei schweizerischen, aber auch bei deutschen Projekten breiter aufgestellt: Er reicht von Förderungen durch Denkmalpflege, Stiftungen und EU-Programme über Darlehen von Gemeinden, Wohnbaugenossenschaften oder Privatpersonen bis hin zu konventionellen Bankenkrediten. Der Hof Prädikow e.V. lukrierte zudem Spenden und Einnahmen aus diversen Veranstaltungen. Bei nahezu allen Projekten (KooWo, Hof Prädikow, Wohnen am Dorfbrunnen und Alte Bäckerei Waltenstein) ist ein gemeinnütziger Wohnbauträger involviert, welcher die Projekte sowohl bei der Finanzierung als auch durch seine Expertise unterstützt. In der Regel müssen alle Bewohner*innen von Genossenschaftsprojekten Genossenschaftsanteile erwerben

und finanzieren so ihr eigenes, aber auch andere Projekte mit. Das Genossenschaftskapital dient dabei meist als Zwischenfinanzierung bis sich das jeweilige Wohnprojekt durch die Mieteinnahmen finanziell selbst tragen kann.

Das durch die Einwohnergemeinde Lüsslingen-Nennigkofen angestoßene Projekt Wohnen am Dorfbrunnen berichtet von einer umfangreichen öffentlichen Unterstützung, während die privat initiierten Projekte WohnenPlus Wangen und Mitdafinerhus Schwierigkeiten bei der Finanzierung hatten und sich mehr Unterstützung dabei gewünscht hätten. Als besonders herausfordernd beschreiben die Beteiligten der zwei letzteren Projekte das Lukrieren der Bankenkredite. Konventionelle Banken wollten entweder schon vorab wissen, wer die Bewohner*innen sein werden oder verlangten hohes Eigenkapital als Sicherheit. Die Miteigentümergeinschaft des Mitdafinerhus nahm sehr lange Kreditlaufzeiten in Kauf, um die Leistbarkeit der Mieten zu gewährleisten. Als sehr positiv heben Beteiligte von WohnenPlus die finanzielle Unterstützung durch ihre Genoss*innen hervor. Die derzeitige Niedrigzinslage machte das Anlegen im Projekt interessant. Auch nicht-wohnen-wollende Genoss*innen unterstützen das Projekt deshalb finanziell, was die fehlenden wohnungsbezogenen Anteile ausglich. So konnten noch nicht vergebene Wohnungen vorfinanziert und finanziell schwächere zukünftige Bewohner*innen unterstützt werden (vgl. Interviewpartner*in E 181-191, 196-198, 210-214, persönliche Kommunikation, 02.03.2021, siehe Anhang 5; Interviewpartner*in F 255-258, 340-348, persönliche Kommunikation, 17.03.2021, siehe Anhang 6; Interviewpartner*in G 102-111, persönliche Kommunikation, 12.04.2021, siehe Anhang 7).

Beratungsleistungen für Initiativgruppen übernehmen insbesondere große Wohnbaugenossenschaften, die als Bauträger agieren, z.B. die WoGen e.Gen. in Österreich, die deutsche SelbstBau eG und Gesewo in der Schweiz sowie Dachorganisationen, wie die Wohnbaugenossenschaften Schweiz, die Wohnen oder das Forum gemeinschaftliches Wohnen e.V. Stiftungen (z.B. Stiftung trias, Age-Stiftung) hingegen leisten neben finanzieller Förderung von Projekten auch Beiträge zur (Bewusstseins-) Bildung und Vernetzung verschiedener Akteur*innen. Zudem bildeten sich in den letzten Jahren einige bottom-up Strukturen aus, beispielsweise die Arbeitsgemeinschaft ‚Wohnprojekt Tirol‘, das ‚Netzwerk Zukunftsorte e.V.‘ oder die Plattform ‚Bring Together‘. Alle Strukturen wurden von Privatpersonen initiiert und haben die Unterstützung von Wohnprojekten (im ländlichen Raum) zum Ziel. Auch Gruppenexterne oder -interne Planer*innen spielen eine wichtige Rolle für angehende Wohnprojekte. So wurden beispielsweise die Projekte GENAWO und KooWo von Architekten initiiert und durch den gesamten Prozess begleitet.

Die interviewten Projektbeteiligten haben unterschiedliche Unterstützungen erfahren. Während das Projekt Wohnen am Dorfbrunnen sehr zufrieden mit der Unterstützung durch öffentliche Institutionen, wie dem Bundesamt für Wohnungswesen, der

Wohnen Schweiz, der Age-Stiftung, dem Pro Cap (Selbsthilfeorganisation für Menschen mit Behinderung), der Denkmalpflege des Kantons und der Gemeinde war, bemängeln die Projekte WohnenPlus Wangen und Mitdafinerhus den Gegenwind in Politik und Verwaltung. Die Genossenschaft WohnenPlus wurde von der Politik zwar gutgeheißen, aber im Planungsprozess eher behindert als unterstützt. Zudem wurde der Genossenschaft die erfolgreiche Umsetzung des Projekts vonseiten der Verwaltung nicht zugetraut. Die Beteiligten des Mitdafinerhus berichten ebenfalls von mühsamen Verhandlungen mit der politischen Ebene. Auch die Rolle einzelner in den Planungsprozess involvierter Personen ist nicht zu unterschätzen. Ein engagierter politischer Vertreter machte finanzielle und juristische Unterstützung für das Mitdafinerhus auf Landesebene möglich. Hingegen erfuhr das Projekt WohnenPlus starke Einschränkungen durch Vorgaben der Landesgartenschau (vgl. Interviewpartner*in E 89-97, 151-156, persönliche Kommunikation, 02.03.2021, siehe Anhang 5; Interviewpartner*in F 272-275, 315-321, persönliche Kommunikation, 17.03.2021, siehe Anhang 6; Interviewpartner*in G 130-137, persönliche Kommunikation, 12.04.2021, siehe Anhang 7).

3.2.6. Schlussfolgerungen aus der Projektanalyse

Die Entstehung und Organisation

Ein Hemmnis für Wohnprojekte ist die Dauer des Entstehungsprozesses. Lange Prozesse können beispielsweise durch Schwierigkeiten bei der Gruppenbildung, fehlende Finanzierung oder die Verfügbarkeit von Liegenschaften bedingt sein. Sie bergen die Gefahr, dass die Gruppe nach und nach zerfällt oder sich mehrmals neu zusammenstellen muss. Dem kann entgegengewirkt werden, indem Projekte top-down – also von Gemeinden, Bauträgern o.ä. – initiiert, geplant und umgesetzt werden, da die treibende Kraft in diesem Fall konstant erhalten bleibt. Engagierte Initiator*innen sind in jedem Fall Grundvoraussetzungen für das Gelingen eines Projekts.

Die Entscheidung für eine Rechtsform und damit die Konstituierung einer Rechtspersönlichkeit ist der erste formale Akt für ein Wohnprojekt. Die Komplexität der rechtlichen Rahmenbedingungen kann zwar ein Hemmnis für die Gruppe darstellen, grundsätzlich wird das Formieren der Gruppe in einer Rechtsform aber als positives Ereignis erlebt. Ab diesem Zeitpunkt beschleunigt sich der Prozess meist und das Projekt wird konkretisiert.

Die Gemeinschaft

Hinsichtlich der Gruppengröße kann keine allgemeingültige Empfehlung ausgesprochen werden, jedoch ist eine gewisse Mindestgröße für eine resiliente Gruppe erforderlich. Ab einer Größe von zehn Bewohner*innen und vier Wohneinheiten können Unregelmäßigkeiten, wie der Ausfall oder Wechsel einer

Partei oder das Auftreten von Konflikten leichter überwunden werden. Eine Maximalgröße geht aus der Analyse nicht hervor, jedoch steigt der Organisations- und Kommunikationsaufwand bei größeren Gruppen. Die Gruppengröße kann somit zugleich Hemmnis, als auch Erfolgsfaktor sein.

Die Selbstorganisation eines Projekts ist mit viel Aufwand und Bereitschaft zur Mitarbeit aller zukünftigen Bewohner*innen verbunden. Diese Hürde schließt bestimmte Personengruppen von Beginn an aus (z.B. Alleinerziehende) und ist somit ein Hemmnis für potentielle Bewohner*innen. Nicht-selbstorganisierte Projekte sind weniger exklusiv und sprechen eine breitere Masse an. Für den ländlichen Raum können nicht-selbstorganisierte Projekte deshalb erfolgversprechender sein.

Ein Erfolgsfaktor, insbesondere für nicht-selbstorganisierte Projekte, ist die professionelle Moderation der Entstehungs- und Nutzungsphase. Sie kann sowohl beratende als auch organisatorische Tätigkeiten übernehmen und so die Gemeinschaftsbildung unterstützen.

Die totale Selbstorganisation und somit auch die Gemeinschaftsbildung von innen heraus (Bewohner*innenauswahl durch die bestehenden Bewohner*innen) kann zu einer homogenen Gruppenzusammensetzung führen. Die Homogenität einer Gruppe wiederum kann ein Hemmnis für das Projekt darstellen. Homogene Gruppen sind tendenziell weniger resilient gegenüber Veränderungen oder Konflikten. Eine selbstorganisierte Gruppe sollte sich dieser Gefahr bewusst sein, um der Homogenität entgegensteuern zu können. Das kann beispielsweise durch einen Kriterienkatalog für die Bewohner*innenauswahl geschehen.

Ein weiteres Hemmnis, das indirekt mit der Heterogenität und Größe der Gruppe zusammenhängt ist das Fehlen von Expertise innerhalb der Gemeinschaft. Je heterogener und größer die Gruppe ist, desto größer ist die Chance, dass Fachexpert*innen für alle Projektphasen ins Wohnprojekt eingebunden sind. Gleichzeitig nehmen zukünftige Bewohner*innen somit auch eine Doppelrolle ein, die wiederum für Hierarchien innerhalb der Gemeinschaft verantwortlich sein kann.

Hinsichtlich der Ausrichtung bzw. Schwerpunkte der Projekte ist ein Trend zum Mehrgenerationenwohnen erkennbar. Die Bewohner*innen können sich dort gegenseitig unterstützen und profitieren so alle vom Zusammenleben. Hemmnisse des generationenübergreifenden Wohnens können die unterschiedlichen Bedürfnisse und Vorstellungen der Menschen in verschiedenen Lebensphasen sein. Zudem kann es schwierig sein, mehrere Generationen gleichermaßen durch ein Projekt anzusprechen. Bestimmte Personengruppen müssen gegebenenfalls gezielt angeworben werden. Die anfänglichen Schwerpunkte eines Projekts sollten zudem nicht als in Stein gemeißelt betrachtet werden. Die Veränderung der Schwerpunkte während des Prozessverlaufes kann notwendig und sinnvoll sein, um genügend Gemeinschaftsmitglieder zu finden.

Die räumliche Ausprägung

Hilfreich bei einer Neuausrichtung ist eine entsprechende räumliche Flexibilität des Wohnprojekts. Um- und Neubauten sollten folglich immer barrierefrei erfolgen und im Nachhinein möglichst einfach adaptierbar sein. Das Bauen im Bestand bringt häufig eine Auseinandersetzung mit dem Denkmalschutz oder dem baukulturellen Erbe mit sich. Deshalb kann es besonders schwierig sein, bei Umbauten alle Anforderungen an Brandschutz, Barrierefreiheit und Belichtung zu erfüllen. Die höheren Kosten für den Mehraufwand werden teilweise durch Förderung vom Denkmalschutzamt ausgeglichen.

Generell lässt sich feststellen, dass größere Bestandsgebäude – wie ein Vierkanthof – mehr Nutzungsmöglichkeiten und größere Gemeinschaften zulassen als kleinere Bestandsgebäude. Jedoch zeigen mehrere Beispiele, dass auch die in Tirol üblichen Einhöfe Potential haben, als gemeinschaftsorientierte Wohnformen genutzt zu werden. Größe und Art der Bestandsgebäude kann somit weder als Hemmnis noch als Erfolgsfaktor gewertet werden. Wichtig ist nur, dass die Entscheidung für eine konkrete Liegenschaft möglichst früh getroffen werden kann. Das Risiko einer langen Prozesszeit mit den damit einhergehenden Schwierigkeiten steigt ansonsten erheblich.

Das Angebot an gemeinschaftlich genutzten (Innen-) Räumen unterscheidet gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte von herkömmlichen Wohnungsbauten und kann von Projekt zu Projekt variieren. Von durchdachten Gemeinschaftsräumen hängt der Erfolg der Gemeinschaft ab. So werden Räume mit einer zugewiesenen Nutzung, wie z.B. eine Gemeinschaftsküche oder -waschküche, intensiver genutzt als nutzungsoffene Räume. Sichtbeziehungen in die Gemeinschaftsräume, beispielsweise durch Fenster in den Gang, können die Eintrittsbarriere verringern. Räume für Co-Working können besonders für Projekte im ländlichen Raum Erfolgsfaktoren sein, da sie für einige Bewohner*innen erst das Leben auf dem Land ermöglichen. In den ausgewählten Projekten zeichnet sich ab, dass eine gewisse Projektgröße notwendig ist, um Co-Working etablieren zu können. Zudem funktioniert klassisches Co-Working nur für bestimmte Berufe, weshalb manche Projekte zudem Ateliers, Musikproberäume oder Werkstätten integrieren.

Die Nutzflächendichte der Projekte ist fast durchwegs gering. Der Grund für solch niedrige Werte ist, dass es sich bei den meisten Projekten um einst landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften mit großen Grünflächen handelt. Verschärfend kommt dazu, dass in den verfügbaren Projektdaten häufig nicht zwischen Bauland und Grünland unterschieden wird. Trotz der niedrigen NFD tragen die genannten Projekte zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei. In allen Fällen wurden leerstehende Gebäude revitalisiert und somit bereits in Anspruch genommene Flächen und bestehende Baustrukturen genutzt. Die Projekte KooWo - Kooperatives Wohnen Volkersdorf und

WohnenPlus Wangen erreichen zudem die Nachverdichtung der Siedlungsstruktur durch den Neubau von Wohnraum auf bisher ungenutzten Flächen. Nachverdichtung findet bei den anderen Projekten auch innerhalb der Bestandskubatur statt.

Die Wirkung ins Umfeld

Ohne ausreichende Vermittlungsarbeit der Projektbeteiligten können Vorbehalte innerhalb der Bevölkerung entstehen. Sie sind nicht nur bei der Einbettung der Projekte ins Umfeld hinderlich, sondern können auch die Suche nach neuen Bewohner*innen erschweren. Umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit ist der Erfolgsfaktor für die Integration ins Projektumfeld. Die Etablierung eines Projekts benötigt folglich viel Zeit und Engagement. Schon während der Planungsphase können Feste und Veranstaltungen, wie z.B. Dorffeste oder Marktstände, das Projekt und dessen Intention bekannt machen. Das kann sowohl bei der Suche nach potentiellen Bewohner*innen, als auch beim Finden von Geldgeber*innen bzw. Fördermitgliedern hilfreich sein. Regelmäßige Veranstaltungen auch während der Nutzungsphase tragen zu einer guten Beziehung mit dem Umfeld bei.

Die Einrichtung von dauerhaften, der Öffentlichkeit zugänglichen Räumen innerhalb der Wohnprojekte macht eine noch intensivere Verbindung zum Umfeld möglich. So wird der Austausch zwischen den Neuankömmlingen – der Großteil der Bewohner*innen ist üblicherweise nicht einheimisch – und den Dorfbewohner*innen gefördert. Zudem können innovative Konzepte für die öffentlichen Räume Impulse für die Gemeinde setzen. Die Wirkung von Wohnprojekten in deren Umfeld kann so über das reine Schaffen von Wohnraum hinausgehen und zum Erfolgsfaktor für die gesamte Gemeinde werden.

Die Unterstützungsstrukturen

Die Verfügbarkeit von Unterstützungsstrukturen variiert stark abhängig von der geografischen Lage des Projekts. Sind Unterstützungsstrukturen vorhanden, hängt die Möglichkeit der Inanspruchnahme auch von der Ausstattung bzw. der Ausrichtung des Projekts ab. So gibt es beispielsweise in einem Bundesland Förderungen für alternative Wohnformen fürs Altern, während ein anderes Bundesland gemeinschaftliche Wohnformen generell fördert oder Unterstützung für Bauen im Bestand anbietet. Generell lässt sich festhalten, dass die Unterstützungsstrukturen in der Schweiz am umfangreichsten und auch sehr etabliert sind, top-down initiierte Unterstützungsmöglichkeiten sind landesweit verfügbar. In Deutschland sind nur punktuelle staatliche, aber dafür einige bottom-up initiierte Unterstützungsstrukturen vorhanden. In Österreich sind fast ausschließlich bottom-up Strukturen, wie die WoGen oder das Wohnprojekt Tirol zu finden. Hier fehlt es vielerorts auch an Expertise in öffentlichen Institutionen. Engagierte und interessierte

Einzelpersonen in öffentlichen Institutionen können zwar im Einzelfall reichen, um Projekte erfolgreich zu unterstützen, sind aber keinesfalls die Regel.

Eine große Herausforderung für Projekte ist die Finanzierung des tatsächlichen Um- bzw. Neubaus. Die Finanzierung durch konventionelle Bankenkredite ist meist schwierig, weil die häufig noch nicht vollzähligen Bewohner*innen nicht genügend Eigenmittel aufbringen können oder ihre Eigenmittel aufgrund der Rechtsform des Projekts von den Banken nicht anerkannt werden. Die Crux dabei ist, dass ein höherer Eigenmittelanteil im Finanzierungsmix aufgrund der geringeren rückzuzahlenden Beträge zu niedrigeren monatlichen Mieten führt. Das wiederum begünstigt die Exklusivität von Projekten für Besserverdiener*innen, da die vor Einzug zu bezahlenden Projektanteile steigen. Bankenkredite eignen sich somit nur in Ausnahmefällen als alleinige Finanzierung von Wohnprojekten.

Je ausgewogener der Finanzierungsmix ist, desto einfacher finanzierbar und sozial inklusiver kann ein Wohnprojekt werden. Einen wertvollen Beitrag dazu leisten Wohnbaugenossenschaften, die als Bauträger agieren. Je größer diese Genossenschaften sind, desto einfacher wird die Finanzierung einzelner Projekte aufgrund des höheren Genossenschaftskapitals. Zudem bieten Wohnbaugenossenschaften oft über die Finanzierung hinausgehende Unterstützungsstrukturen und umfangreiche Expertise an. Während einzelne unabhängige Projektgruppen von der Findung der geeigneten Rechtsform über die Planung bis zur Finanzierung des Bauvorhabens alles selbst organisieren müssen, sind Projekte genossenschaftlicher Bauträger in ein Unterstützungssystem eingebettet. Als Hemmnis bei der Finanzierung zeigt sich deshalb ein klassisches Henne-Ei-Problem: Dort, wo es noch keine oder wenige Wohnprojekte gibt, ist deren Unterstützung am spärlichsten, deshalb gibt es wenige Projekte usw.

3.3. Auswertung der Fachexpert*innen-Interviews

Ergänzend zu den Interviews mit Projektbeteiligten, deren Ergebnisse in den Kapiteln 3.1 und 3.2 dargelegt werden, wurden auch Interviews mit Fachexpert*innen aus Planung, Wohnprojekt-Begleitung und Verwaltung geführt. Diese Interviews werden im folgenden Kapitel ausgewertet. Das Interview mit Projektbeteiligten des Mitdafürerhus wird ebenfalls in dieses Kapitel einbezogen, da die Moderatorin des Projekts beim Interview anwesend war und somit ihre Fachexpertise einbringen konnte. Die Schwerpunkte der Gespräche lagen auf dem Umgang mit Bestandsgebäuden bzw. Leerstand (siehe Kapitel 3.3.1) und gemeinschaftsorientiertem Wohnen (siehe Kapitel 3.3.2).

3.3.1. Aussagen zu Bestand bzw. Leerstand

Abgrenzung von Bestand bzw. Leerstand

Bevor auf die Aussagen der Fachexpert*innen zu Bestand bzw. Leerstand eingegangen werden kann, werden im Folgenden die Bedeutungen der beiden Begriffe abgesteckt.

Die Projektsammlung umfasst ausschließlich Bestandsgebäude, die über einen längeren Zeitraum komplett leer standen und dann durch eine Projektinitiative wieder revitalisiert wurden. Diese Gebäude werden als Leerstand gewertet. Darüber hinaus gibt es Bestandsgebäude, die zwar bewohnt, aber unterbelegt sind, z.B. nach Auszug der Kinder oder Tod der Eltern bzw. Großeltern. Die ungenutzte bzw. wenig genutzte Baustruktur wird in einigen Fällen familienintern wieder nutzbar gemacht oder bleibt weiterhin ungenutzt und wird als Bestand bezeichnet.

Leerstandstypen

Leerstand im ländlichen Raum lässt sich in vier bauliche Kerntypen einteilen: landwirtschaftliche Gebäude, Gebäude im Ortskern, Industrieareale ohne räumlichen Zusammenhang mit dem Ort und Gewerbe- bzw. Handelsflächen am Ortsrand. Hinzu kommen die Typen des Fluktuations- bzw. strukturellen Leerstands. Sie entstehen beispielsweise, wenn Wohnungen während Sanierungen für kurze Zeit leer stehen. Zwei Prozent Fluktuations-Leerstand am gesamten Wohnungsbestand sind notwendig, damit das Wohnungswesen funktionieren und eine Fluktuation der Bewohner*innen stattfinden kann. Stehen Wohnungen über eine Zeitspanne von mehr als sechs Monaten leer, kann von strukturellem Leerstand gesprochen werden (vgl. Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik 2005, S. 3; Interviewpartner*in A 4-9, persönliche Kommunikation, 16.12.2020, siehe Anhang 1; Interviewpartner*in I 12-15, 25-27, persönliche Kommunikation, 28.05.2021, siehe Anhang 9).

Der Umgang mit Leerstand erfordert abhängig vom Raumtyp (siehe Kapitel 1.6.1) unterschiedliche Strategien. Während in Innsbruck die Spekulation mit Leerstand den Druck auf den Wohnungsmarkt erhöht, ist die Problematik in Gemeinden mit Bevölkerungsrückgang eine andere. Das Tiroler Oberland ist aufgrund der Abwanderung junger Menschen und der komplizierten Eigentumsstrukturen durch die Erbteilung stärker von Leerstand betroffen als der Rest Tirols. Dabei handelt es sich größtenteils um langfristigen, strukturellen Leerstand (vgl. Interviewpartner*in J 55-58, persönliche Kommunikation, 08.06.2021, siehe Anhang 10; Interviewpartner*in H 58-61, persönliche Kommunikation, 20.04.2021, siehe Anhang 8).

Leerstandserhebung

Grundlage, um über den Umgang mit Leerstand diskutieren zu können, ist die Erhebung des Leerstands innerhalb einer räumlichen Einheit. Dafür gibt es

verschiedene Erhebungsarten wie die statistische Erhebung, die auf Daten zur Bautätigkeit, Haushaltsentwicklung und Bevölkerungsentwicklung beruht, oder die Erhebung der Versorgerdaten (Strom- oder Wasserverbrauch). Dabei muss im Hinblick auf den Datenschutz darauf geachtet werden, dass nicht rückverfolgbar ist, wo sich die Leerstände befinden bzw. wer deren Eigentümer*innen sind. Vor allem in kleineren Gemeinden bietet sich die Leerstandserhebung durch Ortskundige bei einer Ortsbegehung an, denn Gemeindebürger*innen wissen meist über Leerstände Bescheid. (vgl. Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik 2005, S. 5, 17; Interviewpartner*in C 144-147, persönliche Kommunikation, 28.01.2021, siehe Anhang 3).

Die Praxiserfahrung der Dorferneuerung Tirol zeigt, dass das Vertrauen gegenüber Leerstandserhebungen, die von Gemeindebürger*innen selbst durchgeführt worden sind, höher ist als z.B. bei statistischen Erhebungen. Für eine tiefgreifende Leerstandserhebung muss die persönliche Betroffenheit der Gemeindebürger*innen allerdings groß sein, denn sie ist politisch brisant. Besonders in kleineren Gemeinden können aufgrund der Daten zu den Leerständen Rückschlüsse auf die persönlichen Umstände der Eigentümer*innen geschlossen werden. Das macht die Umsetzung einer Leerstandserhebung sehr schwierig und begründet deren seltene Durchführung in Österreich (vgl. Interviewpartner*in H 25-29, 40-52, persönliche Kommunikation, 20.04.2021, siehe Anhang 8).

Bestands- bzw. Leerstandseigentümer*innen

Grundsätzlich gibt es zwei Arten von Bestands- bzw. Leerstandseigentümer*innen: Privatpersonen und die öffentliche Hand. Der Zugriff auf öffentliche Leerstände oder Bestandsgebäude ist meist unproblematisch, während der Großteil der privaten schwer greifbar ist. Private Eigentümer*innen werden oft erst aktiv, wenn sie persönlichen Bedarf für eine Veränderung sehen oder durch bestimmte Formate, beispielsweise im Zuge eines Ortskernrevitalisierungsprojektes identifiziert und motiviert werden. Denn die Hürde, ein Architekturbüro hinzuzuziehen ist für die meisten groß. Der Zugang zu privaten Leerständen ist auch deshalb so schwer, weil sie häufig von der Familie der Eigentümer*innen revitalisiert werden und selten auf den Markt kommen. Noch schwieriger ist der Zugriff auf unterbelegte Gebäude, da dabei sensible persönliche Entscheidungen mitspielen (vgl. Interviewpartner*in A 3-4, 11-15, persönliche Kommunikation, 16.12.2020, siehe Anhang 1; Interviewpartner*in C 135-136, 149-150, persönliche Kommunikation, 28.01.2021, siehe Anhang 3; Interviewpartner*in H 54-57, 80-81, persönliche Kommunikation, 20.04.2021, siehe Anhang 8).

Bestands- bzw. Leerstandsaktivierung

Das Land Tirol hat die energetische und/oder funktionelle Anpassung des Bestands an aktuelle Wohnbedürfnisse zum Ziel. Doch unsere Baukultur ist auf Neubau

ausgerichtet. Damit sich Eigentümer*innen von Bestandsgebäuden mit dem Umgang mit Bestand auseinandersetzen, ist viel Vermittlungsarbeit nötig. Denn derzeit fehlt Laien oft die Vorstellungskraft für die Umbaumöglichkeiten im Bestand, weshalb ein Neubau präferiert und der Abriss einer Revitalisierung vorgezogen wird. So gehen nicht nur wertvolle Ressourcen verloren, sondern auch das Ortsbild verändert sich. Nichtsdestotrotz kann die Zweckentfremdung von Bestand, also beispielsweise der Umbau eines landwirtschaftlichen Gebäudes in ein Wohngebäude aus architektonischer Sicht auch kritisch diskutiert werden (vgl. Interviewpartner*in B 102-104, 122-123, persönliche Kommunikation, 14.12.2020, siehe Anhang 2; Interviewpartner*in C 213-217, persönliche Kommunikation, 28.01.2021, siehe Anhang 3; Interviewpartner*in H 81-84, persönliche Kommunikation, 20.04.2021, siehe Anhang 8; Interviewpartner*in I 112-115, persönliche Kommunikation, 28.05.2021, siehe Anhang 9)

Damit Sanierungen bzw. Reaktivierungen von Bestandsgebäuden attraktiver werden, können verschiedene Maßnahmen ergriffen werden. Beispielsweise könnten gezielte Förderungen Lenkungseffekte erzielen. Werden Gemeinden aktiv und initiieren z.B. ein Ortskernrevitalisierungsprojekt, gehen sie mit positivem Beispiel voran und inspirieren so auch private Eigentümer*innen. Jedes umgesetzte Sanierungs- oder Revitalisierungsprojekt kann zum Multiplikator werden (vgl. Interviewpartner*in A 39-43, 11-15, persönliche Kommunikation, 16.12.2020, siehe Anhang 1; Interviewpartner*in H 89-90, persönliche Kommunikation, 20.04.2021, siehe Anhang 8).

Die Wiedernutzbarmachung von leerstehendem Wohnraum leistet einen wertvollen Beitrag zu nachhaltiger Siedlungsentwicklung. In Kombination mit gemeinschaftsorientiertem Wohnen kann sie doppelt zu Umwelt- und Klimaschutz beitragen (vgl. Interviewpartner*in C 219-224, persönliche Kommunikation, 28.01.2021, siehe Anhang 3).

3.3.2. Aussagen zu gemeinschaftsorientiertem Wohnen

Der gesellschaftliche Diskurs um gemeinschaftliches Wohnen ist in Österreich relativ jung. Die Gründe dafür sind vielfältig. So muss das Bewusstsein für verschiedene Wohnformen abseits der Norm hier erst geschaffen werden. Im benachbarten deutschsprachigen Raum steht man gemeinschaftsorientierten Wohnformen schon offener gegenüber. Die Nachteile des Einfamilienhauses, welches besonders im ländlichen Raum der Normvorstellung entspricht, werden hierzulande gesellschaftlich kaum thematisiert. Von Fachexpert*innen wird das Einfamilienhaus hingegen als nicht mehr zukunftsfähig bewertet. In Anbetracht des Bevölkerungswachstums und begrenzten Siedlungsraumes in Tirol wird das Einfamilienhaus dort schlicht nicht mehr möglich sein. Deshalb muss Flächenverbrauch minimiert und Nutzung geteilt werden. Zudem verändern sich die Lebensrealitäten der Österreicher*innen zunehmend. Vor wenigen Jahrzehnten war es noch selbstverständlich,

pflegebedürftige Familienmitglieder innerhalb des Familienverbands weiter zu versorgen. Jetzt kommt eine Generation, die zum ersten Mal allein in großen Einfamilien- oder Bauernhäusern alt wird. Diese Chance können gemeinschaftsorientierte Wohnformen nutzen indem sie Alternativen zum Pflegeheim anbieten. Herausfordernd ist, dass Wohnvorstellungen anerzogen sind und sich erst durch das Erleben und Erfahren anderer Wohnformen ändern können. Um das Bild vom Wohntraum auf der Metaebene verändern zu können, sollten schon von Kindesbeinen an Alternativen aufgezeigt werden (vgl. Interviewpartner*in B 76-87, 107-113, persönliche Kommunikation, 14.12.2020, siehe Anhang 2; Interviewpartner*in C 75-81, persönliche Kommunikation, 28.01.2021, siehe Anhang 3; Interviewpartner*in F 265-267, persönliche Kommunikation, 17.03.2021, siehe Anhang 6; Interviewpartner*in H 172-174, persönliche Kommunikation, 20.04.2021, siehe Anhang 8; Interviewpartner*in K 72-77, persönliche Kommunikation, 11.06.2021, siehe Anhang 11).

Die Bekanntheit gemeinschaftlicher Wohnformen ist in Tirol, besonders im ländlichen Raum, noch sehr gering. Auch im Fachdiskurs kommt das gemeinschaftsorientierte Wohnen erst langsam an. So fehlt es an vielen Stellen an Wissen über diese Wohnform. Beim Amt der Tiroler Landesregierung zeigt man zwar grundsätzliches Interesse, Ansprechpartner*innen für das Thema gemeinschaftsorientiertes Wohnen gibt es dort jedoch nicht. Auch Gemeindevertreter*innen, Architekt*innen und Planer*innen sollten dahingehend geschult werden. Nichtsdestotrotz ist die ARGE Wohnprojekt Tirol davon überzeugt, dass es einen Markt für gemeinschaftsorientiertes Wohnen im Tirol gibt (vgl. Interviewpartner*in B 58-60, persönliche Kommunikation, 14.12.2020, siehe Anhang 2; Interviewpartner*in C 139-144, 161-165, persönliche Kommunikation, 28.01.2021, siehe Anhang 3; Interviewpartner*in D 50-54, 77-82, 185-196, persönliche Kommunikation, 15.02.2021, siehe Anhang 4).

Dass es Vorbehalte gegenüber gemeinschaftsorientiertem Wohnen gibt, zeigte sich auch bei ReHabitat. Akteur*innen von Gemeinden zeigten sich zwar interessiert an den Forschungsergebnissen, sind aber keinen Schritt weiter gegangen. Auch Eigentümer*innen von Bestandsgebäuden konnten nicht angesprochen werden. Einfacher ist es, Gemeinden, Bauträgern oder Eigentümer*innen gemeinschaftliches Wohnen anhand von best-practice Projekten nahe zu bringen. Das zeigt sich beispielsweise beim ‚Haus im Leben‘, welches mit demselben Konzept österreichweit bereits viermal umgesetzt wurde. Auch das Wording gemeinschaftsorientierter Wohnformen kann Ressentiments befeuern. So wird der abschreckend wirkende Begriff ‚Nachverdichtung‘ teils synonym dazu verwendet. Deshalb gilt es, positiv besetzte Bilder von gemeinschaftlichem Wohnen zu erzeugen (vgl. Interviewpartner*in C 159-170, 180-182, persönliche Kommunikation, 28.01.2021, siehe

Anhang 3; Interviewpartner*in D 157-161, persönliche Kommunikation, 15.02.2021, siehe Anhang 4).

Die Entstehung und Organisation

Der Start eines Projekts ist schon dessen erste entscheidende Phase. Sobald (finanzielle) Verpflichtungen für die Interessierten in Sichtweite sind, springen meist die ersten wieder ab. Sie sind ganz zu Beginn oft noch nicht bereit, in ein Projekt zu investieren und so die Projektbegleitung bzw. Planung zu finanzieren. Zudem schwingen in dieser Phase noch viele Unsicherheiten mit, die abschreckend auf die Interessierten wirken. Steht beispielsweise noch nicht fest, wo sich das Projekt befinden wird, kann sich der Planungsprozess in die Länge ziehen. Gute Voraussetzungen für den erfolgreichen Start einer Initiativgruppe sind deshalb das Vorhandensein einer Liegenschaft und eines groben Konzepts. Ansonsten geht das Interesse am Wohnprojekt, insbesondere von aktuell Wohnungssuchenden, schnell verloren. Zu den darauffolgenden Projektphasen äußerten sich die Fachexpert*innen kaum. Das dürfte auch daran liegen, dass ihrer Erfahrung nach viele Projekte im ersten Stadium schon scheiterten (vgl. Interviewpartner*in A 69-71, persönliche Kommunikation, 16.12.2020, siehe Anhang 1; Interviewpartner*in D 54-60, 94-98, 106-111, persönliche Kommunikation, 15.02.2021, siehe Anhang 4).

Ein Aspekt, der ebenfalls hervorgehoben wird, ist die Rolle und Wichtigkeit der Moderation bzw. Prozessbegleitung. Sie*Er ist als Herzstück des Hauses ab dem Einzug für den Erfolg des Wohnprojekts mitverantwortlich und kann auch schon zu einem früheren Zeitpunkt ins Projekt eingebunden werden. Die Aufgaben der Moderation können neben Konfliktarbeit, Prozessbegleitung, Auswahl und Anwerbung der Bewohner*innen und administrativen Tätigkeiten auch das stetige Analysieren und Nachjustieren des Projekts umfassen. Eine Moderation wird bei top-down Projekten unbedingt empfohlen und ist für selbstorganisierte Projekte optional (vgl. Interviewpartner*in D 25-28, persönliche Kommunikation, 15.02.2021, siehe Anhang 4; Interviewpartner*in F 49-55, 69-74, persönliche Kommunikation, 17.03.2021, siehe Anhang 6).

Die Gemeinschaft

Als Zielgruppe für gemeinschaftliches Wohnen nennt das Forschungsprojekt ReHabitat alle Menschen, die selbstständig Entscheidungen treffen können. Häufig geht die Veränderung der Wohnsituation mit einer (zu erwartenden) veränderten Lebenssituation einher, ist aber in jeder Altersgruppe möglich. Die Zielgruppe lässt sich deshalb grob in drei Gruppen unterteilen:

- junge Akademiker*innen vor oder während der Familienplanung,
- Paare oder alleinstehende Personen im Alter 50plus, deren Kinder (wenn vorhanden) bereits ausgezogen sind
- (alleinstehende) Pensionist*innen.

Eine Umfrage in Kooperation mit Wohnprojekt Tirol ergibt, dass die Nachfrage nach gemeinschaftlichem Wohnen je nach Lebenssituation unterschiedlich hoch ist. Am meisten von Wohnprojekten angesprochen fühlen sich Personen im Alter 50plus, die ans eigene Altwerden denken und anhand ihrer Eltern sehen, wie sie nicht leben wollen. Gemeinschaftliches Wohnen hat das Potenzial, diese Lücke zwischen dem Einfamilienhaus und dem Altersheim zu füllen und kann als menschen- und bedürfnisorientierte Umgebung sogar eine Alternative zu Alters- oder Pflegeheimen werden. Fällt die Entscheidung für eine Veränderung der Wohnform früh genug, sollte sie bei älteren Menschen gut abgewogen werden. Denn der Wechsel zwischen Wohnformen mit unterschiedlicher Betreuungsintensität sollte nach Möglichkeit nur einmal geschehen, um möglichst viel Zeit in gewohnter Umgebung verbringen zu können. Auch jüngere Generationen sind interessiert an Wohnprojekten im ländlichen Raum. Sie werden unter anderem aufgrund ihres sinkenden Interesses an Eigentum von der größeren Flexibilität in Wohnprojekten angesprochen (vgl. Interviewpartner*in B 69-71, persönliche Kommunikation, 14.12.2020, siehe Anhang 2; Interviewpartner*in C 46-54, 63-67, persönliche Kommunikation, 28.01.2021, siehe Anhang 3; Interviewpartner*in D 10-15, 224-229, persönliche Kommunikation, 15.02.2021, siehe Anhang 4; Interviewpartner*in F 183-191, 321-323, persönliche Kommunikation, 17.03.2021, siehe Anhang 6; Interviewpartner*in K 245-248, persönliche Kommunikation, 11.06.2021, siehe Anhang 11).

Die Projektgruppe bei selbstorganisierten Projekten wird meist von einer Privatperson initiiert, die Bekannte animiert sich anzuschließen. Die Gemeinschaft verändert sich während des Entstehungsprozesses immer wieder. Diese Strukturveränderungen finden vor allem während folgender Phasen statt: der Initiierung, der Suche nach einer Liegenschaft bzw. Konzeptentwicklung und der Bauphase. Wechselt die Gruppenzusammensetzung auch während der Nutzungsphase immer wieder, kann das die Identifikation mit dem Haus erschweren (vgl. Interviewpartner*in E 3-6, 33-37, persönliche Kommunikation, 02.03.2021, siehe Anhang 5; Interviewpartner*in F 15-17, 174-176, persönliche Kommunikation, 17.03.2021, siehe Anhang 6).

Als Herausforderung für die Gruppenfindung wird genannt, dass der Vorbehalt gegen das Zusammenleben mit fremden Menschen noch immer groß sei. Dabei ist das Zusammenleben mit der eigenen Familie nicht unbedingt einfacher, weil Konflikte aufgrund von Altlasten vorhanden sein können. Die Motive für das Leben in einem Wohnprojekt können zwar unterschiedlich sein, was fremde Menschen aber verbindet, ist die Gemeinsamkeit der Wohnvorstellung und das Ziel, nicht allein wohnen zu wollen (vgl. Interviewpartner*in B 152-155, persönliche Kommunikation, 14.12.2020, siehe Anhang 2; Interviewpartner*in C 29-40, persönliche Kommunikation, 28.01.2021, siehe Anhang 3; Interviewpartner*in F 137-139, persönliche Kommunikation, 17.03.2021, siehe Anhang 6).

Die Größe der Gemeinschaft hat einen wesentlichen Einfluss auf die Funktionsfähigkeit bzw. Resilienz eines Projektes. Grundsätzlich lassen sich drei Gruppengrößen unterscheiden:

- kleine Gruppen mit bis zu 10 Personen,
- mittelgroße Gruppen mit 10 bis 19 Personen,
- große Gruppen ab 20 Personen.

Alle Gruppengrößen können sinnvoll sein, haben aber Vor- und Nachteile. So sollten kleine Gruppen möglichst homogen zusammengesetzt sein, alle Bewohner*innen sollten folglich ähnliche Interessen und Vorstellungen vom gemeinsamen Leben haben. Mittelgroße und große Gruppen können auch heterogen sein, da in größeren Gemeinschaften Rückzug bei Konflikten besser möglich ist. Unterschiedliche Interessen bei heterogenen Gruppen bringen mehr Input und Möglichkeiten für das Projekt, homogene Gruppen hingegen sind tendenziell weniger befruchtend und können deshalb schneller scheitern. Generell ist die Resistenz gegenüber Veränderungen jeglicher Art bei größeren Gruppen höher. So bleibt eine große Gruppe bei einem Strukturwechsel, z.B. dem Wegfall mehrerer Parteien, stabil, während kleine und mittlere Gruppen zusammenbrechen könnten. Ein Vorteil von kleineren und mittelgroßen Gruppen ist der höhere Grad der Involvierung einzelner Personen in den Prozess und die einfachere und schnellere Abstimmung innerhalb der Gruppe. Generell empfehlen Fachexpert*innen aber, dass die Gemeinschaften in Wohnprojekten nicht kleiner als zehn Personen sein sollten (vgl. Interviewpartner*in A 48-52, persönliche Kommunikation, 16.12.2020, siehe Anhang 1; Interviewpartner*in C 93-100, persönliche Kommunikation, 28.01.2021, siehe Anhang 3; Interviewpartner*in F 124-136, persönliche Kommunikation, 17.03.2021, siehe Anhang 6).

Die räumliche Ausprägung

Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte können prinzipiell an jedem Standort umgesetzt werden. Dabei ist es zweitrangig, ob sich das Projekt im ländlichen oder urbanen Raum befindet. Ländliche und städtische Projekte unterscheiden sich meist trotzdem durch ihre Philosophie. So bemühen sich ländliche Gemeinden besonders häufig darum, betreute Wohnformen oder Wohnformen fürs Alter zu schaffen. Bei einem Projekt mit vielen bzw. überwiegend älteren Bewohner*innen oder Bewohner*innen mit Behinderung sollte auf die Entfernung zum nächsten Nahversorger geachtet werden. Je selbständiger die Bewohner*innen Haushaltsaufgaben, wie das Einkaufen, erledigen können, desto geringer ist die Wahrscheinlichkeit, dass sie später in ein Alten- oder Pflegeheim umziehen müssen (vgl. Interviewpartner*in F 93-96, 457-460, persönliche Kommunikation, 17.03.2021, siehe Anhang 6; Interviewpartner*in I 30-32, persönliche Kommunikation, 28.05.2021, siehe Anhang 9).

Ein zentrales Kriterium für die Standortwahl ist die Verfügbarkeit von geeigneten Liegenschaften. Oftmals scheitern Wohnprojekte bereits während der Suche nach Liegenschaften, denn leistbare Grundstücke sind (fast) nur für gemeinnützige Bauträger zugänglich. Einfacher wird es, wenn Liegenschaftseigentümer*innen selbst Wohnprojekte initiieren (vgl. Interviewpartner*in D 56-68, persönliche Kommunikation, 15.02.2021, siehe Anhang 4).

Fällt die Entscheidung auf eine Liegenschaft mit Bestandsgebäuden, stellt sich die Frage, ob der Bestand für eine gemeinschaftliche Wohnnutzung geeignet ist. Das Forschungsprojekt *ReHabitat* zeigt, dass gemeinschaftsorientiertes Wohnen in vielen Typologien möglich ist. So sind zwar große stillgelegte Bauernhöfe prädestiniert für die Nutzung als Wohnprojekt, aber auch mehrere klassische Einfamilienhäuser können im Verbund gemeinschaftlich genutzt werden. Unabhängig von Um- oder Neubau gilt, je höher die architektonische Qualität des Wohnprojekts ist, desto schwieriger ist es, kostendeckend und förderbar zu arbeiten (vgl. Interviewpartner*in C 85-85, 106-112, persönliche Kommunikation, 28.01.2021, siehe Anhang 3; Interviewpartner*in D 119-123, persönliche Kommunikation, 15.02.2021, siehe Anhang 4; Interviewpartner*in F 357-360, persönliche Kommunikation, 17.03.2021, siehe Anhang 6).

Die Wirkung ins Umfeld

Das direkte Umfeld von Wohnprojekten ist zu Beginn oft skeptisch gegenüber dieser alternativen Wohnform. Vorteile gegenüber unzusammenhängenden Einfamilienhäusern werden nicht immer erkannt. Dabei kann eine lebendige Nachbarschaft Vorteile für das ganze Dorf mit sich bringen. Die Auseinandersetzung mit Wohnprojekten kann sogar dazu führen, dass anderen Projekten ebenfalls offener begegnet wird (vgl. Interviewpartner*in F 437-438, persönliche Kommunikation, 17.03.2021, siehe Anhang 6; Interviewpartner*in K 304-310, persönliche Kommunikation, 11.06.2021, siehe Anhang 11).

Der Nutzen gemeinschaftlicher Wohnprojekte kann darüber hinaus auch andere gesellschaftliche Aspekte betreffen. Durch geteilte Nutzungen beim Wohnen oder bei gewerblichen Bauten lässt sich die Flächeninanspruchnahme reduzieren. Auch Kosten für die öffentliche Hand können eingespart werden. Denn im Gegensatz zu Pflegeheimen kann gemeinschaftliches Wohnen in der Regel mit Eigenmitteln bezahlt werden. Zusätzlich werden Plätze in Pflegeheimen für die freigehalten, die wirklich pflegebedürftig sind. Auch Integrationsarbeit kann mit etwas Geduld durch Wohnprojekte geleistet werden und so einen wertvollen Beitrag für den ländlichen Raum bringen (vgl. Interviewpartner*in F 282-300, 327-330, 42-427, persönliche Kommunikation, 17.03.2021, siehe Anhang 6; Interviewpartner*in K 38-43, persönliche Kommunikation, 11.06.2021, siehe Anhang 11).

Unterstützungsstrukturen

Fachexpert*innen heben hervor, dass Unterstützungsstrukturen zu Beginn eines Wohnprojekts am dringendsten benötigt werden. Interessierte müssen sich ab einem bestimmten Zeitpunkt finanziell am Projekt beteiligen, damit der Entwicklungsprozess weitergehen kann. Doch die geringe Wertschätzung von Architektur führt zu einer geringen Bereitschaft finanzielle Mittel für die Begleitung bzw. Moderation eines Prozesses aufzuwenden. Meist werden Beratungsleistungen nur in Anspruch genommen, wenn ein persönlicher Bezug zu Planer*innen oder Prozessbegleiter*innen vorhanden ist. Eine Unterstützung in dieser Phase kann die finanzielle Hürde sowohl für Interessierte als auch für involvierte Planer*innen oder Prozessbegleiter*innen verkleinern (vgl. Interviewpartner*in A 71-74, persönliche Kommunikation, 16.12.2020, siehe Anhang 1; Interviewpartner*in C 119-121, 172, persönliche Kommunikation, 28.01.2021, siehe Anhang 3).

Bei der Etablierung von Unterstützungsstrukturen sind aus Sicht der Fachexpert*innen folgende Akteur*innengruppen relevant:

- Planer*innen,
- Bauträger*innen,
- Kooperationspartner aus dem Sozialbereich und
- Gebietskörperschaften.

Sie können Wohnprojekte auf unterschiedlichste Art und Weise unterstützen und so zu deren Erfolg beitragen.

Zur ersten Gruppe der Planer*innen zählt die Arbeitsgemeinschaft Wohnprojekt Tirol. Sie ist seit 2017/18 aktiv und sondiert den Markt für gemeinschaftliches Wohnen in Tirol. Die Arbeitsgemeinschaft hat die Expertise für die Begleitung eines gesamten Entstehungsprozesses von der Projektentwicklung bis zur Umsetzung. Derzeit arbeitet sie überwiegend ehrenamtlich im Bereich der Informationsvermittlung und Bewusstseinsbildung. Für konkrete Moderations- oder Planungsleistungen müsste die Arbeitsgemeinschaft ebenfalls finanzielle Beiträge von den Interessierten verlangen. So weit kam es bisher allerdings noch nicht. Das Architekturbüro nonconform bietet kostenlose Gruppenworkshops für Initiativgruppen an. Im besten Fall entstehen daraus konkrete Projekte, für die das Büro mit der Planung beauftragt wird. Einige Projekte wurden auf diese Weise schon umgesetzt. Das Scheitern von Wohnprojekten ist für Architekturbüros bzw. Planer*innen nicht unbegrenzt oft finanzierbar, weshalb ihrerseits (finanzielle) Unterstützung für Initiativgruppen gefordert wird (vgl. Interviewpartner*in A 67-69, 79-80, persönliche Kommunikation, 16.12.2020, siehe Anhang 1; Interviewpartner*in D 3-5, 216-224, persönliche Kommunikation, 15.02.2021, siehe Anhang 4).

Auch gemeinnützige Bauträger könnten wichtige Akteur*innen bei der Unterstützung von leistbaren Wohnprojekten sein, denn der Großteil der geförderten Wohnungen

in Tirol wird von ihnen umgesetzt. Wohnprojekt Tirol hat in der Vergangenheit bereits Kontakt zu in Tirol agierenden gemeinnützigen Bauträgern gesucht. Dabei blieb unklar, ob die Bauträger tatsächlich an der Idee von gemeinschaftsorientierten Wohnformen interessiert sind oder darin lediglich eine neue, lukrative Einnahmequelle sehen (vgl. Interviewpartner*in D 69-75, 196-201, persönliche Kommunikation, 15.02.2021, siehe Anhang 4; Interviewpartner*in I 53, persönliche Kommunikation, 28.05.2021, siehe Anhang 9).

Als Kooperationspartner für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte kommen beispielsweise Sozialeinrichtungen in Frage. Sie können Projekte durch ihre Expertise unterstützen und als Absicherung für die Projektgruppe dienen. Das Mitdaffnerhaus wurde gemeinsam mit einer Sozialeinrichtung geplant. Die Sozialeinrichtung übernimmt nach wie vor die Zuständigkeit für Vermietung und fachliche Belange. Mit dieser Kooperation gehen zwar Konsequenzen bezüglich der Bewohner*innenauswahl einher, sie sichert die Eigentümergemeinschaft allerdings auch vor finanziellen Risiken ab (vgl. Interviewpartner*in F 27-29, 47-49, 408-413, persönliche Kommunikation, 17.03.2021, siehe Anhang 6).

Öffentlichen Körperschaften kommt bei der Unterstützung von gemeinschaftsorientierten Wohnformen eine weitreichende Rolle zu. Vertreter*innen des Amts der Tiroler Landesregierung sind bemüht, Instrumente für leistbares Wohnen und für die Verringerung der Flächeninanspruchnahme zu implementieren. Zu gemeinschaftsorientierten Wohnformen ist jedoch nur wenig Wissen vorhanden. Als gemeinschaftsorientiertes Wohnen bezeichnen die Fachexpert*innen des Amts der Tiroler Landesregierung in erster Linie Wohnformen, die Menschen mit besonderen Bedürfnissen oder Betreuungsbedarf inkludieren (vgl. Interviewpartner*in D 171-175, persönliche Kommunikation, 15.02.2021, siehe Anhang 4; Interviewpartner*in H 5-7, persönliche Kommunikation, 20.04.2021, siehe Anhang 8; Interviewpartner*in I 172-183, persönliche Kommunikation, 28.05.2021, siehe Anhang 9; Interviewpartner*in J 2-4, persönliche Kommunikation, 08.06.2021, siehe Anhang 10).

3.3.3. Schlussfolgerungen aus den Fachexpert*innen-Interviews

Bestand bzw. Leerstand

Eine faktenbasierte Diskussion über Leerstand ist in Österreich kaum möglich, denn Zahlen zu leerstehenden Gebäuden existieren nur punktuell. Ein Grund dafür ist, dass die Diskussion über Leerstand politisch kritisch betrachtet wird.

Leerstandserhebungen können Einblicke in persönliche Umstände der Eigentümer*innen gewähren und suggerieren, dass in Eigentum eingegriffen werden wird. Die Angst vor Erhebungen ist deshalb bei Eigentümer*innen groß, der politische Wille Erhebungen durchzuführen entsprechend gering. Nur wenn der

Leidensdruck auf persönlicher Ebene oder Gemeindeebene hoch ist, wird eine punktuelle Leerstandserhebung denkbar.

Für den anschließenden Umgang mit Leerstand kann keine allgemeingültige Empfehlung ausgesprochen werden, da verschiedene Typen von Leerstand vorzufinden sind. Besonderes Augenmerk sollte auf den strukturellen Leerstand – also den über einen langen Zeitraum leerstehenden Bestand – gelegt werden. Sowohl Gemeinden, die von Abwanderung junger Menschen betroffen sind und viele strukturelle Leerstände aufweisen, als auch prosperierende Gemeinden, die mit strukturellem Leerstand im Ortszentrum zu kämpfen haben, könnten und sollten das Potential des Bestands im Hinblick auf die Flächeninanspruchnahme und die Ressourcenschonung nutzen.

Problematisch ist, dass sich der Großteil der Leerstände in privatem Eigentum befindet und häufig mit Emotionen oder finanziellem Interesse der Eigentümer*innen verbunden ist. Der Zugriff auf private Leerstände ist nur durch sehr sensible Maßnahmen möglich. Selbst wenn Eigenbedarf seitens der Eigentümer*innen vorhanden ist, kommt die Nutzung des (sanierungsbedürftigen) Bestands nur selten in Frage, denn Neubau ist in der gesellschaftlichen Wohnvorstellung stark verankert.

Gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Generell werden Wohnvorstellungen gesellschaftlich kaum diskutiert. Folglich wird auch das Einfamilienhaus als Normvorstellung nicht hinterfragt. Dabei sind sich Fachexpert*innen einig, dass das Einfamilienhaus kein Zukunftsmodell sein kann. Das Wissen über alternative Wohnformen ist auch bei Planer*innen und der Tiroler Landesregierung sowie Gemeinden noch ausbaufähig. Entsprechend dem geringen Bewusstsein für alternative Wohnformen sind auch die Vorbehalte ihnen gegenüber groß. Dabei kann das Leben in gemeinschaftsorientierten Wohnformen sogar einfacher bzw. konfliktfreier möglich sein als das familiäre Zusammenleben. Das Schaffen von best-practice Projekten könnte ein wichtiger Schritt für die Vermittlung gemeinschaftsorientierter Wohnformen sein. Denn die Nachfrage nach neuen Wohnformen ist vorhanden.

Für die Entstehung und Organisation ist die erste Phase eines Wohnprojekts entscheidend. In dieser Phase werden weitreichende Entscheidungen, wie die Wahl einer Liegenschaft, das Festlegen der Rechtsform und die Ausrichtung des Projekts, getroffen. Auch erste finanzielle Beiträge sind von den zukünftigen Bewohner*innen zu entrichten. Deshalb ist eine Förderung bzw. Unterstützung in dieser Phase besonders wichtig. Ab dieser Phase kann auch die Unterstützung durch eine Moderation bzw. Prozessbegleitung hilfreich sein. Bei nicht-selbstorganisierten Projekten ist sie ab der Nutzungsphase unbedingt erforderlich, um die Entstehung und Aufrechterhaltung einer Hausgemeinschaft sicherzustellen.

Als Zielgruppe für eine Gemeinschaft sollten insbesondere Menschen in Betracht gezogen werden, die sich vor oder in einer Phase der Veränderung ihrer Lebenssituation befinden. Am meisten angesprochen fühlen sich Menschen im Alter 50plus, die sich Gedanken über das Altwerden machen. Für Menschen dieser Altersgruppe ist es besonders wichtig, die Betreuungsintensität des jeweiligen Wohnprojekts mit Bedacht zu wählen, um ein erneutes Umziehen im Alter möglichst vermeiden zu können. Da die zukünftigen Bewohner*innen unterschiedliche Motive und Hintergründe in die Gemeinschaft mitbringen und sich deshalb mehr oder weniger gut in einer konkreten Projektgruppe wohlfühlen, muss immer wieder mit Strukturveränderungen innerhalb der Gemeinschaft gerechnet werden. Vor allem im Vorfeld von oder während richtungsweisenden Entscheidungsprozessen kann es zu einem teilweisen Wechsel der Teilnehmer*innen kommen. Eine professionelle Moderation kann beim Umgang mit Strukturwechseln hilfreich sein und somit die Stabilität der Gemeinschaft unterstützen. Neben der Zusammensetzung der Gruppe bringt auch deren Größe Vor- und Nachteile mit sich. Alle Teilnehmer*innen müssen für sich entscheiden, ob die jeweilige Gruppengröße für sie stimmig ist. Von Gruppen mit weniger als zehn Personen ist aufgrund deren Vulnerabilität gegenüber Veränderungen und Konflikten abzuraten.

Die räumliche Ausprägung von Wohnprojekten definiert sich einerseits über deren Standort, andererseits über deren Gebäudetypologie. Während ländliche Projekte den Schwerpunkt meist auf Wohnen im Alter oder Generationenwohnen legen, ist die Vielfalt dahingehend bei städtischen Projekten größer. Ländliche Projekte, die Menschen mit Betreuungsbedarf ansprechen, sollten besonders auf die Infrastruktur (z.B. Nahversorgung und öffentliche Verkehrsanbindung) in der direkten Umgebung des Gebäudes achten, um weitgehende Selbständigkeit der Bewohner*innen zu ermöglichen. Die Standortwahl kann jedoch selten frei getroffen werden, denn die Verfügbarkeit von geeigneten und leistbaren Liegenschaften ist gering. Geeignet für gemeinschaftsorientiertes Wohnen ist fast jede Gebäudetypologie insofern sie ausreichend groß ist bzw. über ein ausreichend großes Grundstück verfügt oder im Verbund mit benachbarten Liegenschaften als integrierte Nachbarschaft genutzt werden kann. Bei herausfordernden Typologien – beispielsweise hinsichtlich deren Größe oder Schutzstatus – empfiehlt es sich, auf die Beratung durch Fachexpert*innen zurückzugreifen.

Die Wirkung gemeinschaftsorientierter Projekte auf ihr direktes Umfeld ist anfangs meist gering, da der Großteil der Dorfbewohner*innen eher skeptisch auf das Wohnprojekt reagiert. Deshalb ist Vermittlungsarbeit gegenüber den Nachbar*innen, aber auch politischen Entscheidungsträger*innen umso wichtiger. Erst danach kann auch der gesellschaftliche Nutzen eines Wohnprojekts – Flächeneinsparung, Kostensenkung für die öffentliche Hand etc. – erkannt werden. Denn

Entscheidungsträger*innen sehen in Förderungen für Wohnprojekte in erster Linie Kosten und nur selten deren Nutzen.

Unterstützungsstrukturen für Wohnprojekte sollten sinnvollerweise ab dem Zeitpunkt der ersten finanziellen Beteiligung der Interessierten angeboten werden, um die Kosten in der Anfangsphase möglichst gering halten zu können. Schon kleine finanzielle Beiträge können Interessierte zu Beginn abschrecken. Weil noch kein oder kaum Gruppenbudget vorhanden ist, kann daher auch keine professionelle Begleitung oder Planungsleistung in Anspruch genommen werden. Die fehlende Finanzierung für die erste Projektphase kann bei ihrer vergleichsweise langen Dauer zum Hemmnis oder sogar Abbruchgrund für Wohnprojekte werden. Diese Hürde zu Beginn eines Wohnprojekts kann nur durch kostenlose Unterstützungsstrukturen oder sehr großes Commitment einzelner Akteur*innen überwunden werden. Verschiedene Akteur*innen können als Unterstützungsstrukturen in Frage kommen: Planer*innen mit viel Engagement unterstützen Initiativgruppen in der Anfangsphase zunächst kostenfrei. Der Großteil der Planer*innen wird diese Leistung allerdings nicht anbieten, da die Planung von Wohnprojekten nach heutigem Stand nur selten lukrativ und mit einem großen zeitlichen Aufwand verbunden ist. Herkömmliche gemeinnützige Bauträger setzen gemeinschaftsorientierte Wohnformen ebenfalls nur um, wenn sie lukrativ sind. Das Arbeiten mit Kooperationspartnern kann zwar hilfreich für die Gruppe sein, aber auch einschränkend auf das Projekt wirken. Deshalb sollte im Vorfeld abgewogen werden, ob Kooperationen für das Wohnprojekt zielführend sind. Auch politische Entscheidungsträger*innen und die öffentliche Verwaltung kommen als Unterstützungsstrukturen in Frage. Dass es kein gemeinsames Verständnis von gemeinschaftsorientiertem Wohnen bei den interviewten Vertreter*innen des Amtes der Tiroler Landesregierung gibt, deutet darauf hin, dass man sich dort bisher nur wenig mit dieser Wohnform befasst hat.

3.4. Zusammenschau der empirischen Ergebnisse

Beantwortung der zweiten Arbeitsfrage

Die Zusammenschau der empirischen Ergebnisse ergibt sich aus den Kapiteln 3.2.6 und 3.3.3 und spiegelt somit sowohl die Erkenntnisse aus der Projektanalyse als auch aus den Interviews mit Fachexpert*innen wider. Die zentralen Erkenntnisse aus der Empirie, welche in den folgenden Empfehlungen aufgezählt werden, beantworten zugleich die zweite Arbeitsfrage:

Welche Faktoren fördern bzw. bremsen die Umsetzung gemeinschaftsorientierter Wohnformen im Bestand und wie können diese Potentiale genutzt bzw. wie kann diesen Hindernissen entgegengewirkt werden?

Die Umsetzung folgender Empfehlungen kann das Umsetzungspotential von gemeinschaftsorientierten Wohnformen steigern – sowohl generell als auch im ländlichen Raum in Tirol bzw. im Bestand:

Der gesellschaftliche Diskurs

(Bewusstseins-) Bildung ist der erste wichtige Schritt.

Für die Etablierung gemeinschaftsorientierter Wohnformen ist (Bewusstseins-) Bildung auf allen Ebenen notwendig: von Kindern über Eigentümer*innen und Planer*innen bis hin zu Entscheidungsträger*innen.

Einfamilienhäuser haben keine Zukunft.

Gesellschaftlich muss diskutiert werden, dass das Einfamilienhaus keine Wohnform für die Zukunft ist. Ohne diesen Gedankenanstoß kommen alternativen Wohnformen nicht in der gesellschaftlichen Mitte an.

Gemeinschaftsorientiertes Wohnen muss erlebbar werden.

Um Vorbehalte gegenüber alternativen Wohnformen abbauen zu können, sollen Schlüsselprojekte, die sich in ihr Umfeld öffnen, umgesetzt und vermittelt werden.

Die Entstehung und Organisation

Entstehungsprozesse müssen beschleunigt werden.

Das oberste Ziel bei der Unterstützung von Wohnprojekten sollte die Beschleunigung und Vereinfachung des Entstehungsprozesses sein.

Die Anfangsphase braucht besondere Aufmerksamkeit.

Den Schwierigkeiten der Anfangsphase kann entgegengewirkt werden durch top-down Initiierung von Projekten oder Unterstützungsangebote für selbstorganisierte Projekte.

Beratungsleistungen brauchen mehr Wertschätzung.

Bisher werden in Österreich meist nur konkrete Baumaßnahmen gefördert, selten Beratungsleistungen. Sie sind für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte besonders wichtig.

Gemeinschaft muss organisiert werden.

Die Organisation kann entweder von innen heraus oder durch Moderation von außen erfolgen.

Die Gemeinschaft

Exklusivität der Wohnprojekte vermeiden bzw. verringern.

Selbstorganisation von Projekten ist aufgrund des großen (zeitlichen) Aufwands eine große Einstiegshürde für bestimmte Personengruppen. Deshalb sollten top-down organisierte Projekte in Österreich vermehrt umgesetzt werden.

Projektgruppen müssen resilient sein.

Resiliente Gemeinschaften bestehen aus mindestens zehn Personen und sind möglichst heterogen (unterschiedliches Alter, verschiedene Hintergründe und Lebensphasen) oder wohlüberlegt homogen (z.B. Interessensgruppen, Altersgruppen) zusammengesetzt.

Die Ausrichtung des Projekts bleibt veränderbar.

An anfangs festgelegten Schwerpunkten und Konzepten darf nicht stur festgehalten werden, damit auf die tatsächliche Nachfrage bzw. Bedürfnisse am Standort reagiert werden kann.

Mehrgenerationenwohnen ist im ländlichen Raum anzustreben.

Generationenübergreifende Projekte nehmen Bezug auf das historische Zusammenleben im ländlichen Raum, funktionieren aber (auch) außerfamiliär. Sie sprechen eine breite Zielgruppe an und lassen sich deshalb einfacher umsetzen als beispielsweise Interessensgruppen.

Strategie zum Umgang mit Herausforderungen finden.

Herausfordernde Phasen können in allen Wohnprojekten auftreten. Deshalb ist es umso wichtiger, dass die Gemeinschaft eine Strategie zum Umgang damit findet und sich gegebenenfalls Hilfe von außen holt.

Die räumliche Ausprägung

Ländliche gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte fördern.

Initiativgruppen im ländlichen Raum sollen besonders von Unterstützungsstrukturen angesprochen und städtische Initiativgruppen durch sie ermutigt werden, den ländlichen Raum als Standort in Betracht zu ziehen.

Räumliche Flexibilität mitplanen.

Da sich Schwerpunkte von Wohnprojekten immer wieder verändern können sollen, ist es ratsam, die Grundrisse barrierefrei und anpassbar zu planen.

Offen gegenüber verschiedenen Gebäudetypologien sein.

In fast allen Bestandsgebäuden ist gemeinschaftsorientiertes Wohnen möglich. Der Maßstab kann von Wohn- über Hausgemeinschaften bis hin zu integrierten Nachbarschaften reichen.

Chance für geringere Wohnfläche nutzen.

Durch gemeinsame Nutzungen kann die Wohnfläche pro Person verringert werden. Diese Chance gilt es zu nutzen, um die Flächeninanspruchnahme zu reduzieren.

Einfluss der Architektur auf die Gemeinschaft beachten.

Durchdachte Architektur und vielfältiges Raumangebot tragen wesentlich zu einer funktionierenden Gemeinschaft bei.

Co-Working mitdenken.

Für Projekte im ländlichen Raum kann Co-Working Chance und Grundvoraussetzung sein. Wichtig ist, dass es nicht nur spezielle Berufssparten anspricht.

Der Bestand bzw. Leerstand

Leerstand bei Bedarf analysieren.

Leerstandserhebungen sollten nicht zwangsweise durchgeführt werden müssen. Erst wenn Bedarf auf lokaler Ebene identifiziert wird, sollte dort der Leerstand erhoben werden.

Leerstand ist nicht gleich Leerstand.

Verschiedene Leerstandstypen aus vielfältigen Gründen in unterschiedlichen Raumtypen bringen ausdifferenzierte Herausforderungen und Chancen mit sich. Deshalb müssen immer individuelle Ansätze für den Umgang mit Leerstand ausgearbeitet werden.

Privaten Leerstand bzw. Bestand aktivieren.

Maßnahmen zur Leerstands- bzw. Bestandsaktivierung müssen auch private Eigentümer*innen ansprechen. Das benötigt Feingefühl, sanfte Maßnahmen und Geduld.

Die Wirkung ins Umfeld

Beziehung zum Umfeld pflegen.

In jeder Projektphase sollte Öffentlichkeitsarbeit betrieben werden, um Vertrauen aufzubauen und zu erhalten, Informationen auszutauschen und ein Netzwerk aufzubauen.

Gesellschaftlichen Nutzen vermitteln.

Nicht nur der individuelle, sondern auch der gesellschaftliche Nutzen gemeinschaftsorientierter Wohnformen soll kommuniziert werden.

Öffentlich zugänglich sein.

Nach Möglichkeit sollten dauerhaft öffentlich zugängliche Räume ins Projekt integriert werden, um den Austausch mit dem Umfeld zu intensivieren.

Unterstützung einfordern.

All diese Leistungen zur Einbindung ins Umfeld sollten nicht nur aus Eigeninitiative der Projektgruppe entstehen. Sie liegen im Interesse der Gemeinde bzw. der Länder und sollten deshalb durch sie unterstützt werden.

Die Unterstützungsstrukturen

Unterstützungsstrukturen für alle zugänglich machen.

Unterstützungsstrukturen sollten überall gleichermaßen verfügbar sein – landes- bzw. bundesweit.

Öffentliche Körperschaften ins Boot holen und weiterbilden.

Öffentliche Körperschaften aller Ebenen – von Gemeinden bis hin zum Staat – bestimmen über die Verteilung öffentlicher Gelder und sollten deshalb zentrale Unterstützungsstruktur sein. Dafür müssen sie im Bereich des gemeinschaftsorientierten Wohnens weitergebildet werden.

Bestehende Unterstützungsstrukturen erhalten und weiterbilden.

Die Förderung und Vernetzung bereits bestehender Unterstützungsstrukturen forcieren, um deren Weiterbestand zu sichern und deren Reichweite zu erhöhen.

Leistbarkeit durch finanzielle Unterstützung erreichen.

Bei der Finanzierung von Wohnprojekten sollte der Eigenmittelanteil der Projektgruppen durch finanzielle Unterstützung so weit als möglich erhöht werden. So bleiben die Nutzungsentgelte niedrig und das Wohnen leistbar.

Gemeinnützige Bauträger einbinden.

Um ihre Aufgabe der öffentlichen Daseinsvorsorge zu erfüllen, sollten gemeinnützige Bauträger stärker in die Pflicht genommen werden, qualitativ hochwertigen gemeinschaftsorientierten Wohnbau umzusetzen.

4. Unterstützungsstrukturen gemeinschaftsorientierten Wohnens

Planungsinstrumente
und -strategien in Tirol

4.1. Planungs- und Förderrecht in Österreich

4.1.1. Förderrecht

Das materielle Förderrecht in Österreich basiert auf Fördergesetzen, Förderrichtlinien und Förderbescheiden bzw. -verträgen. Da es keine einheitliche Regelung der Förderungsvergabe in Österreich gibt, wird die Vergabe von Förderungen für verschiedene Materien in jeweils speziellen Fördergesetzen geregelt. Diese wiederum verpflichten teilweise den Erlass von Führungsrichtlinien. Die Vergabeverfahren von Förderungen sind abhängig davon, ob die Förderung in hoheitlicher oder in nicht-hoheitlicher Verwaltung liegt. Erstere erfolgen in Form von Bescheiden, zweitere als Vertrag (vgl. Reindl 2017, 4-5, 36).

4.1.2. Planungsrecht

Das österreichische Planungsrecht lässt sich in nominelles und funktionelles Raumordnungsrecht einteilen. Das nominelle Recht umfasst alle Instrumente, Maßnahmen und Verfahren, die ausdrücklich in Raumordnungs- bzw. Raumplanungsgesetzen geregelt sind bzw. in die überörtliche oder örtliche Raumordnung fallen. Das funktionelle Recht umfasst unterschiedliche Rechtsnormen, die nicht direkt in die Zuständigkeit der Raumordnung fallen, aber für Boden, Luft und Wasser relevant sind (vgl. Kanonier und Schindelegger 2018a, S. 56).

Die Kompetenzen für nominale Raumplanung bzw. Raumordnung sind grundsätzlich auf drei Planungsebenen verteilt: Bund, Länder und Gemeinden, wobei die Ebene der Regionen in den Zuständigkeitsbereich der Länder fällt. Die Länder sind zuständig für die Gesetzgebung und Vollziehung der allgemeinen Raumplanung, der Bund regelt Bundesmaterien, wie Wasser oder Forst in Form von Fachplanungen, und die Gemeinden sind für die örtliche Raumplanung zuständig, besitzen aber keine Gesetzgebungskompetenz. Funktionale Planungsmaterien finden sich sowohl auf Bundesebene (z.B. Denkmalschutzrecht) als auch auf Landesebene (z.B. Wohnbauförderungsrecht). Raumplanung ist folglich eine Querschnittsmaterie, deren Kompetenzen auf unterschiedlichen Ebenen liegen. Der Gestaltungsfreiraum auf einer Ebene wird durch die Kompetenzen auf anderen Ebenen eingeschränkt, weshalb die Aufteilung der Zuständigkeiten immer berücksichtigt werden muss (vgl. Kanonier und Schindelegger 2018b, S. 63–65).

4.1.3. Zuständigkeiten im wohnbaurelevanten Planungs- und Förderrecht

Die Zuständigkeiten für Planungs- und Förderrecht im Bereich Wohnen sind äußerst komplex, da in diesen Themenbereich viele Tatbestände und Anknüpfungspunkte einfließen. Wie Abbildung 34 zeigt, übernehmen beim Wohnen alle staatlichen Ebenen bestimmte Funktionen (vgl. Kanonier 2014, S. 25).

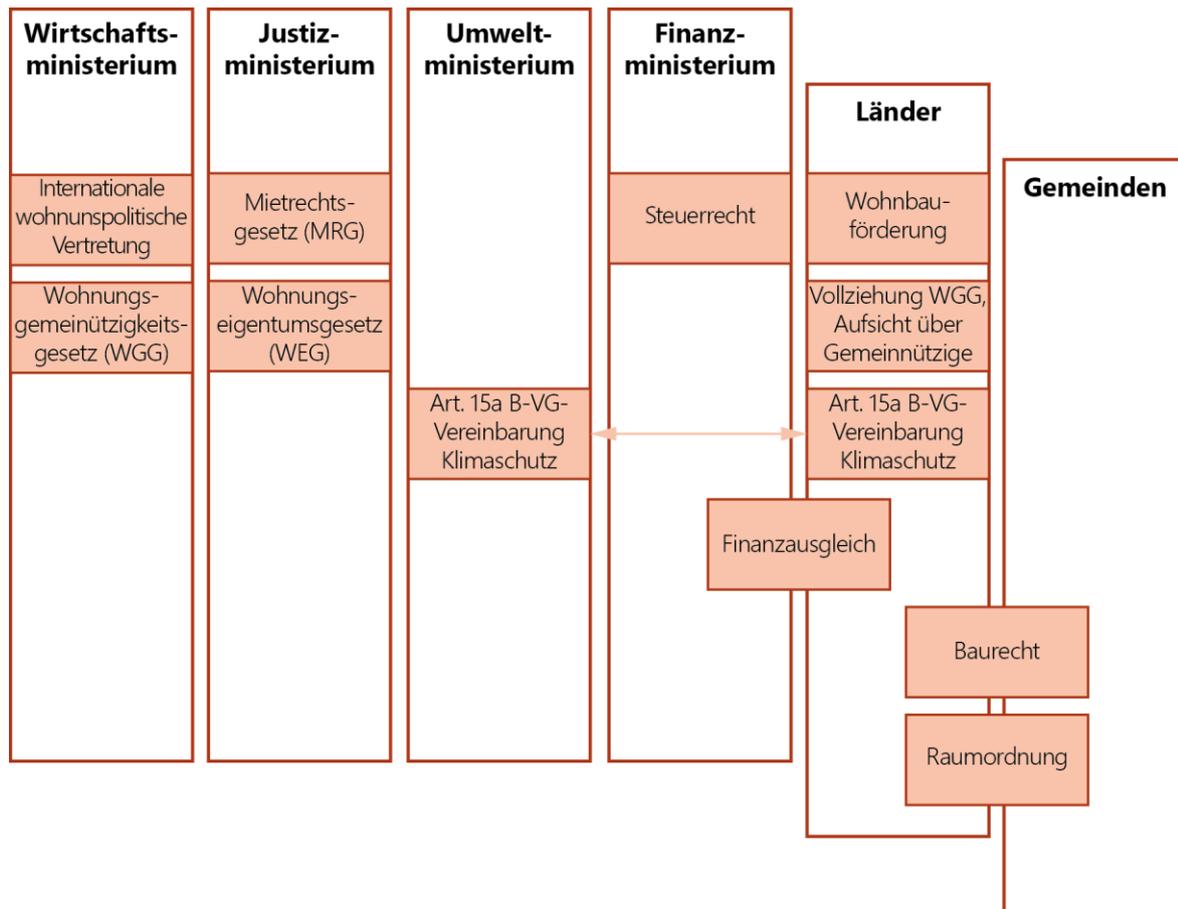


ABBILDUNG 34: KOMPETENZVERTEILUNG DER ÖSTERREICHISCHEN WOHNUNGSPOLITIK, EIGENE DARSTELLUNG NACH AMANN 2008, S. 6–7

EU-Ebene

Kernzuständigkeiten:

- Budgetpolitik
- Wettbewerbs- und Beihilfenrecht
- Gebäude Richtlinie
- Bauproduktenverordnung
- Förderungs- und Forschungsprogramme
- Europäische Normung

Auf Ebene der EU gibt es zwar keine gemeinsame Wohnungspolitik – die Zuständigkeit liegt bei den Mitgliedsstaaten –, EU-Regelungen können aber die Wohnungspolitik der Mitgliedsstaaten beeinflussen. So fließen beispielsweise die Konvergenzkriterien des Maastricht-Vertrags, die sich auf die Budgetpolitik auswirken, in die Bemessung der Wohnbauförderung ein. Eine proaktive Gestaltungsmöglichkeit für Maßnahmen des Wohnens auf EU-Ebene bietet der Europäische Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) (vgl. Amann 2008, S. 8).

Bundesebene

Kernzuständigkeiten:

- Volkswohnungswesen
- Zivilrecht
- Vorsitz der österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK)
- Regionalpolitik
- Finanzausgleich, steuerliche Anreizinstrumente
- Klimaschutz
- Forschung und Entwicklung

Die Zuständigkeiten auf Bundesebene liegen vor allem im Zivilrecht (Mietrecht, Wohnungseigentumsrecht) und Volkswohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht). Außerdem sind das Bundeskanzleramt und verschiedene Ministerien eingebunden:

- das *Bundeskanzleramt bzw. das Landwirtschaftsministerium* durch den Vorsitz der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK),
- das *Finanzministerium* regelt Finanzverfassung und -ausgleich, steuerliche Anreizinstrumente, Wohnbaubanken und Bausparförderung,
- das *Wirtschaftsministerium* ist für die internationale wohnungspolitische Vertretung Österreichs und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zuständig,
- das *Justizministerium* regelt Mietrechtsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz, Sachverständigenwesen und Grundbuch
- das *Umwelt- und Verkehrsministerium* hat durch die Wichtigkeit der Themen Umwelt und Nachhaltigkeit an Relevanz gewonnen und ist beispielsweise für das ‚klima:aktiv‘ Programm zuständig. Es nimmt Einfluss auf das Wohnen im Bereich der Forschung durch die Teilkompetenzen für die Österreichische Forschungsförderungsgesellschaft (FFG) sowie mit Forschungsprogrammen wie ‚Haus der Zukunft‘ und
- das *Sozialministerium* hat die Kompetenzen für Konsumentenschutz und Seniorenpolitik (vgl. Amann 2008, 12-17).

Landesebene

Kernzuständigkeiten:

- Wohnbauförderung
- Baurecht
- überörtliche Raumordnung

Sofern die Querschnittsmaterien Baurecht und Raumordnung nicht in die Zuständigkeit des Bundes fallen, liegen sie im Verantwortungsbereich der Länder. Für

das zentralste Instrument im Themenbereich Wohnen – die Wohnbauförderung – sind ebenfalls die Länder zuständig. Sie ist ein wichtiges Instrument für die Durchsetzung politischer Ziele, da sie auch andere Politikfelder wie Wirtschaft oder Soziales beeinflusst. Sie verliert allerdings zunehmend an Relevanz: Die Förderausgaben in Österreich lagen 2019 19% unter dem zehnjährigen Durchschnitt und betragen nur mehr 0,4% des BIP – Anfang 2000 war es noch rund 1% (vgl. Amann 2008, 19–23; Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH 2020, S. 5).

Gemeindeebene

Kernzuständigkeiten:

- örtliche Raumplanung
- Baupolizei
- ggf. geförderter / kommunaler Wohnbau

Die Gemeinden haben bei Angelegenheiten des Wohnens umfassende Kompetenzen. Zum einen sind sie für die örtliche Raumplanung und damit für Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung zuständig und übernehmen die Aufgaben der Baupolizei, zum anderen können sie beim geförderten bzw. kommunalen Wohnbau mitwirken und übernehmen informelle Aufgaben, wie beispielsweise die Mithilfe bei der Beurteilung erhaltenswerter Bausubstanz (vgl. Amann 2008, S. 26–27).

Interessensvertretungen

Kernzuständigkeiten:

- Vernetzung relevanter Akteur*innen
- Kommunikation nach außen

Ebenen übergreifend sind beim Thema Wohnen außerdem verschiedene Interessensvertretungen relevant. Der Städtebund und der Gemeindebund spielen eine wichtige Rolle bei Vereinbarungen zwischen den Gebietskörperschaften, beispielsweise beim Finanzausgleich. Relevante Innungen und Fachverbände der Wirtschaftskammer sind z.B. die Bundesinnung Baugewerbe und der Fachverband für Stein- und keramische Industrie. Von ihnen gehen insbesondere in Zusammenarbeit mit den anderen Sozialpartnern viele Initiativen aus. Die Arbeiterkammer leistet zudem einen wertvollen Beitrag durch die Erstellung von wohnungsbezogenen Studien, die Konsumenteninformation und -beratung (vgl. Amann 2008, S. 28–29).

Gemeinnützige Bauvereinigungen bzw. Bauträger

Kernzuständigkeit:

- öffentliche Daseinsvorsorge

Im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz ist die Rolle der gemeinnützigen Bauvereinigungen bzw. Bauträger geregelt. Sie übernehmen durch die Bereitstellung von Wohnraum für die finanzschwächere Bevölkerungsschicht Aufgaben der öffentlichen Daseinsvorsorge. Gemeinnützige Bauvereinigungen haben bevorzugten Zugang zu Wohnbauförderungsmitteln und sind von der Körperschaftssteuer befreit, unterliegen dafür aber unter anderem dem Kostendeckungsprinzip sowie einer Beschränkung der Gewinnerzielung. Der ‚Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen‘ ist gleichzeitig deren Interessensvertretung und Revisionsverband (vgl. Amann 2008, S. 30–31).

4.2. Auswertung bestehender Unterstützungsstrukturen

Anhand empirischer Ergebnisse aus den Fachexpert*inneninterviews werden in diesem Kapitel Planungsinstrumente und -strategien in Tirol analysiert. Anschließend wird der Handlungsbedarf für neue bzw. adaptierte Instrumente und Strategien abgeleitet. Die empirischen Ergebnisse beziehen sich dabei auf den Tätigkeitsbereich der interviewten Personen. Es besteht daher kein Anspruch auf Vollständigkeit bei den analysierten Unterstützungsstrukturen.

4.2.1. Rahmenbedingungen

Die Bandbreite an raumplanerischen Planungsinstrumenten und -strategien in Österreich ist vielfältig und differenziert. Traditionell werden unter Planungsinstrumenten in erster Linie *rechtsverbindliche hoheitliche Maßnahmen* verstanden. Darunter fallen unter anderem Fachplanungen und örtliche Raumplanungen. Die *informellen Instrumente* der Raumplanung, wie Fach- und Entwicklungskonzepte, gewinnen zunehmend an Bedeutung. Zudem können *Kooperations- und Konsensinstrumente* (z.B. Beteiligungsverfahren), *Prüfinstrumente* (z.B. Umweltverträglichkeitsprüfung) und *fiskalische Förderinstrumente* (z.B. Wohnbauförderung) je nach deren Ausrichtung hohe Raumwirksamkeit haben. Alle Arten von Planungsinstrumenten und -strategien können prinzipiell auf allen Zuständigkeitsebenen vorgefunden werden (vgl. Kanonier und Schindelegger 2018c, S. 76).

Die in der Wohnungspolitik angewandten Instrumente können grundsätzlich in zwei Arten unterteilt werden: die angebotsseitige Objektförderung und die nachfrageseitige Subjektförderung. Die Objektförderung umfasst öffentlichen bzw. kommunalen und geförderten nicht-öffentlichen Wohnungsbau. Während die öffentlich begünstigte Produktion von Mietwohnungen vor allem die einkommensschwache Bevölkerungsschicht fördert, begünstigt die Wohnbauförderung eher Haushalte, die ihren Wohnbedarf auch mit eigenen finanziellen Mitteln decken können. Unter Subjektförderung werden wohnungsspezifische Transferleistungen wie z.B. Wohnbeihilfen verstanden. Ihr Ziel

ist es, die Kaufkraft der begünstigten Personen zu steigern. Sie sind im Gegensatz zur Objektförderung sozial treffsicherer (vgl. Donner 2014, S. 137–140).

Das gemeinschaftsorientierte Wohnen ist in Tirol nicht rechtlich geregelt, kann aber über Objektförderungen wie die Wohnbauförderung, die Wohnhaussanierung oder die Dorferneuerung auf Landesebene beeinflusst werden. Nichtsdestotrotz ist die Adaption und Erweiterung bestehender Planungsinstrumente und -strategien notwendig. Ohne dezidierte politische Unterstützung können alternative Wohnformen ihre bisherige Nische nur schwer verlassen, denn von Privatinitiativen kann nicht verlangt werden, dass sie sich intensiv mit den (förder-)rechtlichen Schlupflöchern und Möglichkeiten auseinandersetzen. Für die Veränderung der Unterstützungsstrukturen ist deshalb eine klare Willensbekundung der Entscheidungsträger*innen notwendig. Obwohl die Problematik der Flächeninanspruchnahme durch Neubauten vermutlich allen Entscheidungsträger*innen bewusst ist, ist die Bereitschaft zur Veränderung der Unterstützungsstrukturen derzeit noch gering. Die zunehmende Präsenz der Bodenthematik könnte die politische Bereitschaft jedoch erhöhen und so die Rahmenbedingungen für auf gemeinschaftsorientierte Wohnformen abgestimmte Unterstützungsstrukturen verbessern (vgl. Interviewpartner*in A 85-88, persönliche Kommunikation, 16.12.2020, siehe Anhang 1; Interviewpartner*in B 139-147, persönliche Kommunikation, 14.12.2020, siehe Anhang 2; Interviewpartner*in F 267-269, persönliche Kommunikation, 17.03.2021, siehe Anhang 6; Interviewpartner*in J 4-7, persönliche Kommunikation, 08.06.2021, siehe Anhang 10).

Wichtig ist auch, die Grenzen traditioneller Planungsinstrumente zu beachten. So können Gemeinden die Vorgaben der Länder einschränken und beispielsweise die Möglichkeiten zur Nachverdichtung dezimieren. Erfahrungen von Vertretern des Amtes der Tiroler Landesregierung zeigen, dass gerade verdichtetes Bauen in ländlichen Gemeinden kritisch betrachtet wird. Bis solche Neuerungen in den Vorgaben von Tiroler Gemeinden akzeptiert und umgesetzt werden, kann es z.T. länger dauern. Sollen Unterstützungsstrukturen auf Bestandsgebäude abzielen, ist außerdem zu beachten, dass nur indirekte Eingriffsmöglichkeiten auf Eigentum bestehen. Ohne Verfassungsänderung ist es nicht möglich, direkt in bestehende Nutzungen und Eigentum einzugreifen (vgl. Interviewpartner*in C 205-213, persönliche Kommunikation, 28.01.2021, siehe Anhang 3; Interviewpartner*in J 102-106, 123-127, persönliche Kommunikation, 08.06.2021, siehe Anhang 10).

In Tabelle 2 (siehe Anhang 13) sind ausgewählte Planungsinstrumente und nach Art des Planungsinstruments oder der -strategie und Zuständigkeitsebene sortiert aufgeführt. In den Interviews behandelte und für gemeinschaftsorientiertes Wohnen relevante Instrumente und Strategien werden im Folgenden analysiert. Instrumente und Strategien, die in den Interviews behandelt wurden und für

gemeinschaftsorientiertes Wohnen relevant sind, sind rot hinterlegt, während orange hinterlegte relevant sein können.

4.2.2. Analyse ausgewählter Instrumente und Strategien

Bundesebene

Aufgabenbereich Leerstand:

- Leerstandsabgabe (*hoheitliches/formelles Instrument*)

Die Leerstandsabgabe liegt im Kompetenzbereich des Bundes, da sie dem Volkswohnungswesen – welches in der Bundesverfassung (Art 11 Abs 1 Z 3 B-VG) verankert ist – zugeordnet wird. Mehrere Bundesländer, unter anderem Tirol, fordern eine Übertragung dieser Kompetenz auf die Landesebene, um die rechtliche Implementierung einer Abgabe zu vereinfachen. Doch selbst wenn die Kompetenz neu geregelt werden würde, bliebe die Vollziehung einer Leerstandsabgabe rechtlich schwierig. Da sie verfassungsrechtlich keinen Lenkungseffekt haben dürfte, ist es fraglich, ob sich der erhebliche Verwaltungsaufwand für die Erhebung lohnt. Zudem dürfen Leerstände nur erhoben werden, wenn der Datenschutz gewährleistet wird und keine Rückschlüsse auf die Eigentümer*innen gezogen werden können. Dieser Anforderung kann die statistische Erhebung zwar gerecht werden, sie lässt die Vollziehung der Leerstandsabgabe aufgrund der anonymen Daten allerdings nicht zu (vgl. Interviewpartner*in J 33-51, persönliche Kommunikation, 08.06.2021, siehe Anhang 10).

Bewertung

Die Leerstandsabgabe wäre zwar ein geeignetes Instrument, um leerstehende Gebäude bzw. Wohnungen zu mobilisieren und sie anschließend beispielsweise für gemeinschaftliches Wohnen zu nutzen, die derzeitigen rechtlichen Rahmenbedingungen machen deren Implementierung allerdings nicht möglich.

Landesebene (Land Tirol)

Aufgabenbereich Dorferneuerung:

- Generelle Richtlinien der Dorferneuerung (*hoheitliches/formelles Instrument*)
- Richtlinie für die Förderung von Revitalisierungsmaßnahmen in Tiroler Dörfern (*fiskalisches Förderinstrument*)
- Projektberater*in der Ortskernrevitalisierung (*Kooperations- und Konsensinstrument*)

Voraussetzung für eine Förderung im Rahmen der ‚Richtlinie für die Förderung von Revitalisierungsmaßnahmen in Tiroler Dörfern‘ ist, dass sich das Bauvorhaben in einem Bestandsgebäude befindet. Die Förderung von Ersatzbauten und Nachverdichtungen sind ebenfalls möglich, falls ein gesamthaftes Dorfentwicklungsprojekt vorliegt. Das Errichten von Infrastrukturen im öffentlichen Interesse oder die Revitalisierung baukulturell wertvoller Gebäude findet in den ‚Generellen Richtlinien für die Durchführung und Förderung von Maßnahmen zur Dorferneuerung zur Lokalen Agenda 21 zum Stadt- und Ortsbildschutz‘ Beachtung. Die Richtsätze (Errichtungskosten bzw. Höchstförderungen und förderbare Wohnungsgrößen) der Dorferneuerung sind zwar an der Wohnbauförderung orientiert, können aber flexibler ausgelegt werden. So können beispielsweise Gemeinschaftseinrichtungen bei der Dorferneuerung zur förderbaren Fläche gezählt werden, während sie bei der Wohnbauförderung nicht hinzugerechnet werden. Auch die Projektträgerschaft ist bei der Dorferneuerung individuell vereinbar. Grundsätzlich gilt nur, dass die Projektträgerschaft Baurecht hat bzw., dass sie Eigentümer*in ist. Die Vergabe von Förderungen ist folglich mehr an den Inhalt des Projekts und dessen Langfristigkeit gebunden als an bestimmte Richtsätze und die Projektträgerschaft. Die Dorferneuerung gewährt nicht nur Investitionsförderungen für bauliche Maßnahmen, sondern finanziert auch die selbstgewählte fachliche Begleitung während des Planungsprozesses. Zudem können bei einem umfassenden Ortskernrevitalisierungsprojekt Ansprechpartner*innen bzw. Projektberater*innen vor Ort eingesetzt werden (vgl. Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Bodenordnung, Geschäftsstelle für Dorferneuerung 2015b, S. 4, 2015a, S. 7–8; Interviewpartner*in H 19–22, 89–102, 126–148, persönliche Kommunikation, 20.04.2021, siehe Anhang 8).

Bewertung

Zwischen der Dorferneuerung und der Wohnbauförderung finden sich einige Parallelen. Trotzdem ist die Förderung der Dorferneuerung insgesamt flexibler und Änderungen der Richtlinie können einfacher umgesetzt werden, da die externen Abhängigkeiten bei der Dorferneuerung geringer sind als bei der Wohnbauförderung. Die bauliche Umsetzung gemeinschaftsorientierter Wohnprojekte inkl. Gemeinschaftsräumlichkeiten ist bereits jetzt durch die Dorferneuerung förderbar.

Aufgabenbereich Sanierung:

- Tiroler Wohnbauförderungsgesetz (TWFG) (*fiskalisches Förderinstrument*)
- Wohnhaussanierungsrichtlinie (*fiskalisches Förderinstrument*)

Die Schwerpunkte der Wohnhaussanierungsrichtlinie liegen bei der Förderung energetischer Maßnahmen und barrierefreier Adaptierungen in Bestandsgebäuden.

Die Sanierungsförderung kann flexibler angewandt werden als die Wohnbauförderung. Einzige Bedingung für die Auszahlung der Sanierungsförderung ist die Verpflichtung, die sanierte Wohnung für den ganzjährigen Wohnbedarf von natürlichen Personen zu verwenden. Im Rahmen der Sanierungsförderung sind auch Beratungen und die Erstellung von Energiekonzepten förderbar (vgl. Interviewpartner*in I 103-110, 120, persönliche Kommunikation, 28.05.2021, siehe Anhang 9).

Bewertung

Die Wohnhaussanierungsrichtlinie kann folglich für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte angewandt werden, die im zu sanierenden Bestand umgesetzt werden. Anpassungsbedarf besteht dahingehend, dass Wohnen im Bestand stärker gegenüber Wohnen in Neubauten gefördert werden sollte. Vorschläge der Fachexpert*innen reichen von einer doppelten Förderung von Bauen im Bestand bis hin zur vollständigen Einstellung der Förderung für neugebaute Einfamilienhäuser (vgl. Interviewpartner*in B 137-139, persönliche Kommunikation, 14.12.2020, siehe Anhang 2; Interviewpartner*in C 200-202, persönliche Kommunikation, 28.01.2021, siehe Anhang 3).

Aufgabenbereich Wohnbauförderung:

- Tiroler Wohnbauförderungsgesetz (TWFG) (*fiskalisches Förderinstrument*)
- Wohnbauförderungsrichtlinie (*fiskalisches Förderinstrument*)

Die Wohnbauförderung ist ein strategisches Instrument, dessen Aufgabe es ist, raumordnerische Zielvorgaben in ihrer Umsetzung zu unterstützen. Sie orientiert sich an übergeordneten Rahmenbedingungen und Vorgaben und setzt entsprechend diesen Zielen finanzielle Anreize. So ist beispielsweise die Höhe der Wohnbauförderung an die Bebauungsdichte gekoppelt, da die sparsame Flächeninanspruchnahme ein übergeordnetes Ziel des Landes Tirol ist. Am Beispiel des Ziels der sparsamen Flächeninanspruchnahme wird deutlich, dass ihr Lenkungseffekt wirksam ist: 80 Prozent der geförderten Wohneinheiten werden verdichtet realisiert. Auch die neue Förderung für klimaschonendes Heizen zeigt, dass der finanzielle Anreiz der Wohnbauförderung durch die Bevölkerung gerne wahrgenommen wird: Innerhalb eines Jahres wurde sie etwa 750-mal in Anspruch genommen (vgl. Interviewpartner*in I 107-111, 130-140, 157-166, persönliche Kommunikation, 28.05.2021, siehe Anhang 9).

Anreize für gemeinschaftsorientierte Wohnformen sind nur in Ansätzen vorhanden. Die Errichtung von kommunikationsfördernden Allgemeinflächen bei betreutem Wohnen kann im Rahmen von Impulsförderungen unterstützt werden. Für die Gemeinschaftsräume muss allerdings ein Konzept vorliegen, das mit der

Sozialabteilung des Landes Tirol abgestimmt ist. Sonstige Gemeinschaftsräume werden gefördert, falls sie die Verbesserung der Wohnsituation bzw. des Wohnumfelds herbeiführen. Dies ist laut § 5 Abs. 2 TWFG 1991 der Fall, *„wenn diese der ärztlichen Betreuung, der Versorgung der Wohnbevölkerung mit Waren oder Dienstleistungen des täglichen Bedarfes oder der Revitalisierung von Ortskernen durch Unterbringung von Kleinhandwerksbetrieben dienen und ohne Gewährung der Förderung nicht errichtet würden.“* Seit der aktuellen Änderung der Wohnbauförderungsrichtlinie am 01.08.2021 werden für die Errichtung von Kleinwohnanlagen (bis zu 25 Wohneinheiten) mit Starterwohnungen Zuschüsse im Rahmen der Impulsförderung gewährt. Eine Voraussetzung für die Gewährung der Zuschüsse ist das Errichten von Gemeinschaftsräumen.

Gemeinschaftlich genutzte Wohnungen mit oder ohne Betreuung – auch wenn sie größer als der übliche Grenzwert von 150m² sind – können als ‚sonstige Heime‘ gefördert werden. Die Abwicklung als Heim hat den Vorteil, dass das Einkommen der Förderungswerber*innen nicht überprüft wird. Unabhängig von der Förderkategorie müssen Förderungswerber*innen auch Eigentümer*innen des Bauvorhabens sein, können die Wohnungen allerdings auch an gemeinnützige Vereine vermieten. Zu beachten ist, dass als Förderungswerber*in für unterschiedliche Gebäudetypen nicht alle Personengruppen infrage kommen: Wohnhäuser werden nur gefördert, wenn Gemeinden und gemeinnützige Bauvereinigungen Förderungswerber sind, Förderungen für Wohnheime und Wohnungen können zudem auch von Körperschaften bzw. Personenvereinigungen beantragt werden und Impulsförderungen werden nur an natürliche Personen, Gemeinden oder gemeinnützige Bauvereinigungen ausbezahlt (vgl. Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Wohnbauförderung 2021, S. 30–31, 2020, S. 15, 2020, S. 28; Interviewpartner*in I 54-59, 70-91, persönliche Kommunikation, 28.05.2021, siehe Anhang 9).

Bewertung

Die Förderung baulicher Maßnahmen für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte ist nach derzeitigem Stand über die Wohnbauförderung grundsätzlich möglich. Gemeinschaftsorientierte Wohnformen im Sinne dieser Arbeit werden allerdings in der Wohnbauförderungsrichtlinie nicht explizit mitgedacht. Deshalb muss im Einzelfall je nach Ausrichtung und Ausgestaltung eines Wohnprojekts entschieden werden, ob die Förderung des gesamten Gebäudes oder von Teilen davon möglich ist.

Besonderes Augenmerk muss derzeit auf die Wahl der Rechtsform der Förderungswerber*innen und – damit zusammenhängend – den Gebäudetyp gelegt werden. Wünschenswert für gemeinschaftsorientierte Wohnformen wäre es, alle Förderungen im Rahmen der Wohnbauförderungsrichtlinie für Personenvereinigungen zugänglich zu machen. Zudem sollte eine eigene Gebäudekategorie für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte eingeführt oder die Definition der Kategorie ‚Wohnheim‘ bzw. der Kategorie ‚Eigenheim‘ erweitert

werden, da nach aktuellem Stand weder die Begriffsbestimmung des Wohnheims noch die des Eigenheims bzw. Wohnhauses exakt auf gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte – insbesondere deren Gemeinschaftsräume – zutrifft. (vgl. Interviewpartner*in C 202-204, persönliche Kommunikation, 28.01.2021, siehe Anhang 3; Interviewpartner*in D 84-91, persönliche Kommunikation, 15.02.2021, siehe Anhang 4).

Die Förderung von Gemeinschaftsräumlichkeiten ist nur unter bestimmten Umständen möglich: für Allgemeinflächen bei betreutem Wohnen, für Räume, deren Wirkung ins Umfeld ausstrahlen (z.B. Nahversorger oder Handwerksbetriebe) und für Gemeinschaftsräume in Starterwohnungsanlagen. Anpassungsbedarf wird dahingehend gesehen, dass auch Räume für nicht-profitorientierte Zwecke bzw. konsumfreie Räume, wie Veranstaltungsräume, Dorftreffpunkte etc., unabhängig vom Alter oder dem Gesundheitszustand der Bewohner*innen und der Wirkung ins Umfeld förderbar sein sollten. Erst in diesem Fall könnten auch Gemeinschaftsküchen, -werkstätten usw. zur förderbaren Fläche hinzugezählt werden.

Die neue Impulsförderung für Starterwohnungen geht schon in diese Richtung, ist aber beschränkt auf Bewohner*innen bis 35 Jahre und Wohnungen bis 55m². Hervorzuheben ist, dass diese Impulsförderung Wohnen ohne PKW forciert, indem höhere Anforderungen an Fahrradstellplätze gestellt, Car-Sharing vorgesehen und die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV als Kriterium herangezogen werden (vgl. Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Wohnbauförderung 2021, S. 30–31).

Aufgabenbereich Bau- und Raumordnungsrecht:

- Tiroler Bauordnung (TBO) (*hoheitliches/formelles Instrument*)
- Tiroler Raumordnungsgesetz (TROG) (*hoheitliches/formelles Instrument*)

Die TBO und das TROG sind per se keine Unterstützungsstrukturen für gemeinschaftsorientiertes Wohnen, sie dienen aber als Grundlagen für einige relevante Instrumente und Entwicklungen. So wurde z.B. in der TROG Novelle aus dem Jahr 2019 im Zuge des Maßnahmenpakets ‚Leistbares Wohnen‘ die Widmung ‚förderbares Wohnen‘ ausgebaut.

Bewertung

Hinsichtlich gemeinschaftsorientierter Wohnformen gibt es keinen Bedarf für Sonderregelungen in der TBO oder dem TROG, wie es beispielsweise bei Freizeitwohnsitzen der Fall ist. Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte fallen unter die Kategorie Wohnbau, womit sich gut arbeiten lässt (vgl. Interviewpartner*in D 139-141, persönliche Kommunikation, 15.02.2021, siehe Anhang 4).

Aufgabenbereich Stellplätze:

- Stellplatzhöchstzahlenverordnung (*hoheitliches/formelles Instrument*)

Stellplätze haben wesentlichen Einfluss auf die Baukosten. Zur Sicherung leistbaren Wohnens wurde deshalb die Stellplatzhöchstzahlenverordnung des Landes erlassen. Sie verhindert zudem den Missbrauch kommunaler Stellplatzvorschriften, denn zum Teil wurden von Gemeinden mehrgeschossige Wohnbauten durch hohe Mindeststellplatzzahlen unterbunden (vgl. Interviewpartner*in J 112-119, persönliche Kommunikation, 08.06.2021, siehe Anhang 10).

Bewertung

Die Stellplatzhöchstzahlenverordnung wird begrüßt, da sie im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung einen Beitrag zur Verringerung des motorisierten Individualverkehrs leistet. Für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte ergeben sich aus der Verordnung keine Hindernisse.

Aufgabenbereich Strukturförderung:

- Strukturförderungsprogramme wie Landesgartenschau, Internationale Bauausstellung o.ä. (*informelles Instrument*)

Programme bzw. Langzeitveranstaltungen wie die Landesgartenschau oder die Internationale Bauausstellung können strukturfördernde Wirkungen entfalten und sind daher besonders in strukturschwachen Regionen, Gemeinden oder Stadtteilen sinnvoll. Sie können Impulse setzen und somit auch gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte fördern. Im Fall des Wohnprojekts WohnenPlus Wangen war die Landesgartenschau der Auslöser für die Aufwertung des ehemaligen Industrieareals, auf welchem das Projekt eine Liegenschaft erwerben konnte (vgl. Interviewpartner*in E 76-78, persönliche Kommunikation, 02.03.2021, siehe Anhang 5).

Bewertung

Die genannten Programme an sich sind zwar keine Unterstützungsstrukturen für gemeinschaftsorientiertes Wohnen, können aber durch ihren experimentellen Charakter Raum für neue Wohnformen schaffen und so zu deren Umsetzung beitragen. Die Bewertung konkreter Programme für Tirol ist nicht möglich, da in den letzten Jahren keine solchen durchgeführt wurden.

Aufgabenbereich Baulandmobilisierung:

- Tiroler Bodenfonds (*Kooperations- und Konsensinstrument*)

Der Tiroler Bodenfonds ist in §97 TROG geregelt. Er unterstützt Gemeinden bei der aktiven Bodenpolitik durch den Erwerb von Liegenschaften und deren entgeltliche Weitergabe. Verglichen zu hoheitlichen Planungsinstrumenten kann aktive Bodenpolitik besser auf Gemeindeinteressen eingehen bzw. deren Zielerreichung besser dienen. Die Gemeinde kann durch aktive Bodenpolitik direkten Einfluss auf die Realisierung, den Preis und die Bewohner*innen ausüben (vgl. Kanonier 2014, S. 56).

Der Tiroler Bodenfonds kann aufgrund der Ausnahme vom Grundverkehrsgesetz Freiland erwerben und hat so Zugriff auf günstige Grundstücke. Gewidmete Grundstücke werden nur angekauft, wenn deren Preis im Budget liegt. Sinnvoll ist es deshalb, den Bodenfonds frühzeitig in die Gemeindeentwicklung miteinzubeziehen. Die günstigen Grundstücke werden überwiegend zum Zweck des leistbaren Wohnens weiterverkauft. Die angemessenen Grundstückskosten, die für den Erhalt der Wohnbauförderung erforderlich sind, unterschreitet der Tiroler Bodenfonds durchschnittlich um rund 40 Prozent.

Ziel des Tiroler Bodenfonds ist, nicht nur Grundstücke günstig zu kaufen und weiterzuverkaufen, sondern lebendige nachbarschaftliche Dörfer bei minimalem Flächenverbrauch zu entwickeln. Die Grundstücke sind durchschnittlich etwa 400 m² groß, eine hohe Baudichte wird folglich erreicht. Die vermehrte Umsetzung von Wettbewerben im Vorfeld der Grundstücksvergaben stellt zudem eine verstärkte Berücksichtigung energetischer Aspekte und die Realisierung qualitativvoller Architektur sicher.

Gemeinden, die bereits Erfahrungen mit dem Bodenfonds gemacht haben, wissen über dessen Tätigkeitsbereich Bescheid und arbeiten meist langfristig mit ihm zusammen. Deshalb entfallen – trotz der geringen personellen Ausstattung des Bodenfonds – beachtliche drei Prozent der Bautätigkeit in Tirol auf Grundstücke des Bodenfonds. Die Grundstücke kann der Bodenfonds auch im Baurecht vergeben, bisher gibt es dafür jedoch keine Nachfrage. Zudem müsste geregelt werden, was nach Ende des Baurechtsvertrags mit den Grundstücken passiert (vgl.

Landesrechnungshof Tirol 2020, S. 60–61; Interviewpartner*in K 91-103, 117-121, 133-136, 146-153, 221-223, 234-238, 296-301, persönliche Kommunikation, 11.06.2021, siehe Anhang 11).

Bewertung

Die Aufgabe der Baulandmobilisierung kann der Tiroler Bodenfonds nicht erfüllen, da er überwiegend Freiland erwirbt. Hintergrund dafür ist die Prämisse der Leistbarkeit bzw. Kostendeckung. Sie verhindert den Ankauf von teureren gewidmeten und bebauten Grundstücken. Für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte ist das Instrument Tiroler Bodenfonds deshalb nur im Neubau interessant. Im Bestand agiert der Bodenfonds bisher nicht. Die Erweiterung des Zwecks des Bodenfonds in Richtung Ankauf von Bestandsgebäuden bzw. Immobilienverwaltung wäre denkbar, könnte aber zu dessen Verlust der Gemeinnützigkeit führen. Die Vergabe von

Grundstücken im Baurecht hingegen könnte in Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Bauträgern ausgeweitet werden. Dies könnte für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte im Neubau mit wenig Eigenkapital hilfreich sein.

Die politisch zugesagte bessere finanzielle und personelle Ausstattung des Tiroler Bodenfonds bestärkt den Erfolg seiner bisherigen Tätigkeit, eröffnet allerdings auch Möglichkeiten für neue zukünftige Aufgabengebiete, die auch im Zusammenhang mit gemeinschaftsorientierten Wohnformen stehen könnten (vgl.

Landesrechnungshof Tirol 2020, S. 60–61; Interviewpartner*in J 66–70, persönliche Kommunikation, 08.06.2021, siehe Anhang 10; Interviewpartner*in K 130–132, 200–205, persönliche Kommunikation, 11.06.2021, siehe Anhang 11).

Aufgabenbereich Partizipation:

- Öffentlichkeitsarbeit bei Ortskernrevitalisierungsprojekten (*Kooperations- und Konsensinstrument*)

Die Dorferneuerung ermöglicht die Förderung von Öffentlichkeitsarbeit durch Gemeinden oder das Land Tirol im Rahmen von Ortskernrevitalisierungsprojekten. Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit können Vorträge, Seminare, Exkursionen oder Publikationen sein. Ziel ist, das Bewusstsein für Ortskernrevitalisierung in der Bevölkerung zu erhöhen. Im Zuge umfassender Ortskernrevitalisierungsprojekte, wie beispielsweise dem Pilotprojekt in der Gemeinde Silz, erfolgt intensive Öffentlichkeitsarbeit, während diese bei Einzelmaßnahmen in den Hintergrund rückt (vgl. Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Bodenordnung, Geschäftsstelle für Dorferneuerung 2015a, S. 11).

Bewertung

Die Reichweite der Öffentlichkeitsarbeit von Ortskernrevitalisierungsprojekten wird positiv bewertet. Insbesondere bei Informationsformaten, die an die Gemeinde bzw. die Gemeindebürger*innen gerichtet sind, könnte auf die Möglichkeiten gemeinschaftsorientierter Wohnformen eingegangen werden, um neue Impulse für die Revitalisierungsmaßnahmen zu setzen. Leuchtturmprojekte des gemeinschaftsorientierten Wohnens könnten über die Öffentlichkeitsarbeit der Dorferneuerung tirolweit kommuniziert und gefördert werden.

Regionale Ebene

Aufgabenbereich überörtliche Raumordnung:

- Planungsverbände (*hoheitliches/formelles Instrument*)

Erfahrungen von Vertreter*innen des Amts der Tiroler Landesregierung zeigen, dass es dauert, bis Neuerungen in der Gesetzgebung von Tiroler Gemeinden akzeptiert und aktiv verfolgt werden. Übergeordnete Strategien auf regionaler Ebene haben deshalb das Potenzial, die Aktivierung von Leerständen und die Implementierung neuer Wohnformen voranzutreiben. Die in Tirol verbindlichen Planungsverbände könnten eine gute Basis für regionale Strategien bilden. Eine Kompetenzübertragung, z.B. für kommunalen Wohnungsbau, von den Gemeinden auf die Planungsverbände wäre theoretisch möglich. In der Praxis scheitern solche Versuche allerdings daran, dass alle Gemeinden eines Planungsverbands einer solchen Kompetenzänderung zustimmen müssen. Die Eigeninteressen der Gemeinden besonders im Wohnungsbau überwogen bisher gegenüber den regionalen Bestrebungen (vgl. Interviewpartner*in A 21-23, persönliche Kommunikation, 16.12.2020, siehe Anhang 1; Interviewpartner*in J 74-80, 123-127, persönliche Kommunikation, 08.06.2021, siehe Anhang 10).

Bewertung

Planungsverbände sind bisher als formelles Instrument für die Förderung gemeinschaftsorientierter Wohnformen nicht geeignet. Die Gemeinden eines Planungsverbands können allerdings informelle Strategien für die Unterstützung gemeinschaftsorientierten Wohnens vereinbaren.

Aufgabenbereich Vernetzung und Beratung:

- Regionalmanagement (*Kooperations- und Konsensinstrument*)

Ein weiteres auf regionaler Ebene agierendes Instrument sind die Regionalmanagements. Sie sind Schaltstellen zwischen Gemeinden und der Region bzw. dem Land und unterstützen die Bürger*innen und Unternehmer*innen der Region hinsichtlich des Lukrierens von Förderungen. Spezielle Beratungsangebote gibt es beispielsweise im Bezirk Landeck zum Thema Sanieren bzw. Revitalisieren von Bestandsgebäuden. Dieses Beratungsangebot erleichtert den Zugang zu Eigentümer*innen für die Dorferneuerung und soll deshalb auch auf andere Regionen ausgeweitet werden (vgl. Interviewpartner*in H 66-77, persönliche Kommunikation, 20.04.2021, siehe Anhang 8).

Bewertung

In Bezug auf gemeinschaftsorientiertes Wohnen sind bisher keine Beratungsangebote bei den Tiroler Regionalmanagements vorgesehen. Analog zu der speziellen Beratungsschiene im Bezirk Landeck könnte der Aufgabenbereich der Regionalmanagements jedoch tirolweit ausgeweitet werden. So könnten gut vernetzte bestehende Strukturen für die Bewusstseinsbildung hinsichtlich

gemeinschaftsorientierter Wohnformen und die Beratung von Wohnprojekten genutzt werden.

Gemeindeebene

Aufgabenbereich örtliche Raumordnung:

- Flächenwidmungsplanung (*hoheitliches/formelles Instrument*)

Die Flächenwidmungsplanung dient der Zielerreichung der örtlichen Raumplanung. Ein solches Ziel kann beispielsweise die Sicherstellung leistbaren Wohnens sein. Im Flächenwidmungsplan kann durch die Widmung von Grundflächen als Vorbehaltsfläche für förderbares Wohnen leistbares Wohnen gezielt unterstützt werden. Dabei ist zu beachten, dass diese Widmung nur möglich ist, wenn leistbares Wohnen ansonsten nicht gesichert werden kann. Sie tritt außerdem laut § 52a Abs. 6 TROG nach zehn Jahren außer Kraft, wenn sie nicht an „Gemeinden, den Tiroler Bodenfonds oder einen Bauträger, der geförderte Wohnbauten errichtet, für Zwecke des geförderten Wohnbaus zum Kauf angeboten wird“.

Durch Teilfestlegungen im Flächenwidmungsplan – also das Festlegen verschiedener Verwendungszwecke innerhalb eines Grundstücks – kann Einfluss auf die spätere Nutzung eines Grundstücks und genommen und somit auch zur Erreichung kommunaler Ziele beigetragen werden. Teilfestlegungen können sich auf die vertikale oder horizontale Ebene beziehen und werden vor allem bei Wettbewerben angewandt (vgl. Interviewpartner*in J 12-19, 88-89, persönliche Kommunikation, 08.06.2021, siehe Anhang 10).

Bewertung

Die Flächenwidmungsplanung ist nicht spezifisch für gemeinschaftsorientiertes Wohnen relevant, ist aber Grundlage für alle Bauführungen und deshalb für jedes Projekt anzuwenden. Teilfestlegungen und Vorbehaltsflächen für förderbaren Wohnbau sind zwei Instrumente der Flächenwidmungsplanung, die für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte interessant sein können. Teilfestlegungen können von Gemeinden angewandt werden, um Flächen für gemeinschaftsorientiertes Wohnen bei einem bestimmten Bauprojekt vorzusehen. Vorbehaltsflächen für förderbaren Wohnbau können die Verfügbarkeit von Grundstücken für Wohnprojekten, die in Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Bauträgern, Gemeinden oder dem Tiroler Bodenfonds entwickelt werden, verbessern. Beide Instrumente zielen jedoch auf den Neubau ab.

Aufgabenbereich örtliche Raumplanung:

- örtliches Raumordnungskonzept (*hoheitliches/formelles Instrument*)

Das örtliche Raumordnungskonzept schreibt verbindliche Ziele für die nächsten zehn Jahre fest und gibt so die Stoßrichtung der örtlichen Raumplanung vor. Es dient unter anderem als Grundlage für den Flächenwidmungsplan. So können neue Widmungen nur bei Fortschreibung eines örtlichen Entwicklungskonzepts erlassen werden (vgl. Interviewpartner*in J 96-98, persönliche Kommunikation, 08.06.2021, siehe Anhang 10).

Bewertung

Die Ziele des örtlichen Raumordnungskonzepts sind – wie auch der Flächenwidmungsplan – nicht direkt auf gemeinschaftsorientierte Wohnformen abgestimmt, aber auch für sie bedeutsam. Dort könnten Vorkehrungen getroffen werden, welche die Etablierung gemeinschaftsorientierter Wohnprojekte unterstützen.

Aufgabenbereich Stellplätze:

- Stellplatzverordnung (*hoheitliches/formelles Instrument*)

Wie bereits bei der Stellplatzhöchstzahlenverordnung auf Landesebene erwähnt, haben Stellplatzverordnungen der Gemeinden Einfluss auf die Leistbarkeit des Wohnens und auf die Art der Bebauung. Ein hoher Stellplatzschlüssel pro Wohnung kann das Entstehen von Wohnformen abseits des Einfamilienhauses deshalb deutlich erschweren und verteuern (vgl. Interviewpartner*in J 116-119, persönliche Kommunikation, 08.06.2021, siehe Anhang 10).

Bewertung

Von einer hohen Mindestzahl an Stellplätzen in den kommunalen Stellplatzverordnungen ist im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung abzusehen. Geringe Mindestzahlen können auch die Baukosten für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte niedriger halten und die Etablierung von Mobilitäts-Sharing-Modellen im Sinne der gemeinsamen Nutzung von Fahrzeugen möglich machen.

Aufgabenbereich Bestandsaufnahme:

- Leerstandserhebung (*informelles Instrument*)

Leerstandserhebungen wurden in Tirol bisher nur punktuell durchgeführt. Die bisher umfassendste Erhebung fand im Zuge eines Ortskernrevitalisierungsprojekts der Dorferneuerung in der Gemeinde Silz statt. Rechtliche Grundlagen oder Richtlinien für die Erhebung von Leerstand gibt es in Tirol nicht, verschiedene Methoden können angewandt werden. Die Leerstandserhebung ist Grundlage für eine Leerstandsabgabe auf Bundes- bzw. Landesebene (vgl. Interviewpartner*in H 23-25, persönliche Kommunikation, 20.04.2021, siehe Anhang 8; Interviewpartner*in J 30-31, persönliche Kommunikation, 08.06.2021, siehe Anhang 10).

Bewertung

Leerstandserhebungen könnten die Umsetzung gemeinschaftsorientierter Wohnprojekte unterstützen, da sie das Potential haben, den Zugang zu leerstehenden Bestandsgebäuden zu erleichtern. Da es generell gilt, den Datenschutz und die Eigentumsrechte zu beachten, ist der Zugriff bzw. die Einflussnahme auf die Leerstände allerdings schwer bzw. nur über informelle und bewussteinbildende Instrumente möglich. Die Erfahrungen aus bisherigen Ortskernrevitalisierungsprojekten zeigen, dass die Erhebung von der Gemeinde initiiert und mit Gemeindegänger*innen durchgeführt werden sollte, um eine gute Vertrauensbasis aufzubauen. Diese Art der Erhebung ist jedoch sehr ressourcen- und zeitintensiv und ist deshalb nur bei großer Betroffenheit durchführbar (vgl. Interviewpartner*in D 123-125, persönliche Kommunikation, 15.02.2021, siehe Anhang 4; Interviewpartner*in H 49-52, persönliche Kommunikation, 20.04.2021, siehe Anhang 8).

Aufgabenbereich Grundstücks-/ Wohnungsvergabe:

- Vergabekriterien (*informelles Instrument*)

Gemeinden können Kriterien für die Vergabe von gemeindeeigenen Grundstücken oder Wohnungen oder Grundstücken und Wohnungen, für die sie ein Vorschlagsrecht innehaben, beschließen. Das Vorschlagsrecht kann z.B. bei Vertragsraumordnung oder geförderten Wohnungen von gemeinnützigen Bauträgern gelten. Die Vergabe von Grundstücken aus dem Tiroler Bodenfonds erfolgt ausschließlich durch Vorschläge seitens der Gemeinde. Der Bodenfonds stellt dafür Vorlagen zur Verfügung. Vergabekriterien werden festgelegt, um sozial verträgliche und den kommunalen Entwicklungszielen entsprechende Siedlungsentwicklung voranzutreiben, da die zu vergebenden Wohnungen oder Grundstücke meist kostengünstig sind. In den Vergabekriterien können deshalb Voraussetzungen wie Einkommen, Familienstand oder Ort des Hauptwohnsitzes bzw. Arbeitsplatzes der Wohnungs- oder Grundstückswerber*innen berücksichtigt werden (vgl. Landesrechnungshof Tirol 2020, S. 51).

Bewertung

Bisher ist es in Tirol nicht üblich, Personen, die ein gemeinschaftsorientiertes Wohnprojekt gründen wollen, bei der kommunalen Grundstücks- oder Wohnungsvergabe besonders zu berücksichtigen. Die Stadt Wangen in Baden-Württemberg zeigt, dass Gemeinschaften in den Vergabekriterien zumindest Beachtung finden können, bevorzugt gegenüber anderen Wohnformen werden sie auch dort nicht. Nichtsdestotrotz kann die Berücksichtigung von gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten eine indirekte Förderung für ebendiese sein, da ihnen so der Zugriff auf kostengünstige Grundstücke vereinfacht wird (vgl. Interviewpartner*in E 106-109, 150-151, persönliche Kommunikation, 02.03.2021, siehe Anhang 5).

Aufgabenbereich Baulandmobilisierung / Nutzungsbeschränkung und -verpflichtung:

- Vertragsraumordnung (*informelles Instrument*)

In der Vertragsraumordnung dienen privatrechtliche Verträge zur Absicherung von Zielsetzungen der Gemeinden gegenüber Privaten. Sie können in vielerlei Hinsicht angewandt werden – von der Mobilisierung von Bauland bis hin zur Nutzungsbeschränkung bzw. -verpflichtung bei Bauvorhaben. Bei Neubauvorhaben, insbesondere bei Projekten von gemeinnützigen Bauträgern, wird die Vertragsraumordnung in Tirol bereits standardmäßig angewandt. Im Bestand ist die Anwendung denkbar, aber nicht üblich. In bestehendes Eigentum können privatrechtliche Vereinbarungen nicht eingreifen (vgl. Interviewpartner*in J 22-26, persönliche Kommunikation, 08.06.2021, siehe Anhang 10).

Bewertung

Vertragsraumordnung kann für gemeinschaftsorientierte Wohnformen relevant werden, wenn Gemeinden Grundstücke oder Bestandsgebäude an Bauträger oder Projektgruppen verkaufen. In den Verträgen kann beispielsweise geregelt werden, welche Nutzungen die Liegenschaft zukünftig bespielen dürfen. So könnten Flächen für Wohnprojekte auf gemeindeeigenen Liegenschaften gesichert werden. Für Grundstücke oder Bestandsgebäude in Privathand ist die Vertragsraumordnung nicht anwendbar.

Aufgabenbereich Qualitätssicherung:

- Architekturwettbewerb (*informelles Instrument*)
- wettbewerbsähnliche Verfahren (*Kooperations- und Konsensinstrument*)

Architekturwettbewerbe unterstützen Gemeinden dabei, Entscheidungen für die qualitätsvolle Weiterentwicklung ihrer Infrastrukturen und Siedlungen zu treffen. Sie sind zwar kostenintensiv, tragen aber zur Erreichung der örtlichen Raumordnungsziele bei. In Tirol unterstützt die Dorferneuerung bei der Durchführung solcher Verfahren. Alternativ können in manchen Fällen auch Verfahren zur Erlangung einer Bebauungs- oder Erschließungsstudie durchgeführt werden. Sie unterliegen im Gegensatz zum Architekturwettbewerb keinem strengen Reglement. Auf dieses Verfahren greift der Tiroler Bodenfonds gerne zurück, um architektonische und räumliche Qualität für die Weiterentwicklung seiner Grundstücke zu sichern. In der Regel lädt er zu einem Entwicklungsverfahren verschiedene (Fach-)Planer*innen ein. In einem interdisziplinären Team wird das Siegerprojekt anschließend in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und dem Bodenfonds weiterentwickelt. Bei der Entwicklung großer Projektgebiete wird zusätzlich ein Bürger*innenbeteiligungsprozess vorgeschaltet, um die Bedürfnisse der Bürger*innen berücksichtigen zu können. Die Kosten für einen solchen Prozess für Grundstücke des Bodenfonds trägt dieser selbst (vgl. Landesrechnungshof Tirol 2020, S. 30; Interviewpartner*in K 266-287, persönliche Kommunikation, 11.06.2021, siehe Anhang 11).

Bewertung

Die Berücksichtigung von gemeinschaftsorientierten Wohnformen bei Architekturwettbewerben oder wettbewerbsähnlichen Verfahren erfordert in erster Linie Bewusstsein für diese Wohnform bei der Gemeinde. Da sie die Initiator*innen solcher Verfahren sind, bestimmen sie auch über den Inhalt der Ausschreibung und gegebenenfalls auch über die einzuladenden Planer*innen. Werden Ideen für alternative Wohnformen in der Ausschreibung gefordert, sind Wettbewerbe oder wettbewerbsähnliche Verfahren aus Sicht des gemeinschaftsorientierten Wohnens sehr zu begrüßen, da sie meist in transparente Prozesse und qualitätsvolle Umsetzungen münden.

Sonstige Akteur*innen

Aufgabenbereich Vernetzung, Beratung:

- Beratungsstellen ‚Energie Tirol‘ ‚Wohnprojekt Tirol‘ etc. (*Kooperations- und Konsensinstrument*)

Beratungsstellen dienen dem Austausch, der Vernetzung und Beratung von Akteur*innen zu verschiedenen Themenbereichen. Sie können auf verschiedenen Ebenen von unterschiedlichen Akteur*innen initiiert und geführt werden. ‚Wohnprojekt Tirol‘ ist eine im Jahr 2017 gegründete, privat initiierte Arbeitsgemeinschaft für Beratungs- und Planungsaufgaben im Bereich des

gemeinschaftsorientierten Wohnens. Die Mitglieder arbeiten überwiegend ehrenamtlich und haben Expertise für die Begleitung eines gesamten Entstehungsprozesses – von der Projektentwicklung bis zur Umsetzung. Wohnprojekt Tirol berät nicht nur Privatpersonen, sondern bietet auch für gemeinnützige Bauträger und das Amt der Tiroler Landesregierung Unterstützung für Ausschreibungen von Baugruppenprojekten an. Durchgeführt wurde bisher noch keine Ausschreibung in Kooperation mit der Beratungsstelle. Bei vier bereits umgesetzten Projekten („Haus im Leben“) ist Wohnprojekt Tirol hingegen beteiligt. Ein Beispiel für eine etablierte Beratungsstelle im Themenbereich Energie und Sanierung ist „Energie Tirol“. Sie wurde vom Land Tirol initiiert und agiert als eigenständiger Verein (vgl. Interviewpartner*in D 3-5, 171-175, 216-224, persönliche Kommunikation, 15.02.2021, siehe Anhang 4).

Bewertung

Die Hilfestellung für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte ist derzeit nicht ausreichend. Damit gemeinschaftsorientiertes Wohnen leistbar und für eine breite Masse zugänglich wird, sind öffentlich finanzierte, beratende Unterstützungsstrukturen notwendig. Sie können zu einem Erfahrungsaustausch zwischen den Projektgruppen beitragen und so die Umsetzung von Wohnprojekten erleichtern. Auf bereits bestehende Beratungsstellen könnte zurückgegriffen werden. Sie müssen jedenfalls um auf diese Wohnform abgestimmte Finanzierungsunterstützung ausgeweitet werden und eine größere Reichweite erlangen (vgl. Interviewpartner*in F 231-233, 259-264, 276-277, persönliche Kommunikation, 17.03.2021, siehe Anhang 6).

Aufgabenbereich Immobilienbewertung:

- ReHABITAT – ImmoCHECK+ (*Prüfinstrument*)

Die Idee des ReHABITAT – ImmoCHECK+ ist, ein gender- und alterssensibles Werkzeugset zu erstellen mit dem Ziel, das Entwicklungspotential von unterbelegten bzw. leerstehenden Einfamilienhäusern verständlich aufzuzeigen. Das Instrument soll Eigentümer*innen unverbindlich dazu inspirieren, weitere Planungsschritte für einen gemeinschaftsorientierten Umbau ihres Bestandsgebäudes in die Wege zu leiten. Für die Programmierung des Tools fehlt bisher die Finanzierung, da klassische Fördergeber wie die Wirtschaftsagentur nur Förderungen für finanziell verwertbare Tools vergeben und dieses Werkzeug aber kostenfrei zu Verfügung gestellt werden soll (vgl. Weiser und Lindenthal 2018, S. 4; Interviewpartner*in C 128-132, persönliche Kommunikation, 28.01.2021, siehe Anhang 3).

Bewertung

Der ReHABITAT – ImmoCHECK+ könnte ein wichtiges Tool für die Bewusstseinsbildung sein. Er soll Ideen für alternative Nutzungsmöglichkeiten in bestehenden Einfamilienhäusern generieren und somit auch auf gemeinschaftsorientiertes Wohnen aufmerksam machen. Er könnte einerseits von Eigentümer*innen selbst, aber auch von Beratungsstellen als unterstützendes Instrument genutzt werden. Die Umsetzung des Tools sollte im Sinne der Unterstützung von gemeinschaftsorientierten Wohnformen mit öffentlichen Mitteln finanziell unterstützt werden.

4.2.3. Beantwortung der dritten Arbeitsfrage

Anhand der Analyse ausgewählter Planungsinstrumente und -strategien in Tirol im Kapitel 4.2.2 lässt sich die dritte Arbeitsfrage beantworten, welche lautet:

Welche Planungsinstrumente und -strategien in Tirol sind bereits mit gemeinschaftsorientierten Wohnformen oder der Sanierung bzw. Adaptierung von Bestandsbauten kompatibel und wie sind sie zu bewerten?

In Tabelle 1 sind jene ausgewählten Instrumente und Strategien aufgezählt, die grundsätzlich mit gemeinschaftsorientierten Wohnformen bzw. Maßnahmen zur Bestandssanierung kompatibel oder teilweise kompatibel sind. Als kompatible Instrumente bzw. Strategien werden jene gewertet, welche nach derzeitigem Stand die Umsetzung gemeinschaftsorientierter Wohnprojekte im Bestand zumindest nicht behindern und im besten Fall fördern. Für die kompatiblen Instrumente bzw. Strategien mit Anpassungsmöglichkeit und nicht kompatiblen, aber relevanten Instrumente und Strategien aus Kapitel 4.2.2 werden im nächsten Schritt Adaptionsvorschläge erstellt. Zu beachten ist, dass die Aufzählung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt und nur Instrumente und Strategien aus Tirol in Betracht zieht.

TABELLE 1: BEWERTUNG AUSGEWÄHLTER INSTRUMENTE UND STRATEGIEN, EIGENE DARSTELLUNG

Zuständigkeits Ebene	Instrument bzw. Strategie	Bewertung
<i>Bund</i>	Leerstandsabgabe	nicht kompatibel mit Anpassungsmöglichkeit Zur Mobilisierung von Leerstand könnte dieses Instrument grundsätzlich geeignet sein. Die rechtlichen Grundlagen müssen vor der Implementierung überarbeitet werden.
<i>Land</i>	Dorferneuerung	kompatibel mit Anpassungsmöglichkeit Das Instrument ist auf Sanierungsvorhaben für Wohnprojekte und Bestandsgebäude von der

Zuständig- keitsebene	Instrument bzw. Strategie	Bewertung
		Planungs- bis zur Umsetzungsphase anwendbar.
	Wohnhaussanierung	kompatibel mit Anpassungsmöglichkeit Das Instrument ist auf Sanierungsvorhaben für Wohnprojekte und Bestandsgebäude anwendbar.
	Wohnbauförderung	z.T. kompatibel mit Anpassungsmöglichkeit Die Anwendbarkeit ist im Einzelfall zu prüfen. Ggf. ist die Förderung nur auf Teile der Nutzfläche anwendbar.
	TROG, TBO	kompatibel Diese rechtlichen Grundlagen enthalten keine hinderlichen Bestimmungen.
	Stellplatzhöchstzahlen- verordnung	kompatibel Dieses Instrument enthält keine hinderlichen Bestimmungen und ist im Sinne der nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu begrüßen.
	Strukurförderungs- programme	kompatibel mit Anpassungsmöglichkeit Da dieses Instrument in Tirol bisher nicht im Kontext von gemeinschaftsorientiertem Wohnen bzw. Sanierung zur Anwendung kam, gibt es keine Erfahrungswerte zu dessen Wirkung.
	Tiroler Bodenfonds	z.T. kompatibel mit Anpassungsmöglichkeit Das Instrument ist derzeit nur für Neubauten anwendbar.
	Öffentlichkeitsarbeit Ortskernrevitalisierung	kompatibel mit Anpassungsmöglichkeit Aktuell wird das Instrument nur im Bereich der Sanierung angewandt.
<i>Region</i>	Planungsverbände	z.T. kompatibel mit Anpassungsmöglichkeit Planungsverbände sind ein wertvolles Instrument auf regionaler Ebene. Der vermehrte Einsatz informeller Strategien durch sie ist anzustreben.
	Regionalmanagement	z.T. kompatibel mit Anpassungsmöglichkeit Das Angebot der Regionalmanagements variiert je nach Region. Bisher wird nur in

Zuständig- keitsebene	Instrument bzw. Strategie	Bewertung
		einem Bezirk eine Sanierungsberatung angeboten.
Gemeinde	Flächenwidmungs- planung	kompatibel mit Anpassungsmöglichkeit Diese Planungsgrundlage enthält keine hinderlichen Bestimmungen, ist jedoch primär für Neubauprojekte relevant.
	Örtliches Raumordnungskonzept	kompatibel mit Anpassungsmöglichkeit Die Relevanz dieses Instruments hängt von der Ausgestaltung durch die Gemeinde ab, hinderlich ist es jedoch nicht.
	Stellplatzverordnung	z.T. kompatibel mit Anpassungsmöglichkeit Im Sinne der gemeinsamen Nutzung von Fahrzeugen ist dieses Instrument nur in Gemeinden mit geringem Stellplatzschlüssel kompatibel.
	Leerstandserhebung	z.T. kompatibel mit Anpassungsmöglichkeit Dieses Instrument ist wertvoll für die Mobilisierung von Leerständen. Seine Umsetzung sollte systematisiert werden.
	Vergabekriterien	z.T. kompatibel mit Anpassungsmöglichkeit Je nach Ausgestaltung der Gemeinden kann dieses Instrument sowohl kompatibel als auch unvereinbar mit gemeinschaftsorientierten Projekten sein.
	Vertragsraumordnung	z.T. kompatibel mit Anpassungsmöglichkeit Dieses Instrument ist nur für Projekte im Neubau kompatibel. Eine Anwendung im Zusammenhang mit gemeinschaftsorientiertem Wohnen ist nicht bekannt.
	Architekturwettbewerbe, wettbewerbsähnliche Verfahren	z.T. kompatibel mit Anpassungsmöglichkeit Die Anwendbarkeit hängt von der Ausgestaltung durch die Gemeinde ab. Eine Anwendung im Zusammenhang mit gemeinschaftsorientiertem Wohnen ist bisher nur in einem Fall bekannt.

Zuständigkeits-ebene	Instrument bzw. Strategie	Bewertung
Sonstige	Beratungsstellen	kompatibel mit Anpassungsmöglichkeit Im Themenbereich Sanierung sind einige Beratungsstellen verfügbar, für gemeinschaftsorientiertes Wohnen ist das Angebot noch ausbaufähig.
	ReHABITAT – ImmoCHECK+	kompatibel Da das Instrument noch nicht umgesetzt wurde, gibt es keine Erfahrungswerte zu dessen Wirkung. Es wäre jedoch für beide Anwendungsbereiche relevant.

Aus Tabelle 1 geht hervor, dass nur bei den rechtlichen Planungsgrundlagen (TBO, TROG und Stellplatzhöchstzahlenverordnung) kein Anpassungsbedarf für gemeinschaftsorientierte Wohnformen im Bestand besteht. Der ReHABITAT ImmoCHECK+ bildet eine Ausnahme unter den kompatiblen Instrumenten, da er bisher nicht in der Praxis eingesetzt wurde. Bei allen weiteren Instrumenten besteht die Möglichkeit oder der Bedarf zur Anpassung auf gemeinschaftsorientierte Wohnformen und/oder Sanierung.

4.2.4. Handlungsbedarf

„Kann man also einfach warten, dass die Baugemeinschaften von selbst wachsen und gedeihen? Die deutschen Erfahrungen zeigen, dass dem nicht so ist – und auch das Auslaufen der österreichischen Projekte, die Großteils nicht über den Pilotprojektstatus hinausgekommen sind, beweist das.“ (Temel 2011, S. 106)

Robert Temel skizziert den Handlungsbedarf hinsichtlich der Unterstützungsstrukturen für gemeinschaftsorientierte Projekte deutlich. Gemeinden und Regionen sehen oft nicht, dass sie zuerst die Rahmenbedingungen für gemeinschaftsorientiertes Wohnen schaffen müssen, damit Bürger*innen aktiv werden und Wohnprojekte initiieren. Politisches Handeln ist erforderlich, damit Wohnprojekte erfolgreich umgesetzt und für die breite Masse zugänglich werden können. Besondere Aufmerksamkeit muss dabei dem ländlichen Raum gewidmet werden. Dort sind Projektgruppen häufiger mit einer ablehnenden Verwaltung bzw. Öffentlichkeit konfrontiert und Expert*innen im Bereich des gemeinschaftsorientierten Wohnens sind dort noch rarer als in Städten (vgl. Temel 2011, S. 106–107; Wonneberger 2018, S. 10).

Auch aus den empirischen Ergebnissen dieser Arbeit geht hervor, dass das Setzen neuer Maßnahmen unbedingt erforderlich ist. Um den Handlungsbedarf für neue und adaptierte Unterstützungsstrukturen formulieren zu können, werden im

Folgenden die Handlungsempfehlungen aus Kapitel 3.4 mit den kompatiblen oder teilweise kompatiblen Instrumenten aus Kapitel 4.2.3 überlagert. Die Einordnung bezieht sich nur auf die tatsächliche derzeitige Anwendung von Instrumenten in Tirol, nicht darauf, wie die Instrumente angewandt werden könnten. Auch an dieser Stelle gilt es zu betonen, dass es sich bei der Aufzählung nur um ausgewählte Instrumente und Strategien handelt.

Der gesellschaftliche Diskurs

(Bewusstseins-)Bildung ist der erste wichtige Schritt.

- Beratungsstellen*
- Öffentlichkeitsarbeit bei Ortskernrevitalisierungsprojekten

Einfamilienhäuser haben keine Zukunft.

- Tiroler Bodenfonds

Gemeinschaftsorientiertes Wohnen muss erlebbar werden.

- Beratungsstellen*

* bezieht sich ausschließlich auf ‚Wohnprojekt Tirol‘

Der gesellschaftliche Diskurs zu gemeinschaftsorientierten Wohnformen geht in Tirol fast ausschließlich von der Beratungsstelle ARGE Wohnprojekt Tirol aus. Entsprechend ihren geringen personellen und finanziellen Ressourcen und der überwiegend ehrenamtlich ausgeführten Tätigkeit ist das Thema in der Öffentlichkeit wenig präsent. Der Wert von Sanierungs- bzw. Revitalisierungsprojekten wird durch die Öffentlichkeitsarbeit der Dorferneuerung tirolweit vermittelt, insbesondere während umfangreichen Ortskernrevitalisierungsprojekten. Die Wohnform Einfamilienhaus wird bisher kaum hinterfragt und weiterhin gefördert. Der Tiroler Bodenfonds setzt bei der Entwicklung von Siedlungen zwar den Fokus auf verdichtetes Wohnen abseits des Einfamilienhauses, umgesetzt wurden bisher allerdings nur wenige solcher Projekte.

Zur Anregung des gesellschaftlichen Diskurses in Tirol müssen folglich bestehende Instrumente ausgeweitet bzw. angepasst und neue Maßnahmen ergriffen werden. Bewusstseinsbildende Maßnahmen sollten alle Altersgruppen niederschwellig ansprechen, insbesondere Menschen, die vor einer Veränderung ihrer Lebensumstände stehen, wie Jugendliche bzw. junge Erwachsene und Menschen im Alter 50 plus. Der Fokus soll dabei nicht nur auf die Vermittlung gemeinschaftsorientierter Wohnformen gelegt werden. Normative Wohnformen im Neubau sollten generell hinterfragt und deren gesellschaftliche Auswirkungen aufgezeigt werden. Die Zuständigkeit für Maßnahmen zur Anregung des gesellschaftlichen Diskurses sollten auf allen Ebenen angesiedelt werden, hauptverantwortlich könnte der Bund sein.

Die Entstehung und Organisation

Entstehungsprozesse müssen beschleunigt werden.

- k.A.

Die Anfangsphase braucht besondere Aufmerksamkeit.

- Beratungsstellen*

Beratungsleistungen brauchen mehr Wertschätzung.

- Dorferneuerung
- Wohnhaussanierung

Gemeinschaft muss organisiert werden.

- Beratungsstellen*

* bezieht sich ausschließlich auf ‚Wohnprojekt Tirol‘

Für die Entstehungsphase eines Wohnprojekts in Tirol und die Organisation und Moderation der Gemeinschaft gibt es derzeit keine Unterstützungsangebote der Gebietskörperschaften. Die Beratung bzw. Betreuung von Wohnprojekten kann nur durch private Initiativen wie die ARGE Wohnprojekt Tirol oder Planungs- bzw. Kommunikationsbüros stattfinden. Die Kosten dafür müssen die Projektgruppen selbst tragen. Hingegen zählen fachliche Begleitung bzw. Beratung oder die Erstellung eines Energieausweises zu den förderbaren Kosten bei der Dorferneuerung und der Wohnhaussanierung.

Da bisher keine auf gemeinschaftsorientiertes Wohnen abgestimmten Instrumente vorhanden sind, ist die Entstehungsphase für Projektgruppen komplex. Unterstützung während der Anfangsphase muss durch die Projektgruppe selbst organisiert werden, finanzielle Unterstützung für die Prozessbegleitung ist nicht vorgesehen. Auch im weiteren Verlauf werden primär bauliche Maßnahmen finanziell gefördert. Für die Gemeinschaft stellt diese fehlende Finanzierung besonders zu Beginn eine erhebliche Hürde dar.

Folglich sollen die relevanten Instrumente auf gemeinschaftsorientierte Wohnformen abgestimmt werden, sodass Formalitäten beschleunigt werden können. Zudem sollte ein neues fiskalisches Förderinstrument angeboten werden, das die Kosten für die Prozessbegleitung fördert. Im Optimalfall wird eine Beratungsstelle geschaffen, die auf Landesebene angesiedelt ist und ebenfalls konkrete Prozesse begleitet sowie über Förderungen informiert.

Die Gemeinschaft

Exklusivität der Wohnprojekte vermeiden bzw. verringern.

- k.A.

Projektgruppen müssen resilient sein.

- k.A.

Die Ausrichtung des Projekts bleibt veränderbar.

- k.A.

Mehrgenerationenwohnen ist im ländlichen Raum anzustreben.

- k.A.

Strategie zum Umgang mit Herausforderungen finden.

- Beratungsstellen*

* bezieht sich ausschließlich auf ‚Wohnprojekt Tirol‘

Bisher zielt kaum ein Instrument in Tirol auf die Unterstützung der Gemeinschaft von Wohnprojekten ab, Instrumente der Gebietskörperschaften, die dahingehend wirken, gibt es nicht. Auch die Ausrichtung der Projekte bzw. Projektgruppen wird nicht durch Instrumente gelenkt. Die ARGE Wohnprojekt Tirol ist aktuell erster und einziger auf gemeinschaftsorientierte Wohnformen spezialisierter Ansprechpartner für Gemeinschaften. Doch auch ihre Handlungsmöglichkeiten sind beschränkt: Sie kann zwar Projekte begleiten bzw. moderieren und so deren Ausrichtung beeinflussen, die Exklusivität der Wohnprojekte könnte allerdings nur durch (finanzielle) Mithilfe der Gebietskörperschaften verringert werden.

Besonders für die Dimension der Gemeinschaft gilt es, neue Instrumente zu entwickeln bzw. bestehende anzupassen. Projektgruppen brauchen Ansprechpartner*innen, die sie sowohl bei deren Zusammensetzung und optimaler Ausrichtung bzw. Schwerpunktsetzung zu Prozessbeginn unterstützen, als auch in herausfordernden Projektphasen beraten und dabei auf Erfahrungen anderer Projekte zurückgreifen können. Das Investieren finanzieller Mittel in die Gemeinschaft mag zwar auf den ersten Blick wirtschaftlich nicht interessant erscheinen, resiliente Gemeinschaften und Projekte können allerdings auch umfangreiche positive Wirkungen auf ihr Umfeld haben. Gebietskörperschaften sollten deshalb in die Pflicht genommen werden, finanzielle Mittel für die Unterstützung von Gemeinschaften bereitzustellen.

Die räumliche Ausprägung

Ländliche gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte fördern.

- Dorferneuerung
- Wohnbauförderung

Räumliche Flexibilität mitplanen.

- Wohnhaussanierung
- Wohnbauförderung

Offen gegenüber verschiedenen Gebäudetypologien sein.

- k.A.

Chance für geringere Wohnfläche nutzen.

- Tiroler Bodenfonds

Einfluss der Architektur auf die Gemeinschaft beachten.

- Wohnhaussanierung

Co-Working mitdenken.

- Dorferneuerung

Für bauliche Maßnahmen sind die Förderungen derzeit am umfangreichsten. So bietet die Wohnbauförderung Zuschüsse für Projekte im strukturschwachen ländlichen Raum an, barrierefreie Umbauten werden durch die Wohnhaussanierung („Erhöhte Förderung für sonstige Maßnahmen“) und Wohnbauförderung („Impulsförderung sicheres Wohnen“) gedeckt. Architektonisch hochwertige Umbauten können Zuschüsse durch die Wohnhaussanierung („Qualitätszuschuss“) und höhere Förderungen entsprechend des Bewertungsfaktors durch die Dorferneuerung erhalten und gewerbliche Flächen können bei der Dorferneuerung ebenso zur förderbaren Nutzfläche gezählt werden wie Wohnflächen. Der Tiroler Bodenfonds strebt in seinen Projekten geteilte Nutzungen und dadurch geringere Flächeninanspruchnahme an. Finanzielle Förderungen dafür gibt es nicht, aber kostengünstige Liegenschaften können erworben werden.

Die genannten bestehenden Instrumente sind zwar nicht auf gemeinschaftsorientierte Wohnformen abgestimmt, wohl aber auf sie anwendbar. Punktuell wären Anpassungen der Instrumente trotzdem sinnvoll. Projekte im ländlichen Raum sollten nicht nur gefördert, sondern städtische Initiativen aufgrund der besseren Verfügbarkeit von Liegenschaften auch in den ländlichen Raum gelenkt werden. Dies könnte durch Beratungsstellen erfolgen. Sie könnten auch auf die Eignung und Möglichkeiten verschiedener Gebäudetypologien aufmerksam machen. Das Tool ReHABITAT-ImmoCHECK+ könnte dafür unterstützend eingesetzt werden. Architekt*innen sollten hinsichtlich der speziellen Anforderungen gemeinschaftsorientierter Wohnformen (flexible Grundrisse und geringere Wohnungsflächen durch geteilte Nutzungen) von ebendiesen geschult werden.

Finanzielle Förderungen insbesondere für gemeinschaftliche und innovative Nutzungen (z.B. Gemeinschaftsküche, Co-Working-Raum) sollten durch die Gebietskörperschaften bereitgestellt werden.

Der Bestand bzw. Leerstand

Leerstand bei Bedarf analysieren.

- Dorferneuerung
- Leerstandserhebung

Leerstand ist nicht gleich Leerstand.

- Dorferneuerung

Privaten Leerstand bzw. Bestand aktivieren.

- Dorferneuerung
- Leerstandserhebung

Mit Leerstand in Tirol befasst sich derzeit vor allem die Dorferneuerung. Sie führt bei Bedarf und auf Wunsch der Gemeinden Leerstandserhebungen durch. Erhebungen durch andere Institutionen der Gebietskörperschaften sind nicht bekannt. Bisher wurden Leerstände deshalb nur punktuell erhoben. Eine tirolweite Erhebung wird politisch zwar angestrebt, konkrete Vorschläge für die Umsetzung sind allerdings noch nicht bekannt. Sensibilisierung für den Umgang mit Bestand und Aktivierungsarbeit für privaten Leerstand leistet die Dorferneuerung. Ihre Maßnahmen wirken insbesondere innerhalb von Gemeinden mit Ortskernrevitalisierungsprojekten.

Die Instrumente für den Umgang mit Bestand bzw. Leerstand sollten ausgeweitet und die Kompetenz dafür auf mehrere Akteur*innen verteilt werden. Da Leerstandserhebungen politisch und datenschutzrechtlich heikel sind, sollte ein Handbuch für Leerstandserhebung von der Landesebene bereitgestellt werden. Das kann neuen bzw. anderen Akteur*innen ermöglichen, Erhebungen professionell und mit Rücksicht auf datenschutzrechtliche Belange durchzuführen. Die Öffentlichkeitsarbeit der Dorferneuerung sollte vermehrt zur Sensibilisierung für den Umgang mit Leerstand bzw. Bestand eingesetzt und deshalb ausgebaut werden. Der ReHABITAT-ImmoCHECK+ könnte dabei ebenfalls unterstützend eingesetzt werden.

Die Wirkung ins Umfeld

Beziehung zum Umfeld pflegen.

- Dorferneuerung
- Öffentlichkeitsarbeit Ortskernrevitalisierung

Gesellschaftlichen Nutzen vermitteln.

- k.A.

Öffentlich zugänglich sein.

- Dorferneuerung

Unterstützung einfordern.

- k.A.

Öffentlichkeitsarbeit bei Revitalisierungsprojekten erfolgt durch die Dorferneuerung. Insbesondere umfassende Ortskernrevitalisierungen erfahren so tirolweit mediale Aufmerksamkeit. Da sie immer in Zusammenarbeit mit den Gemeinden durchgeführt werden, wird auch das direkte Umfeld eingebunden. Bei Einzelmaßnahmen fällt die Öffentlichkeitsarbeit entsprechend weniger umfangreich aus. Für gemeinschaftsorientierte Projekte sind seitens der Gebietskörperschaften keine speziellen Maßnahmen zur Öffentlichkeitsarbeit bekannt. Räumlichkeiten, die öffentlich zugänglich sind und die Verbindung mit dem Umfeld stärken können, werden lediglich durch die Dorferneuerung finanziell gefördert.

Das Projektumfeld wird durch mediale Berichterstattung bei umfassenden Revitalisierungsprojekten über das Projekt informiert. Um eine Beziehung zum Umfeld aufzubauen, ist die mehrfache Durchführung von Festen bzw. Veranstaltungen in jeder Projektphase ebenfalls essenziell. Für diese Art der Öffentlichkeitsarbeit sind keine Unterstützungsstrukturen bekannt. Generell sollte in der Öffentlichkeitsarbeit verstärkt Fokus auf die Vermittlung des gesellschaftlichen Nutzens von Sanierungen und gemeinschaftsorientierten Wohnens gelegt werden. Neue Stellen für die Vermittlung und Vernetzung sollten geschaffen (siehe Handlungsbedarf bei ‚Der gesellschaftliche Diskurs‘) und finanzielle Mittel für die Durchführung von entsprechenden Veranstaltungen bereitgestellt werden. Wie bereits bei ‚Die räumliche Ausprägung‘ ausgeführt, sollten gemeinschaftlich nutzbare öffentliche Räume in jedem Fall finanziell förderbar sein. Bestehende fiskalische Förderinstrumente könnten dafür ausgebaut und neue spezielle Förderungen eingeführt werden.

Die Unterstützungsstrukturen

Unterstützungsstrukturen für alle zugänglich machen.

- k.A.

Öffentliche Körperschaften ins Boot holen und weiterbilden.

- k.A.

Bestehende Unterstützungsstrukturen erhalten und weiterbilden.

- Beratungsstellen*

Leistbarkeit durch finanzielle Unterstützung erreichen.

- Dorferneuerung
- Wohnhaussanierung
- Wohnbauförderung

Gemeinnützige Bauträger einbinden.

- Beratungsstellen*

* bezieht sich ausschließlich auf ‚Wohnprojekt Tirol‘

Unterstützungsstrukturen für Sanierungsmaßnahmen sind prinzipiell tirolweit für jede*n zugänglich. In manchen Regionen ist das Beratungsangebot allerdings besser ausgebaut als in anderen. Unterstützungsstrukturen abgestimmt auf gemeinschaftsorientiertes Wohnen sind in Tirol – abgesehen von der ARGE Wohnprojekt Tirol, die überwiegend im Raum Innsbruck agiert – nicht vorhanden. Fiskalische Förderinstrumente tragen wesentlich zur Leistbarkeit von Wohnprojekten bei und können gemeinschaftsorientiertes Wohnen erst für alle Bevölkerungsschichten zugänglich machen. Solche finanziellen Unterstützungsmöglichkeiten für Wohnprojekte sind prinzipiell vorhanden und zum Teil bereits für gemeinschaftsorientiertes Wohnen anwendbar. Gemeinnützige Bauträger übernehmen Aufgaben der öffentlichen Daseinsvorsorge – insbesondere für die finanzschwächere Bevölkerungsschicht. Dementsprechend sollten sie in die Entwicklung von Wohnprojekten eingebunden werden. Erste Gespräche dahingehend wurden von der ARGE Wohnprojekt Tirol geführt. Umgesetzt wurde bisher kein Wohnprojekt in Kooperation mit gemeinnützigen Bauträgern.

Die Zusammenarbeit mit Gemeinden und dem Amt der Tiroler Landesregierung sollte im Bereich des gemeinschaftsorientierten Wohnens gestärkt werden. Zudem sollten die Gebietskörperschaften über Potentiale und Möglichkeiten des gemeinschaftsorientierten Wohnens (im Bestand) informiert werden, um die Informationen an die Bevölkerung weitertragen zu können. Eine zentrale Anlaufstelle auf Landesebene könnte diese Vernetzungs- und Informationsarbeit übernehmen. Bestehende Unterstützungsstrukturen sollten vermehrt für die Förderung gemeinschaftsorientierter Wohnformen genutzt und auf sie abgestimmt werden. Im Zuge dessen sollten die ARGE Wohnprojekt Tirol finanziell unterstützt bzw.

ausgebaut, Energie- bzw. Sanierungsberatungsstellen weitergebildet und fiskalische Förderinstrumente auf gemeinschaftsorientiertes Wohnen abgestimmt werden.

Fazit

Die obige Ausführung zeigt, dass der Großteil der relevanten Planungsinstrumente und -strategien auf der Landesebene angesiedelt ist. Auf regionaler Ebene und Gemeindeebene sind derzeit – mit wenigen Ausnahmen – keine Unterstützungsstrukturen für gemeinschaftsorientiertes Wohnen bzw. Sanierungen vorhanden. Einige Instrumente wären zwar theoretisch für gemeinschaftsorientiertes Wohnen anwendbar, wurden aber bisher nicht darauf angepasst (z.B. Vergabekriterien für gemeindeeigene Liegenschaften oder Wohnungen). Die regionale und lokale Ebene wird besonders bei der Implementierung von bewussteinbildenden Instrumenten von Bedeutung sein, da sie in direktem Kontakt mit der Bevölkerung steht. Der Bund spielt bei der Unterstützung von gemeinschaftsorientiertem Wohnen eine untergeordnete Rolle, da sich seine Kompetenzen auf übergeordnete rechtliche Rahmenbedingungen und Strategien beschränken, die nur wenige Auswirkungen auf das gemeinschaftsorientierte Wohnen haben.

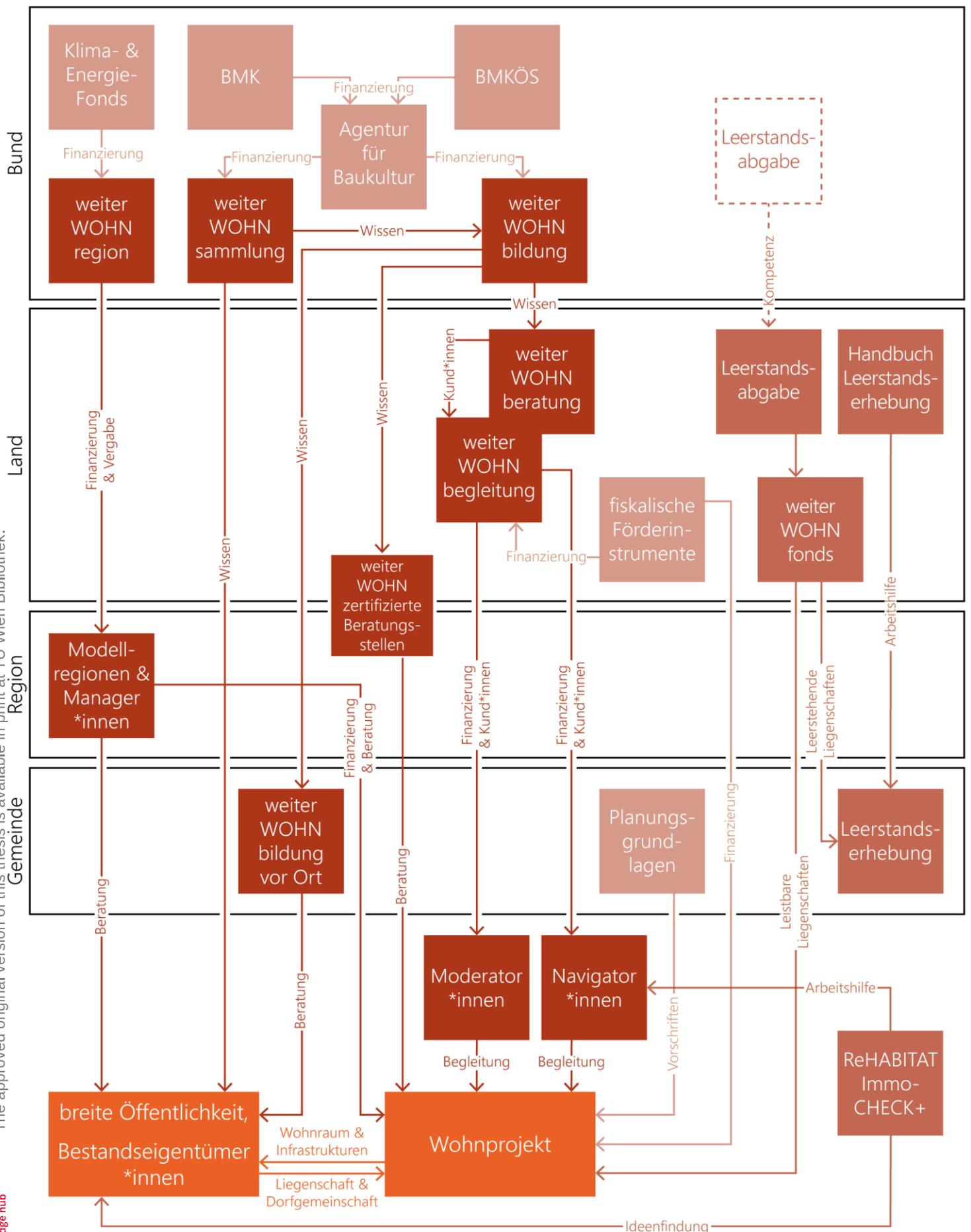
4.3. Neue und adaptierte Unterstützungsstrukturen

Die im folgenden Kapitel ausgeführten neuen und adaptierten Unterstützungsstrukturen sind auf den Handlungsbedarf in Kapitel 4.2.4 aufgebaut. Sie sind auf gemeinschaftsorientiertes Wohnen im Bestand und den Betrachtungsraum Tirol abgestimmt und können in fünf Kategorien eingeteilt werden:

- Bewussteinbildende Instrumente
- Beratende und begleitende Instrumente
- Finanziell unterstützende Instrumente
- Bestandsaktivierende Instrumente
- Grundlegende Instrumente bzw. Planungsgrundlagen

Für jede Kategorie wurde ein Anforderungskatalog erstellt, welcher aus den empirischen Ergebnissen abgeleitet ist. Er ist in Form eines Steckbriefs zu Beginn jedes Unterkapitels zu finden. Anschließend werden die möglichen Instrumente näher erläutert. Der Detaillierungsgrad ist dabei so gewählt, dass die inhaltlichen und planerisch relevanten Aspekte im Vordergrund der Beschreibung stehen. Der Implementierung der Instrumente muss eine detaillierte Ausarbeitung mit den zuständigen Stellen und eine Prüfung durch Verwaltungsjurist*innen vorangehen.

Abbildung 35 zeigt die neuen und adaptierten Unterstützungsstrukturen für gemeinschaftsorientiertes Wohnen bzw. Wohnen im Bestand, deren Zuständigkeitsebenen und Beziehungen zueinander. Die einzelnen Elemente des Organigramms werden nachfolgend erläutert.



Thematische Ausrichtung:

- gemeinschaftsorientiertes Wohnen
- Leerstand bzw. Bestand
- Sonstige

Zuständigkeiten:

- Hauptaufgaben
- Zuständigkeitsebene
- Zivilgesellschaft

ABBILDUNG 35: ORGANIGRAMM DER NEUEN UND ADAPTIERTEN UNTERSTÜTZUNGSSTRUKTUREN, EIGENE DARSTELLUNG

4.3.1. Bewusstseinsbildende Instrumente

Eigenschaften	<ul style="list-style-type: none"> ○ niederschwellig ○ ansprechend für breite Masse, alle Altersgruppen und auch Professionist*innen ○ medien- und öffentlichkeitswirksam
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ○ Hinterfragen normativer Wohnvorstellungen, Bewusstmachen der gesellschaftlichen Auswirkungen des Wohnens, Bauens und Sanierens sowie Vermittlung gemeinschaftsorientierter Wohnformen durch Öffentlichkeitsarbeit ○ Weiterbildung von Professionist*innen und Gebietskörperschaften
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> ○ Gebietskörperschaften ○ Gesamtgesellschaft ○ Professionist*innen
Zuständigkeit	<ul style="list-style-type: none"> ○ insbesondere Bund ○ aber auch Land, Regionen und Gemeinden
Bestehende Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> ○ Öffentlichkeitsarbeit Ortskernrevitalisierung ○ Beratungsstellen
Vorbildhafte Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> ○ Agentur für Baukultur (in Planung, Österreich) ○ Plattform Baukulturpolitik (Österreich) ○ Klima Konkret (Österreich) ○ Beratungstisch laut der Richtlinie für Beratungs- und Begleitmaßnahmen zur Schaffung und Sicherung einer zeitgemäßen und leistbaren Wohnversorgung (Kärnten) ○ Weiterbildung Projektberater*in der Stiftung Trias (Deutschland)
Mögliche Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> ○ weiterWOHNsammlung ○ weiterWOHNbildung ○ weiterWOHNbildung vor Ort

Bewusstseinsbildende Instrumente sind zentrale Unterstützungsstrukturen. Das Schaffen von Bewusstsein für gemeinschaftsorientierte Wohnformen auf allen Ebenen – von Bestandseigentümer*innen über Gebietskörperschaften bis hin zu Planer*innen – ist die Grundlage für alle weiteren Unterstützungsstrukturen. Denn nur, wenn der Horizont aller Akteur*innen dahingehend geweitet ist, kann gemeinschaftsorientiertes Wohnen für eine breite Masse zugänglich werden. Aus diesem Grund müssen bewusstseinsbildende Instrumente alle Bevölkerungsschichten inklusive Professionist*innen und Politiker*innen ansprechen. Die

Hauptverantwortlichkeit liegt deshalb auch beim Bund. Dort kann über Bildung und Ausbildung die größte Lenkungswirkung im Bereich der Bewusstseinsbildung erzielt werden (vgl. Interviewpartner*in B 89-91, persönliche Kommunikation, 14.12.2020, siehe Anhang 2).

Ein Instrument im Bereich der Baukultur auf Bundesebene ist bereits in Planung: die ‚Agentur für Baukultur‘. Bei der Implementierung bewusstseinsbildender Instrumente könnte sie Ausgangs- und Anknüpfungspunkt sein und wird deshalb im Folgenden kurz erläutert. Die Agentur für Baukultur baut auf die Arbeit der ‚Plattform Baukulturpolitik‘ auf. Diese leistet durch ihre breite Vernetzung innerhalb österreichischer Initiativen und Institutionen bereits seit einigen Jahren einen wertvollen Beitrag zum baukulturellen Diskurs. Die Plattform Baukulturpolitik ist im ‚Beirat für Baukultur‘ des Bundesministeriums für Kunst, Kultur, öffentlicher Dienst und Sport vertreten und gibt unter anderem Empfehlungen an die Bundesregierung weiter. Die angedachte Agentur für Baukultur verfolgt das Ziel, öffentliche Mittel für Bauen an baukulturelle Kriterien zu knüpfen. Zur Erreichung dieses Ziels sollen Bauvorhaben keinen formalen Vorgaben unterliegen, sondern deren baukulturelle Qualität soll durch Beratung, Vermittlung und Kooperation verbessert werden. Die Agentur soll in vier Tätigkeitsbereichen agieren: Baukulturförderung für Gemeinden und Städte, Forschungsförderung, Beratung und Kooperation und Qualitätsentwicklung. Zielgruppe für die Baukulturförderung sind vor allem Gemeinden, aber auch (in Personenvereinigungen organisierte) Privatleute. Die Forschungsförderung soll insbesondere als Grundlage für die Weiterentwicklung der Agentur dienen. Im Tätigkeitsbereich Beratung und Kooperation sollen Politiker*innen auf Bundes- und Landesebene weitergebildet werden. In der Qualitätsentwicklung werden beispielsweise Fortbildungsangebote entwickelt, die anschließend von Bildungsträger*innen angeboten werden können (vgl. Verein Plattform Baukulturpolitik o.J.; Feller et al. 2021, S. 27–31).

Aufgrund thematischer Überschneidungen mit der Agentur für Baukultur und zum Zweck der Bündelung von Kompetenzen sind die unten genannten bewusstseinsbildenden Instrumente zum Teil auf die Agentur aufgebaut bzw. ergänzen deren Tätigkeitsfelder. In der Kategorie der bewusstseinsbildenden Instrumente werden die folgenden zwei Instrumentenbündel vorgeschlagen:

weiterWOHNsammlung

Strategische Ausrichtung: Die weiterWOHNsammlung verfolgt das Ziel, Wissen zum Themenbereich des gemeinschaftsorientierten Wohnens zu bündeln und öffentlich zugänglich zu machen – sowohl online als auch analog. Dafür wird bspw. ein Verein gegründet, der durch die Agentur für Baukultur finanziert wird und folgendermaßen aufgebaut ist:

- Die Geschäftsstelle sammelt Informationen rund um gemeinschaftsorientiertes Wohnen und passt sie für die Weiternutzung durch verschiedene Zielgruppen an (Gebietskörperschaften, Professionist*innen, Bildungseinrichtungen, breite

Öffentlichkeit). Sie verwaltet die eigene Website und Bibliothek. Im Idealfall wird pro Bundesland eine Zweigstelle des Vereins in die weiterWOHNberatung (siehe 4.3.2) integriert.

- Auf der benutzerfreundlichen Website der weiterWOHNsammlung sind verschiedene Aspekte zum Thema einfach verständlich aufbereitet. Die Website soll die erste digitale Anlaufstelle für Interessierte sein. Als Vorbild kann der Webauftritt der Plattform Baukulturpolitik oder der Initiative KlimaKonkret dienen.
- Die öffentlich zugängliche analoge Bibliothek mit entsprechender themenspezifischer Literatur wird vorerst an einem Standort (in der Geschäftsstelle) eingerichtet. Die weiterWOHNberatungen der Bundesländer können anschließend ebenfalls mit Lesecken ausgestattet werden. Im Rahmen der weiterWOHNbildung (siehe nächster Punkt) können themenspezifische Veranstaltungen zum Wissensaustausch in der Bibliothek durchgeführt werden.

Zielgruppe: breite Öffentlichkeit (alle Altersgruppen), Gebietskörperschaften, Professionist*innen, Bildungseinrichtungen

Zuständigkeit: Bundesebene; die Agentur für Baukultur initiiert den Verein weiterWOHNsammlung, der eigenständig agiert und ggf. durch die Agentur finanziert wird.

weiterWOHNbildung

Strategische Ausrichtung: Aufbauend auf die Arbeit der weiterWOHNsammlung hat die weiterWOHNbildung den Zweck, gesammeltes Wissen weiterzugeben und so Bewusstsein für gemeinschaftsorientiertes Wohnen (im Bestand) zu schaffen. Auf Bundesebene angesiedelt könnte die weiterWOHNbildung als Tochterunternehmen der Agentur für Baukultur eingerichtet werden. Zu den Aufgaben zählt:

- Zielgruppenspezifisches Fortbildungsangebot entwickeln und an Bildungsträger*innen (z.B. zt: akademie, Überbau Bildungs-GmbH, Tiroler Bildungsforum, GemNova) weitergeben. Entsprechend der Zielgruppen sollen vier Arten des Bildungsangebots bereitgestellt werden: Fortbildungen für Gebietskörperschaften bzw. Verwaltungsangestellte, Lehrgänge für Professionist*innen (Planer*innen, Jurist*innen, Bauträger*innen etc.), Informationsformate für Projektgruppen bzw. Bestandseigentümer*innen und Workshops für Schulen. Nach der Teilnahme an entsprechenden Kursen (z.B. weiterWOHNbasiskurs) können Professionist*innen, bestehende Beratungsstellen und Gemeinden das Label ‚weiterWOHNzertifiziert‘ tragen. Die ‚Weiterbildung Projektberater*in‘ der Stiftung Trias kann als Vorbild für die Konzeption eines solchen Kurses für Professionist*innen bzw. Gemeinden herangezogen werden.

- Veranstaltungsangebot für die Bibliotheken der weiterWOHNsammlung bzw. weiterWOHNberatung entwickeln und durchführen. So können u.a. in Kooperation mit anderen Akteur*innen des gemeinschaftsorientierten Wohnens (z.B. mit der Initiative Gemeinsam Bauen und Wohnen) Veranstaltungen – wie Lesekreise, Podiumsdiskussionen, Impulsvorträge, Living Library, Projektausstellungen etc. – durchgeführt werden.

Zielgruppe:

- Fortbildungsangebot: in erster Linie Gebietskörperschaften (Land, Gemeinden), Regionalmanagements bzw. Planungsverbände und Professionist*innen, aber auch Bestandseigentümer*innen, Projektgruppen sowie Kinder und Jugendliche
- Veranstaltungsangebot: breite Öffentlichkeit, Wohnprojekt-Interessierte und bereits bestehende Projektgruppen insbesondere in der Anfangsphase

Zuständigkeit: Bundesebene; agiert als Teil des Tätigkeitsbereiches Qualitätsentwicklung der Agentur für Baukultur oder als eigenständiges Unternehmen.

weiterWOHNbildung vor Ort

Strategische Ausrichtung: Die weiterWOHNbildung vor Ort schafft Bewusstsein für gemeinschaftsorientiertes Wohnen bei potenziellen Bauwerber*innen und unterstützt lokale Projekte. Art und Umfang des Angebots können die Gemeinden nach eigenem Ermessen wählen. Ihr Angebot könnte folgende Formate umfassen:

- Informationsveranstaltungen zu gemeinschaftsorientiertem Wohnen (ähnlich dem ‚Beratungstisch‘ der Kärntner Wohnbauförderung) können in Kooperation mit weiterWOHNbildung oder weiterWOHNbegleitung (siehe oben bzw. 4.3.2) vor Ort durchgeführt werden.
- Infomaterial der weiterWOHNbildung wird bereitgestellt und Bauwerber*innen ausgehändigt.
- Nach Möglichkeit kann die Gemeinde geeignete Räumlichkeiten für Projektgruppen-Besprechungen in der Anfangsphase zur Verfügung stellen und Kontakte vermitteln, z.B. zu Bauträgern.

Zielgruppe: Bauwerber*innen, Projektgruppen, Bürger*innen

Zuständigkeit: Gemeinden

4.3.2. Beratende und begleitende Instrumente

Eigenschaften	<ul style="list-style-type: none"> ○ kostengünstig (im Optimalfall kostenlos) ○ niederschwellig ○ persönlich ○ unabhängig ○ vernetzt
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ○ Unterstützung der Projektgruppen von der Anfangs- bis zur Nutzungsphase bei internen und externen Angelegenheiten
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> ○ Projektgruppen ○ Bestandseigentümer*innen
Zuständigkeit	<ul style="list-style-type: none"> ○ insbesondere Land ○ aber auch Regionen und Gemeinden
Bestehende Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> ○ Dorferneuerung ○ Regionalmanagement (Sanierungsberatung im Bezirk Landeck) ○ Beratungsstellen
Vorbildhafte Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> ○ Einzugsbegleitung (Vorarlberg) ○ Hauskunft – Sanierungsberatung (Wien) ○ FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V., Bundesvereinigung (Deutschland) ○ Netzwerk Leipziger Freiheit (Deutschland) ○ Wohnbaugenossenschaften Schweiz – Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger (Schweiz)
Mögliche Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> ○ weiterWOHNberatung ○ weiterWOHNbegleitung: <ul style="list-style-type: none"> ○ Moderation (für die Gemeinschaft) ○ Navigation (für das Bauvorhaben) ○ weiterWOHNzertifizierte Wohn-, Energie- und Sanierungsberatungsstellen ○ ReHABITAT-ImmoCHECK+

Neben bewusstseinsbildenden Instrumenten sind beratende und begleitende Instrumente im Bereich des gemeinschaftsorientierten Wohnens bisher kaum vorhanden. Sie werden von allen interviewten Wohnprojekten als einer der wichtigsten Bausteine bei der Unterstützung gemeinschaftsorientierten Wohnens genannt, da sie die Entstehung eines Projekts maßgeblich erleichtern (siehe Kapitel 4.2.4, Entstehung und Organisation). Ihre Implementierung ist mit großem zeitlichen und finanziellen Aufwand verbunden, da beratende und begleitende Instrumente – insbesondere Navigation und Moderation – einzelne Wohnprojekte zum Teil über ihre gesamte Laufzeit begleiten. Gerade deshalb können sie allerdings auch

sicherstellen, dass die Projekte gelingen und die eingesetzten finanziellen Mittel treffsicher angewandt werden.

Zwei zentrale Instrumente der beratenden und begleitenden Unterstützungsstrukturen sind die weiterWOHNberatung und die weiterWOHNBegleitung. Ergänzend dazu können weiterWOHNzertifizierte Beratungsstellen und der ReHABITAT-ImmoCHECK+ zur Unterstützung von gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten herangezogen werden.

weiterWOHNberatung

Strategische Ausrichtung: Ziele der weiterWOHNberatung sind, Kompetenzen für gemeinschaftsorientiertes Wohnen auf Landesebene zu bündeln und die Präsenz des Themas in der Öffentlichkeit und der Fachwelt zu erhöhen. Zu diesem Zweck wird eine zentrale Anlaufstelle (One-Stop-Shop) rund um gemeinschaftsorientiertes Wohnen installiert. Analog zu ‚Energie Tirol‘ kann für die weiterWOHNberatung ebenfalls die Rechtsform gemeinnütziger Verein empfohlen werden. In Anlehnung an das ‚FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V., Bundesvereinigung‘, welches Vernetzungs- und Bildungsarbeit in Deutschland leistet, und das ‚Netzwerk Leipziger Freiheit‘, welches verschiedene Akteur*innen des kooperativen Wohnens in Leipzig vernetzt und berät, deckt die neue Beratungsstelle folgende Aufgabenbereiche ab:

- In Erstberatungen werden Projektgruppen oder Bestandseigentümer*innen zu möglichen Rechts- und Organisationsformen, Finanzierungsmöglichkeiten und Förderungen beraten. Den Kund*innen werden die zu erwartenden Prozessschritte und weiterführende prozessbegleitende Unterstützungsstrukturen der weiterWOHNBegleitung vermittelt.
- Um Politikberatung auf Landesebene durchführen zu können, bündelt die weiterWOHNberatung durch ihre Vernetzung mit verschiedenen Akteur*innen Kompetenzen im Bereich des gemeinschaftsorientierten Wohnens. Dadurch wird das Ziel verfolgt, gemeinschaftsorientiertes Wohnen zukünftig stärker in die Landesentwicklung einzubinden.
- Eine weitere Aufgabe der weiterWOHNberatung ist die Erstellung einer Projektbörse. Sie dient der Vernetzung von Akteur*innen, insbesondere von Einzelpersonen und Projektgruppen, aber auch von Professionist*innen, Gemeinden und Projektgruppen. So wird das Finden von Projektmitgliedern und Grundstücken erleichtert und die Anfangsphase beschleunigt.
- Durch ansprechende Publikationen, einen benutzerfreundlichen Internetauftritt und die Vernetzung mit Gemeinden, Regionen und Professionist*innen leistet die Beratungsstelle Öffentlichkeitsarbeit. In Kooperation mit der weiterWOHNBildung werden bspw. Exkursionen, Infoveranstaltungen und Ausstellungen organisiert.

Zielgruppe: Bestandseigentümer*innen, interessierte Einzelpersonen, Projektgruppen

Zuständigkeit: Landesebene; der Verein wird initiiert durch die Landesregierung in Kooperation mit Interessensvertreter*innen wie bspw. der ‚Neuen Heimat Tirol‘, der ARGE Wohnprojekt Tirol und der Kammer der Ziviltechniker*innen.

weiterWOHNbegleitung

Strategische Ausrichtung: Projektgruppen und gemeinschaftsorientierte Bauvorhaben werden durch die weiterWOHNbegleitung in allen Prozessphasen begleitet. Durch die Bündelung von Kompetenz und Erfahrung können Wohnprojekte schneller und einfacher umgesetzt und so einer breiten Bevölkerungsgruppe zugänglich werden. Die weiterWOHNbegleitung besteht aus einer zentralen Verwaltungsstelle, die idealerweise in die weiterWOHNberatung eingebettet ist, und einem Pool von Moderator*innen und Navigator*innen. Ein Teil dieser Begleiter*innen ist direkt beim Verein angestellt und bietet Begleitungsgespräche in der Geschäftsstelle an. Der Großteil ist in andere Instrumente eingebettet (z.B. weiterWOHNzertifizierte Beratungsstellen, Regionalmanagements) oder agiert eigenständig (z.B. Mitarbeiter*innen von Planungsbüros) und führt die Begleitung vor Ort durch. Navigations- und Moderationsaufgaben in einem Projekt können von einer Person übernommen oder auf zwei Begleiter*innen aufgeteilt werden (je nach Projektgröße). Die Tätigkeitsbereiche werden folgendermaßen aufgeteilt:

- Moderator*innen befassen sich mit den gemeinschaftlichen und sozialen Aspekten eines Projekts. Sie leiten Projektgruppen durch den Prozess, begleiten die Gemeinschaft und sind auf Mediation und Organisation der Gruppen spezialisiert. Moderator*innen kommen von der Anfangs- bis zur Nutzungsphase zum Einsatz. Der Schwerpunkt ihrer Arbeit liegt in der Gruppenbildungsphase bzw. bei top-down initiierten Projekten auch in der Einzugs- bzw. Nutzungsphase. Als Grundlage für die Konzeption der Begleitung von top-down initiierten Projekten kann der ‚Leitfaden zur Einzugsbegleitung‘ vom Amt der Vorarlberger Landesregierung herangezogen werden. Der Aufgabenbereich von Moderator*innen während der Nutzungsphase im Sinne dieser Arbeit geht hinsichtlich des Umfangs allerdings deutlich über die Einzugsbegleitung hinaus. Er soll in etwa dem der Moderatorin des Mitdäfinerhus entsprechen: Bewohner*innenauswahl, Anregung der Gemeinschaft durch Initiierung von Veranstaltungen bzw. gemeinsamen Tätigkeiten, Ombudsstelle und Hausverwaltung. Selbstverwaltete Gemeinschaften können über den Umfang der Moderation eigenständig bestimmen.
- Navigator*innen kümmern sich um alle baulichen, rechtlichen und finanziellen Aspekte des Bauvorhabens. Ihr Tätigkeitsbereich ähnelt dem der Generalübernehmer*innen: Sie übernehmen Finanzierungs-, Koordinations- und evtl. Planungsaufgaben und vergeben die Ausführung an Subunternehmen. Im Unterschied zu Generalübernehmer*innen berücksichtigen Navigator*innen die Anforderungen von

gemeinschaftsorientierten Projekten, wissen über spezielle Fördermöglichkeiten Bescheid und organisieren gemeinsam mit der/dem Moderator*in partizipative Planungsprozesse. Der Schwerpunkt ihrer Arbeit liegt in der Planungs- und Ausführungsphase

Zielgruppe: insbesondere Projektgruppen, aber auch Gemeinden und Bauträger

Zuständigkeit: Landesebene; eingebettet in die weiterWOHNberatung

weiterWOHNzertifizierte Wohn-, Energie- und Sanierungsberatungsstellen

Strategische Ausrichtung: Die weiterWOHNzertifizierung bereits bestehender und etablierter Beratungsstellen wird dafür genutzt, neue Zielgruppen für gemeinschaftsorientiertes Wohnen zu erreichen. Bestehende und neue Beratungsstellen werden durch die weiterWOHNbildung fortgebildet und können anschließend sowohl Beratungs- als auch Begleitungsleistungen (Moderation und Navigation) anbieten. Folgende Stellen könnten zusätzlich qualifiziert werden und bestimmte Tätigkeitsfelder abdecken:

- Die Regionalmanagements können Verbindungen zu Gemeinden nutzen, um auf kommunaler Ebene Bewusstsein für das Thema gemeinschaftsorientiertes Wohnen zu schaffen. Darauf aufbauend können gemeinschaftsorientierte Wohnformen in regionale Entwicklungsstrategien eingebunden werden.
- Die Energie Tirol und Sanierungsberatungen der Regionalmanagements können sanierungswillige (zukünftige) Eigentümer*innen auf die Möglichkeiten gemeinschaftsorientierten Wohnens und dessen positive Auswirkung auf die Energie- und Klimabilanz aufmerksam machen. Die Beratungsstellen verfügen über Mitarbeiter*innen im Bereich der Navigation oder Moderation oder leiten Interessierte an weiterWOHNbegleitung weiter.
- Die ARGE Wohnprojekt Tirol wird in den Pool an Moderator*innen bzw. Navigator*innen der weiterWOHNbegleitung aufgenommen. Sie bietet entsprechend ihrer bisherigen Tätigkeitsbereiche Begleitung von Projektgruppen in allen Projektphasen an. Die zum Teil in Kooperation mit der ARGE umgesetzten ‚Häuser im Leben‘ können gemeinschaftsorientiertes Wohnen durch Exkursionen über die weiterWOHNberatung erlebbar machen.

Zielgruppe: Gemeinden bzw. Planungsverbände, (zukünftige) Eigentümer*innen und Projektgruppen

Zuständigkeit: Beratungsstellen, wie Regionalmanagements, Energie Tirol und ARGE Wohnprojekt Tirol

ReHABITAT-ImmoCHECK+

Strategische Ausrichtung: Der ReHABITAT -ImmoCHECK+ zeigt das Entwicklungspotential von Bestandsgebäuden, insbesondere von Einfamilienhäusern,

hin zu Mehrpersonenhäusern auf. Die Konzipierung des Werkzeugs ist bereits abgeschlossen. Für die Finanzierung und Verbreitung des Werkzeugs ist Unterstützung durch die weiterWOHNberatung bzw. Bund oder Land notwendig. Der ReHABITAT-ImmoCHECK+ soll kostenfrei öffentlich zur Verfügung stehen und ist gender- und alterssensibel gestaltet.

Zielgruppe: primär Bestandseigentümer*innen und Projektgruppen, aber auch weiterWOHNberatung bzw. -begleitung und andere Beratungsstellen sowie Gemeinden

Zuständigkeit: Österreichisches Ökologie Institut; Finanzierung des Tools durch weiterWOHNbildung

4.3.3. Finanziell unterstützende Instrumente

Eigenschaften	<ul style="list-style-type: none"> ○ Lenkungswirkung ○ einfach und für alle zugänglich ○ übersichtlich
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ○ bauliche Maßnahmen für die gesamte Nutzfläche (inkl. gemeinsame bzw. öffentliche Räumlichkeiten) und prozessbegleitende bzw. öffentlichkeitswirksame Maßnahmen finanziell unterstützen ○ Bauen im Bestand gegenüber Neubau stärker fördern
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> ○ Projektgruppen ○ Bestandseigentümer*innen
Zuständigkeit	<ul style="list-style-type: none"> ○ insbesondere Land ○ aber auch Gemeinden
Bestehende Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> ○ Dorferneuerung ○ Wohnhaussanierung ○ Wohnbauförderung ○ Tiroler Bodenfonds
Vorbildhafte Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> ○ Wohnbauförderung Vorarlberg ○ Klimawandelanpassungsmodellregionen (KLAR!) und Klima- und Energie-Modellregionen (KEM) (Österreich) ○ Stiftung Trias (Deutschland)
Mögliche Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> ○ Wohnraumentwicklungsförderung ○ weiterWOHNregion ○ weiterWOHNfonds ○ angepasste bestehende fiskalische Förderinstrumente <ul style="list-style-type: none"> ○ Dorferneuerung ○ Wohnbauförderung ○ Wohnhaussanierung

Aktuell können Wohnprojekte bei fiskalischen Förderungen in Tirol teilweise nicht berücksichtigt werden, weil sie einzelne Auflagen bzw. Anforderungen, wie Eigentümerschaft oder räumliche Ausgestaltung, nicht erfüllen. Um bisher nicht berücksichtigte Aspekte oder Projektphasen von gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten finanziell unterstützen zu können, ist es wichtig, bestehende Förderinstrumente anzupassen und neue Instrumente zu schaffen. Der Ausbau der fiskalischen Förderungen für gemeinschaftliche Nutzungen und Sanierungen kann im Sinne einer sparsamen Flächeninanspruchnahme und nachhaltigen

Siedlungsentwicklung durch die Verringerung der Förderungen für Neubauten finanziell ausgeglichen werden.

Wohnraumentwicklungsförderung

Strategische Ausrichtung: Die neu geschaffene Wohnraumentwicklungsförderung verfolgt das Ziel, finanzielle Unterstützung für die Anfangsphase (gemeinschaftsorientierter) Projekte und damit baukulturelle Qualität und Innovation in der Wohnraumentwicklung zu gewahren und den Mehraufwand bei der Entstehung gemeinschaftsorientierter Projekte finanziell auszugleichen. Erreicht werden kann dies durch die Einrichtung einer fiskalischen Förderung, welche für Projektentwicklungskosten Förderungen gewährt und somit auch die Arbeit von Moderator*innen bzw. Navigator*innen finanziell fördert. Die Wohnraumentwicklungsförderung spricht nicht nur gemeinschaftsorientierte Projekte an, sondern macht bspw. auch partizipative Siedlungsentwicklungsprozesse oder Architekturwettbewerbe für Wohnbauvorhaben förderbar.

Fördergegenstand: Sowohl Projektentwicklungskosten und Beratungsleistungen durch befugte Professionist*innen bis exklusive der Ausführungsplanung (Konzeptionsphase), als auch Leistungen in der Gruppenfindungs- und Gemeinschaftsbildungsphase sind förderbar.

Zielgruppe: Bestandseigentümer*innen, Projektgruppen, Bauträger, Gemeinden

Zuständigkeit: Landesebene (Amt der Tiroler Landesregierung – Abteilung Wohnbauförderung)

weiterWOHNregion

Strategische Ausrichtung: Ziel ist, die Siedlungs- bzw. Wohnraumentwicklung einer Region durch das Schaffen von baukulturell wertvollem, innovativem, energie- und flächensparendem Wohnraum nachhaltig und zukunftsweisend zu gestalten und somit zum Vorbild für andere Gemeinden und Regionen zu werden. Dafür wird das Förderprogramm weiterWOHNregion durch den Klima- und Energiefonds eingerichtet. Ähnlich zu den Programmen ‚Klimawandelanpassungsmodellregionen‘ (KLAR!) und ‚Klima- und Energie-Modellregionen‘ (KEM) muss die Einreichung durch Gemeinden oder ggf. Planungsverbände erfolgen. Die Umsetzung von Maßnahmen wird durch Modellregions-Manager*innen vor Ort begleitet.

Fördergegenstand: Förderbar sind die Einrichtung und Weiterführung von Modellregionen inkl. Modellregionsmanager*innen, die Entwicklung von nachhaltigen wohnungspolitischen Strategien auf regionaler und lokaler Ebene und die Umsetzung von gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten, die baukulturellen,

energetischen und ressourcenbezogenen Kriterien entsprechen und nach Möglichkeit im Gebäudebestand umgesetzt werden (Investitionsprojekte).

Zielgruppe: insbesondere Gemeinden und Planungsverbände, aber auch Projektgruppen und Bestandseigentümer*innen bei Investitionsprojekten

Zuständigkeit: Klima- und Energiefonds (Bundesregierung)

weiterWOHNfonds

Strategische Ausrichtung: Der weiterWOHNfonds entwickelt leistbaren und für alle Bevölkerungsgruppen zugänglichen gemeinschaftsorientierten Wohnraum in Bestandsgebäuden. In Anlehnung an den Tiroler Bodenfonds und die Stiftung Trias wird ein neuer Fonds eingerichtet, der Bestandsgebäude ankauft und weiterentwickelt. Die Implementierung eines neuen Fonds anstatt der Erweiterung des bestehenden Fonds ist nötig, damit die Gemeinnützigkeit des Tiroler Bodenfonds gewahrt werden kann. Der Tätigkeitsbereich des weiterWOHNfonds umfasst:

- den Ankauf von Liegenschaften Bestandsgebäuden, die bestimmten Kriterien entsprechen (z.B. Leistbarkeit, ÖPNV-Anbindung, baulicher Zustand),
- das Erstellen einer öffentlich zugänglichen Bestandsdatenbank, in welcher alle Liegenschaften im Eigentum des Fonds aufgelistet werden,
- die Entwicklung gemeinschaftsorientierter Wohnprojekte im Bestand in Kooperation mit Gemeinden (top-down) oder Initiativgruppen (bottom-up) und gemeinnützigen Bauträgern. Die Projekte bleiben im Eigentum des Fonds oder der Gemeinde und werden im Baurecht vergeben oder an Bewohner*innen(-Vereine) vermietet. So wird eine langfristige gemeinschaftsorientierte Nutzung zu leistbaren Preisen sichergestellt.
- das Übernehmen von Aufgaben der Immobilienverwaltung für im Baurecht vergebene Liegenschaften. Die Bewohner*innenauswahl und Moderation bei top-down initiierten Projekten wird durch die weiterWOHNbegleitung übernommen.

Zielgruppe: insbesondere einkommensschwache Bevölkerung und Projektgruppen, aber auch Gemeinden und Bauträger

Zuständigkeit: Landesebene (Amt der Tiroler Landesregierung – weiterWOHNfonds)

Angepasste bestehende fiskalische Förderinstrumente

Zentraler Anpassungsbedarf bei allen unten genannten Förderinstrumenten besteht hinsichtlich der Förderbarkeit (öffentlich zugänglicher) Gemeinschaftsräume und kommerziell nutzbarer Räume zu gemeinschaftlichen Zwecken (Co-Working o.ä.). Zudem sollen Personenvereinigungen explizit als Projektträgerschaft möglich sein.

Folgende bereits bestehende fiskalische Förderinstrumente können zu Gunsten gemeinschaftsorientierten Wohnens im Bestand angepasst werden:

Dorferneuerung

Strategische Ausrichtung: Die Dorferneuerung bleibt zentraler Fördergeber für Projekte im Bestand mit Fokus auf Orts- und Stadtzentren, forciert vermehrt die Erhebung und Wiedernutzbarmachung von Leerständen und regt zu gemeinschaftsorientierten Nutzungen an. Erreicht wird dies durch:

- Das Anstoßen von Leerstandserhebungen auch außerhalb von umfassenden Ortskernrevitalisierungsprojekten entsprechend des Ziels 2)a) der Dorferneuerungsrichtlinie: „*verstärkte kommunale und private Bemühungen zur Revitalisierung und Sanierung des Gebäudebestandes im Zuge eines gesamthaften Dorfentwicklungsprojektes*“ (Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Bodenordnung, Geschäftsstelle für Dorferneuerung 2015b, S. 5). Die Leerstandserhebungen werden von oder in Zusammenarbeit mit der Gemeinde durchgeführt und finanziell unterstützt. Dafür werden Leerstandserhebungen neuer Fördergegenstand in der Dorferneuerungsrichtlinie. Zudem erarbeitet die Dorferneuerung Strategien zum Umgang mit verschiedenen Leerstandstypen und veröffentlicht diese in Form eines Handbuchs.
- Einbringen von bewussteinbildenden Maßnahmen für gemeinschaftsorientiertes Wohnen in Entwicklungsprozesse und Hinweisen auf die Möglichkeiten, die alternative Wohnformen bieten.
- Das Beibehalten der Förderung für die gesamte Nutzfläche unabhängig von der Projektträgerschaft. Gemeinschaftsräumlichkeiten und Personenvereinigungen als Projektträgerschaft sollen besonders berücksichtigt werden.

Fördergegenstand: Förderbar bleiben Sanierung und Umbau von Bestand oder Leerstand, der zu Wohn- oder Geschäftszwecken genutzt werden soll und Neubau in begründeten Ausnahmefällen. Zusätzlich wird ein neuer Förderungsgegenstand für Leerstandserhebungen vorgesehen.

Zielgruppe: Gemeinden (insbesondere für Leerstandserhebungen) sowie Eigentümer*innen und Projektgruppen (für objektbezogene Förderungen)

Zuständigkeit: Landesebene (Amt der Tiroler Landesregierung – Abteilung Bodenordnung – Geschäftsstelle Dorferneuerung & Lokale Agenda 21)

Wohnbauförderung

Strategische Ausrichtung: Die Wohnbauförderung bleibt zentraler Fördergeber für Wohnprojekte im Neubau und setzt dabei vermehrt Anreize für geringe Flächeninanspruchnahme durch gemeinsame Nutzungen. Um dies zu erreichen wird die Förderungsrichtlinie folgendermaßen angepasst:

- Die Wohnbauförderung ist für Personenvereinigungen uneingeschränkt zugänglich, insbesondere für die Errichtung und den Ersterwerb von (verdichteten) Eigenheimen, die Errichtung einer Wohnung ohne weiteren Grundverbrauch und Impulsförderungen.
- Als zentrale Änderung wird vorgeschlagen, eine Gebäudekategorie für gemeinschaftsorientiertes Wohnen zu schaffen. Notwendig ist dies, weil bei der Kategorie Heim nur 55m² Nutzfläche pro Heimplatz förderbar sind und in der Kategorie Wohnhaus gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten außerhalb von abgeschlossenen Wohnungen nicht in die Förderung fallen. Bei der neuen Gebäudekategorie ‚gemeinschaftsorientiertes Wohnhaus‘ sind Wohnflächen und alle zusätzlichen Nutzflächen förderbar, die gemeinschaftlichen Zwecken dienen und nicht direkt einer Wohnung zugeordnet sind. Die Wohnbauförderung für diese Gebäudekategorie wird unabhängig vom Alter oder dem Gesundheitszustand der Bewohner*innen vergeben. Die neue Gebäudekategorie könnte wie folgt definiert sein:
*Als gemeinschaftsorientiertes Wohnhaus gilt ein Gebäude mit mehreren Wohnungen, das zusätzlich der Hausgemeinschaft dienende, barrierefreie und beheizbare Räume, wie Gemeinschaftsküche, Kinderspielraum, Werkstatt, Waschküche etc., enthält, die den Bewohner*innen unentgeltlich und uneingeschränkt zu Verfügung stehen und gemeinschaftlich verwaltet werden. Ein Nutzungskonzept muss vorliegen und wird durch die weiterWOHNbegleitung geprüft. Die enthaltenen Wohnungen dürfen im begründeten Ausnahmefall die Mindest- bzw. Maximalnutzfläche über- oder unterschreiten (z.B. zum Zweck einer Wohngemeinschaft, Clusterwohnung).*
- Alternativ zur Schaffung einer neuen Gebäudekategorie kann für nicht zur förderbaren Nutzfläche zählende gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten außerhalb von abgeschlossenen Wohnungen ein Zuschuss gewährt werden (in Anlehnung an §17 Neubauförderungsrichtlinie 2022 für den privaten Wohnungsbau des Amts der Vorarlberger Landesregierung). Für barrierefreie, beheizbare, uneingeschränkt und kostenfrei zugängliche Gemeinschaftsräume mit einem Nutzungskonzept in Wohnhäusern mit mindestens drei Wohnungen, wovon zumindest ein Drittel gefördert sein muss, wird demnach ein Zuschuss in Höhe von € 900 je m² Nutzfläche vorgeschlagen.
- Neben dem Einbezug gemeinschaftlich nutzbarer Räumlichkeiten zur förderbaren Nutzfläche kann sich auch der Beitrag zu den Gesamtbaukosten bei der Errichtung von ebendiesen erhöhen und so zusätzliche Anreize für gemeinschaftsorientiertes Wohnen schaffen. Bisher in der Richtlinie enthalten ist eine Erhöhung der Gesamtbaukosten um 0,5% bei Wohnhäusern mit mehr als 20 Wohnungen oder denkmalgeschützten Wohnhäusern. Vorgeschlagen wird, die Mindestanzahl auf drei Wohnungen zu reduzieren bei

gleichbleibender prozentualer Erhöhung, um auch kleine Wohnprojekte im Bestand einzuschließen.

- Die neue Impulsförderung für Startwohnungen ist zu begrüßen. Analog dazu könnte eine Impulsförderung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen eingerichtet werden. Als Kriterien dafür werden vorgeschlagen: Entwicklung des Projekts in Kooperation mit der weiterWOHNbegleitung, Wohnen ohne eigenen PKW (Car-Sharing, Fahrradstellplätze, gute Anbindung an ÖPNV), differenzierte Wohnungsgrößen, die alle Generationen ansprechen, Gemeinschaftsräume, kein Alleineigentum der Wohnungen (stattdessen: Eigentumsgemeinschaft, Miete, Eigentum bei Verein etc.) und ein geringer Finanzierungsbeitrag,

Fördergegenstand: Förderbar ist bisher Errichtung, Ersterwerb und Erwerb von Wohnungen, Wohnhäusern und Wohnheimen. In der adaptierten Richtlinie sind zudem gemeinschaftsorientierte Wohnhäuser und gemeinschaftlich nutzbare Räumlichkeiten förderbar. Zusätzlich ist eine Impulsförderung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen vorgesehen.

Zielgruppe: Eigentümer*innen, Einzelpersonen, Projektgruppen

Zuständigkeit: Landesebene (Amt der Tiroler Landesregierung – Abteilung Wohnbauförderung)

Wohnhaussanierung

Strategische Ausrichtung: Die Wohnhaussanierung bleibt zentraler Fördergeber für (energetische) Sanierungen im Bestand mit Fokus auf Einzelmaßnahmen und attraktiviert dabei die Errichtung gemeinschaftlich genutzter Räumlichkeiten durch:

- die neue Gebäudekategorie gemeinschaftsorientiertes Wohnhaus (siehe oben) und damit verbunden die Einbeziehung gemeinschaftlich nutzbarer Räumlichkeiten in die förderbare Nutzfläche. Alternativ kann wie oben beschrieben ein Zuschuss für Gemeinschaftsräume außerhalb der förderbaren Nutzfläche gewährt werden.
- die Einführung einer neuen Zusatzförderung für gemeinschaftsorientierte Maßnahmen, die zusätzlich zum Annuitäten- oder einmaligen Zuschuss ausbezahlt wird. Die Höhe der Zusatzförderung ist abhängig von der Qualität und dem Umfang der Maßnahmen und wird anhand eines Punktsystems ähnlich den Bewertungsfaktoren der Dorferneuerung bewertet. Als Kriterien können u.a. herangezogen werden: das Verhältnis von privater zu gemeinschaftlicher Nutzfläche, die Ausstattung gemeinschaftlich nutzbarer Räumlichkeiten, die Außenwirkung des Projekts bzw. der öffentlich nutzbaren Räumlichkeiten, die Zusammensetzung der Bewohner*innen (hinsichtlich demografischer Aspekte).

- das Ermöglichen von Doppelförderungen für Baumaßnahmen im Bestand, um die Attraktivität von Neubauten gegenüber Sanierungs- und Umbaumaßnahmen zu verringern.

Fördergegenstand: Durch die Wohnhaussanierung förderbar sind derzeit gebäudeerhaltende, Komfort steigernde und energetische Maßnahmen. Zusätzlich förderbar werden gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten außerhalb von abgeschlossenen Wohneinheiten. Darüber hinaus wird eine Zusatzförderung für gemeinschaftsorientierte Maßnahmen vorgeschlagen.

Zielgruppe: Eigentümer*innen, Einzelpersonen, Projektgruppen

Zuständigkeit: Landesebene (Amt der Tiroler Landesregierung – Abteilung Wohnbauförderung)

4.3.4. Bestandsaktivierende Instrumente

Eigenschaften	<ul style="list-style-type: none">○ datenschutzkonform○ sanft○ inspirierend
Ziele	<ul style="list-style-type: none">○ Durchführung von Leerstandserhebungen erleichtern und deren Akzeptanz erhöhen○ Eigentümer*innen Möglichkeiten zum Umgang mit Bestand aufzeigen○ Bestand bzw. Leerstand zugänglich machen und aktivieren
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none">○ Bestandseigentümer*innen
Zuständigkeit	<ul style="list-style-type: none">○ Land, Regionen und Gemeinden
Bestehende Instrumente	<ul style="list-style-type: none">○ (Leerstandsabgabe)○ Dorferneuerung○ Öffentlichkeitsarbeit Ortskernrevitalisierung○ Wohnhaussanierung○ Regionalmanagement (Sanierungsberatung im Bezirk Landeck)○ Leerstandserhebung
Vorbildhafte Instrumente	<ul style="list-style-type: none">○ Plattform Land – Leerstandsmanagement (Italien)
Mögliche Instrumente	<ul style="list-style-type: none">○ Leerstandsabgabe○ Handbuch Leerstandserhebung○ weiterWOHNzertifizierte Wohn-, Energie- und Sanierungsberatungsstellen○ ReHABITAT-ImmoCHECK+

Damit nicht wie bisher üblich der Großteil der gemeinschaftsorientierten Wohnprojekte weiterhin auf der grünen Wiese entsteht, soll im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung die Nutzung von Bestandsgebäuden forciert werden. Die folgenden Instrumente zur Bestandsaktivierung sind so ausgelegt, dass sie auch für andere, nicht gemeinschaftsorientierte Nutzungen anwendbar sind. Sehr wohl soll aber durch die beteiligten (weiterWOHNzertifizierten) Akteur*innen im Projektentwicklungsprozess auf die Vorzüge von gemeinschaftsorientierten Wohnformen hingewiesen werden.

Leerstandsabgabe

Strategische Ausrichtung: Ziel der Leerstandsabgabe ist, das gezielte Leerstellenlassen von Wohnraum durch finanzielle Anreize für Bestandseigentümer*innen

weniger attraktiv zu machen und somit spekulativen Leerstand zu mobilisieren. Dafür wird Eigentümer*innen eine Abgabe auf mehr als sechs Monate lang leerstehende Gebäude bzw. Wohnungen vorgeschrieben. Die aus der Abgabe erzielten Erträge kofinanzieren den weiterWOHNfonds und ermöglichen somit den Ankauf leerstehender Liegenschaften durch den Fonds des Landes Tirol. Da eine solche Abgabe auf Basis der derzeitigen rechtlichen Grundlagen nicht umsetzbar ist, müssen sich die rechtlichen Rahmenbedingungen folgendermaßen ändern:

- Die Kompetenz für die Leerstandsabgabe muss vom Verfassungsgerichtshof eindeutig festgestellt werden und bei den Ländern liegen. Dafür muss der Kompetenztatbestand aus dem Volkswohnungswesen an die Länder übergeben werden – wie einst bei der Wohnbauförderung.
- Durch die Feststellung der vollen Kompetenz auf Landesebene wird das Erzielen eines Lenkungseffekts durch die Abgabe zulässig. Nur so kann die Abgabe sinnvoll eingesetzt werden.
- Die Feststellung von Leerständen kann entweder durch jährliche verpflichtende Meldung von Mieteinnahmen und Energieverbrauch durch die Eigentümer*innen erfolgen oder die Erhebung von Leerständen erfolgt über nicht-anonymisierte Methoden. Datenschutzrechtlich ist zweiteres allerdings umstritten.
- Kurzfristig leerstehender Fluktuationsleerstand ist von der Abgabe ebenso nicht betroffen wie struktureller Leerstand in begründeten Ausnahmefällen (z.B. bei Sanierungsmaßnahmen oder wenn keine Mieter*innen gefunden werden, insbes. im ländlichen Raum).

Zielgruppe: Bestandseigentümer*innen

Zuständigkeit: Kompetenzübertragung durch den Bund an die Länder, danach in Zuständigkeit der Länder

Handbuch Leerstandserhebung

Strategische Ausrichtung: Das Handbuch Leerstandserhebung soll durch praxisorientierte Handlungsanleitungen sowohl das Erfassen von Daten für die Leerstandsabgabe ermöglichen, als auch eine argumentative Grundlage für Entwicklungsprozesse und das Sichtbarmachen von Entwicklungspotential sein. Leerstandserhebungen werden mithilfe des Handbuchs systematisiert:

- Das Bereitstellen einer Methodensammlung mit Handlungsanleitungen vereinfacht die eigenständige Durchführung von Erhebungen durch Gemeinden.
- Die Darstellung von leerstehenden Gebäuden erfolgt anhand einer Leerstandsampel ähnlich dem Südtiroler Modell des Leerstandsmanagements. Dabei wird zwischen komplettem, teilweisem Leerstand und Gebäuden mit

Leerstandsrisiko unterschieden. Die einheitliche Darstellung sichert die Vergleichbarkeit der erhobenen Daten.

- Zudem bietet die Dorferneuerung Beratungsleistungen zur Konzeption der Erhebungen und finanzielle Förderungen für deren Durchführung an (siehe dazu Kapitel 4.3.3 - Dorferneuerung)

Zielgruppe: Gemeinden

Zuständigkeit: Landesebene (Amt der Tiroler Landesregierung – Abteilung Bodenordnung – Geschäftsstelle Dorferneuerung & Lokale Agenda 21)

weiterWOHNzertifizierte Wohn-, Energie- und Sanierungsberatungsstellen

Strategische Ausrichtung: weiterWOHNzertifizierte Beratungsstellen, insbesondere die Energie- und Sanierungsberatung, tragen durch das Ansprechen von Bestandseigentümer*innen zur Aktivierung von Bestand bei.

Nähere Ausführungen siehe Kapitel 4.3.2.

ReHABITAT-ImmoCHECK+

Strategische Ausrichtung: Durch das Aufzeigen von Entwicklungspotential für Einfamilienhäuser wirkt der ReHABITAT-ImmCHECK+ vor allem bewusstseinsbildend für Eigentümer*innen von (leerstehenden) Bestandsgebäuden.

Nähere Ausführungen siehe Kapitel 4.3.2.

4.3.5. Grundlegende Instrumente bzw. Planungsgrundlagen

Eigenschaften	<ul style="list-style-type: none"> ○ ermöglichend ○ übersichtlich
Ziele	<ul style="list-style-type: none"> ○ Entstehungs- und Planungsprozess von Wohnprojekten vereinfachen, grundlegende Instrumente auf gemeinschaftsorientiertes Wohnen abstimmen und dadurch Umsetzung von Wohnprojekten beschleunigen
Zielgruppe	<ul style="list-style-type: none"> ○ Projektgruppen ○ Bestandseigentümer*innen
Zuständigkeit	<ul style="list-style-type: none"> ○ Land und Gemeinden
Bestehende Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> ○ TROG, TBO ○ Stellplatzhöchstzahlenverordnung ○ Flächenwidmungsplanung ○ Örtliches Raumordnungskonzept ○ Stellplatzverordnung ○ Vergabekriterien ○ Vertragsraumordnung
Vorbildhafte Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> ○ Konzeptverfahren
Mögliche Instrumente	<ul style="list-style-type: none"> ○ weiterWOHNbildung schafft Bewusstsein z.B. für: <ul style="list-style-type: none"> ○ Anpassungen in der örtlichen Raumplanung ○ Vertrag zur Diversifizierung des Wohnraumangebots ○ Mobilitätsrichtlinie ○ Gemeinschaftsorientierte Vergaberichtlinie

Bestehende Planungsgrundlagen können so ausgelegt werden, dass sie mit gemeinschaftsorientiertem Wohnen kompatibel sind, deshalb besteht kein Bedarf für neue Planungsgrundlagen. Nichtsdestotrotz sollten Richtlinien und Entwicklungskonzepte auf kommunaler Ebene auf gemeinschaftsorientiertes Wohnen abgestimmt werden. Gemeinden sollten dahingehend Anreize erhalten bzw. Bewusstsein entwickeln. Die Fortbildungen der weiterWOHNbildung vermitteln den Gemeinden Potentiale gemeinschaftsorientierter Wohnformen (im Bestand). Um die Etablierung von Wohnprojekten (im Bestand) zu unterstützen, wird ihnen der Handlungsspielraum im eigenen Wirkungsbereich aufgezeigt. Dazu zählen u.a.:

- Die Berücksichtigung gemeinschaftsorientierter Wohnformen im örtlichen Raumordnungskonzept bzw. in örtlichen Entwicklungsstrategien: Gemeinden können die Umsetzung gemeinschaftsorientierter Wohnprojekte fördern, indem diese in der örtlichen Raumplanung berücksichtigt werden.

Beispielsweise können bei der Auslobung von (städtebaulichen) Wettbewerben Baufelder für gemeinschaftsorientiertes Wohnen vorgesehen werden.

- Das Nutzen der Vertragsraumordnung zur Diversifizierung des Wohnraumangebots: Beim Verkauf kommunaler Liegenschaften bietet sich durch privatrechtliche Verträge die Möglichkeit, spätere Nutzungen der Liegenschaft zu beeinflussen. So kann ein Anteil an gemeinschaftsorientierten Wohnformen in Bauvorhaben erreicht werden.
- Die Verordnung einer Mobilitätsrichtlinie: Auch hinsichtlich Mobilität sollten geteilte Nutzungen durch Adaptierung der Stellplatzverordnung ermöglicht werden. Durch eine weniger auf den Individualverkehr ausgelegte Mobilitätsrichtlinie kann die Umsetzung von alternativen Wohnformen unterstützt werden. Das Wort ‚Stellplatz‘ impliziert Individualverkehr, weshalb die Adaption der Verordnung schon in deren Wording beginnt: Mobilität schließt auch Sharing ein. Eine weitere Veränderung dahingehend ist der Entfall von KFZ-Stellplätzen, wenn Car-Sharing oder Lastenradstellplätze bei Bauvorhaben vorgesehen sind.
- Die gemeinschaftsorientierte Auslegung der Vergaberichtlinie für kommunale Wohnungen und Grundstücke: Bei der kommunalen Vergabe, insbesondere von Grundstücken, sollten zu Gunsten von gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten auch Personenvereinigungen Berücksichtigung finden. Die Auswahl der Bewerber*innen für kommunale Liegenschaften erfolgt z.T. bereits über ein Punktesystem. An dieser Stelle können Personenvereinigungen gegenüber Bauträgern höher bewertet oder herausragende gemeinschaftsorientierte Konzepte, bspw. Projekte mit öffentlich zugänglichen Gemeinschaftsräumen, berücksichtigt werden. Die Grundstücksvergabe ähnelt somit dem sogenannten Konzeptverfahren. Dabei erfolgt die Vergabe nicht an den/die Höchstbietende*n, sondern an das beste Konzept.

5. Weiterwohnen, quo vadis?

Handlungsempfehlungen
und Ausblick

5.1. Handlungsempfehlungen

Anschließend an die Formulierung der neuen und adaptierten Unterstützungsstrukturen stellt sich die Frage, wie unterschiedliche Akteur*innen aktiv werden können, um zukünftige gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte zu unterstützen.

Relevante Akteur*innen lassen sich in folgende Gruppen einteilen:

- *Interessierte*: bestehende Wohnprojektgruppen, Bestandseigentümer*innen und -bewohner*innen sowie Menschen, die eine Projektgruppe gründen wollen
- *Professionist*innen*: Planer*innen, Berater*innen, Mediator*innen, Jurist*innen, Bauträger etc.
- *Gebietskörperschaften*: Bund, Länder, Regionen, Gemeinden

Die wichtigsten Handlungsempfehlungen sind unten angeführt und in einer Infobroschüre (siehe Anhang 14) dargestellt. Die Broschüre soll insbesondere Gebietskörperschaften ansprechen und zum Handeln anregen, liefert aber auch Tipps für bestehende und potenzielle Wohnprojektgruppen auf Basis bereits bestehender Instrumente und Strategien. Die in dieser Arbeit vorgeschlagenen neuen und adaptierten weiterWOHN-Unterstützungsstrukturen sind im folgenden Fließtext in eckigen Klammern angeführt. Die Broschüre ist ein erster Schritt für mehr Bewusstseinsbildung im Bereich des gemeinschaftsorientierten Wohnens und ist zum Verteilen durch Projektinitiativen oder Professionist*innen konzipiert. In diesem Sinne ist die Vervielfältigung der Broschüre in Anhang 14 ausdrücklich erwünscht.

Professionist*innen

Professionist*innen, die bereits mit gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten arbeiten, können...

- sich untereinander vernetzen und ihr Wissen an andere Akteur*innen weitergeben [im Rahmen der weiterWOHNbildung und -sammlung],
- Lobbyarbeit für gemeinschaftsorientiertes Wohnen bei Gebietskörperschaften machen,
- ihre Kund*innen über die Möglichkeiten gemeinschaftsorientierten Wohnens aufklären [ReHABITAT ImmoCHECK+, weiterWOHNberatung, als Navigator*in oder Moderator*in der weiterWOHNbegleitung oder der weiterWOHNzertifizierten Beratungsstellen].

Professionist*innen, die sich in diesem Bereich engagieren wollen, können...

- bestehende oder künftige Weiterbildungsangebote nutzen (z.B. Ausbildung zur Wohnprojektberater*in der Stiftung Trias [oder weiterWOHNbildung]),
- Kontakt zu erfahrenen Kolleg*innen suchen.

Interessierte

Bestehende Wohnprojektgruppen können...

- in ihrer direkten Umgebung und bei Gebietskörperschaften auf sich und ihr Tun aufmerksam machen,
- sich in ihr Umfeld (z.B. durch einen öffentlich zugänglichen Veranstaltungsraum) und ihr Haus für Interessierte öffnen (z.B. im Rahmen von Führungen [der weiterWOHNbildung vor Ort]),
- (finanzielle) Unterstützung durch Gebietskörperschaften einfordern (z.B. für Nachbarschaftsfeste),
- durch ihr Engagement etwas bewirken!

Bestandseigentümer*innen und -bewohner*innen sowie Menschen, die eine Projektgruppe gründen wollen, können...

- sich mit bestehenden Wohnprojekten vernetzen und ein Bild von der Wohnform machen (z.B. bei Veranstaltungsformaten der ‚Initiative gemeinsam Bauen und Wohnen‘ [oder der weiterWOHNbildung]),
- Kontakt zu anderen Interessierten suchen (z.B. über die Plattform ‚bring together‘ [oder die weiterWOHNberatung]) und sich im Bekanntenkreis über die Idee des weiterWOHNENS austauschen,
- Kooperationspartner*innen mit Erfahrung im gemeinschaftsorientierten Wohnen finden (z.B. die ARGE ‚Wohnprojekt Tirol‘, die ‚Wohnprojekte Genossenschaft e.Gen.‘ oder Sozialorganisationen, die zur Ausrichtung des Projekts passen) [in Zusammenarbeit mit der weiterWOHNbildung vor Ort],
- bei Gebietskörperschaften [oder der weiterWOHNberatung] um Unterstützungsmöglichkeiten anfragen.

Gebietskörperschaften

Der Bund kann...

- Grundlagen und Anreize für die weiterführende Arbeit der Länder schaffen [durch die weiterWOHNsammlung und -bildung],
- die Klärung der Kompetenz für die Leerstandsabgabe anregen,
- die Agentur für Baukultur implementieren,
- ein neues Programm im Klima- und Energiefonds finanzieren [weiterWOHNregionen].

Die Länder können...

- ihre fiskalischen Förderinstrumente anpassen,
- Beratungs- und Begleitungsstellen für Wohnprojekte einrichten [weiterWOHNberatung und -begleitung mit Navigator*innen und Moderator*innen],
- ein Handbuch zur Leerstandserhebung erstellen,

- einen Fonds einrichten, der den Ankauf und die Weiterentwicklung von leerstehenden Liegenschaften erleichtert [weiterWOHNfonds].

Die Regionen können...

- regionale Entwicklungsstrategien auf weiterWOHNEN abstimmen,
- Informationen an Gemeinden herantragen [durch weiterWOHNzertifizierte Beratungsstellen und Modellregionen mit -manager*innen],
- Sanierungsberatungsstellen [mit weiterWOHNzertifizierung] einrichten (ähnlich Regionalmanagement Landeck).

Die Gemeinden können...

- ihre Planungsgrundlagen anpassen,
- in Kooperation mit Beratungsstellen Informationen für ihre Bürger*innen bereitstellen und einen Beratungstisch organisieren [weiterWOHNbildung vor Ort],
- Projektinitiativen durch das Bereitstellen von Räumlichkeiten für Gruppentreffen und durch Vernetzung z.B. mit Bauträgern unterstützen,
- Leerstand erheben und eine Strategie für den Umgang damit entwickeln (z.B. in Zusammenarbeit mit der Dorferneuerung).

Die vorgeschlagenen Instrumente und Strategien zur Unterstützung gemeinschaftsorientierten Wohnens können schrittweise und von jeder Ebene eigenständig implementiert werden. Anzustreben ist jedoch, eine gebündelte und aufeinander abgestimmte Umsetzung vom Bund und/oder den Ländern ausgehend wie in Kapitel 4.3 skizziert. Als zentrale Unterstützungsstruktur ist das Beratungs- und Begleitungsangebot durch Navigator*innen und Moderator*innen abermals hervorzuheben. Sie übernehmen eine Schlüsselrolle bei der Steigerung des Umsetzungspotentials von gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten. Ihre Arbeit sollte deshalb unbedingt fiskalisch gefördert und bei den Gebietskörperschaften verankert werden.

Folgende Schritte müssen jedenfalls vor der Implementierung der Unterstützungsstrukturen durchlaufen werden:

- Die vorgeschlagenen Instrumentenbündel werden an die zuständigen Gebietskörperschaften herangetragen.
- Ein politischer Entschluss zur Unterstützung gemeinschaftsorientierter Wohnformen und zur Umsetzung von Unterstützungsstrukturen wird gefasst.
- Die Instrumente werden durch Verwaltungsjurist*innen und Fachexpert*innen geprüft und ausgearbeitet.
- Die Instrumente werden implementiert und stehen für die Unterstützung von gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten (im Bestand) zur Verfügung.

5.2. Conclusio und Ausblick

5.2.1. Zusammenschau der Zwischenfazits

Zielsetzung der vorliegenden Diplomarbeit war einerseits, das Verschwinden historischer Hausgemeinschaften und das Fehlen neuer gemeinschaftsorientierter Wohnformen in Tirol zu ergründen (*Wohnen im Wandel*), andererseits wurden Hemmnisse und Potentiale bei der Umsetzung gemeinschaftsorientierter Wohnprojekte geortet, und dahingehender Handlungsbedarf abgeleitet (*Gemeinschaftsorientiertes Wohnen in der Praxis*). Abschließend wurden bestehende Planungsinstrumente und Strategien in Tirol, die Sanierungen und gemeinschaftsorientiertes Wohnen betreffen, analysiert. Darauf aufbauend konnten durch die Überlagerung mit dem Handlungsbedarf neue und adaptierte Unterstützungsstrukturen formuliert werden (*Unterstützungsstrukturen für gemeinschaftsorientiertes Wohnen*).

Im Folgenden werden die zentralen Erkenntnisse der drei Arbeitsfragen (siehe Kapitel 2.2.2, 3.4 und 4.2.3) aufgegriffen und Schlussfolgerungen abgeleitet.

Wohnen im Wandel

Wohnen ist durch den Zusammenhang mit sozioökonomischen und -kulturellen Gegebenheiten ständiger Veränderung unterworfen. Als Treiber des historischen Wandels wurde allem voran der steigende Wohlstand ab Anfang des 19. Jhd. identifiziert. Heutzutage sind Veränderungen der Wohnvorstellungen insbesondere geprägt durch die Pluralisierung der Lebensstile und den demografischen und ökonomischen Wandel, welcher einen veränderten Bedarf für Kinder- und Altenbetreuung mit sich bringt. Herausfordernd für die aktuelle Wohnraumentwicklung sind deshalb die ausdifferenzierten Anforderungen an Wohnen und die räumlich sehr unterschiedlichen Herausforderungen.

Wohnen war historisch betrachtet über lange Zeit gemeinschaftsorientiert. Die bäuerliche Baustruktur in Tirol beherbergte bis ins 20. Jhd. mehrere Generationen umfassende Lebens- und Arbeitsgemeinschaften. Die fehlenden Wahlmöglichkeiten hinsichtlich des Wohnorts bzw. der Wohnform erschwerten das Zusammenleben in diesen Zwangsgemeinschaften. Die komplizierte Eigentümer*innenstruktur durch die im Westen von Tirol vorherrschende Praxis der Realteilung erschwerte damals wie heute die Weiternutzung der Bestandsgebäude. Seit der Auflösung historischer Hausgemeinschaften gab es in Tirol kaum Bestrebungen, gemeinschaftsorientierte Wohnformen zu etablieren. Während der Zeit der Experimentalbauten in Österreich in den 1970er und 80er Jahren entstanden dort nur vereinzelte Projekte, deren Fokus auf flächensparenden Aspekten lag.

Gemeinschaftsorientiertes Wohnen in der Praxis

Neues gemeinschaftsorientiertes Wohnen ist in Österreich vor allem in Regionen bzw. Bundesländern vorzufinden, die im vergangenen Jhd. bereits Erfahrungen mit Mitbestimmung im Wohnbau gemacht haben. Dabei weisen gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte zahlreiche Potentiale auf, die einen Mehrwert für den ländlichen und auch städtischen Raum bringen können:

- Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte können neue Infrastruktur, wie Co-Working Spaces, Veranstaltungs- oder Begegnungsräume, in die Gemeinden bringen und so zu lebendigen Orten beitragen.
- Mehrgenerationenwohnen kann das kommunale Angebot an Betreuungsleistungen für Kinder, Menschen mit Behinderung und betagte Menschen durch hausinterne Nachbarschaftshilfe ergänzen.
- Fast alle bestehenden Wohngebäudetypologien sind für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte geeignet. Die Revitalisierung von Bestandsgebäuden trägt zur Ressourcenschonung bei.
- Die Nutzflächendichte von Wohnprojekten kann durch die gemeinsame Nutzung von Räumlichkeiten und damit einhergehend der geringeren individuellen Wohnfläche höher sein als bei herkömmlichen Siedlungsformen.

Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte sind bei der Umsetzung allerdings mit einigen Herausforderungen konfrontiert:

- Gemeinschaftsorientiertes Wohnen wird gesellschaftlich kaum diskutiert.
- Die Entstehungsprozesse von Wohnprojekten sind kompliziert und werden von Gebietskörperschaften meist nicht unterstützt. Top-down initiierte Projekte sind in Tirol bisher nicht vorzufinden.
- Die Selbstorganisation einer Gemeinschaft ist zeitaufwendig und erfordert entsprechende Kenntnisse, was wiederum bestimmte Personengruppen ausschließt. Gemeinschaften sind nur bei durchdachter Ausgestaltung resilient.
- Liegenschaften sind insbesondere in Tirol schwer zugänglich. Dabei besteht eine Diskrepanz zwischen Projektinitiativen im städtischen Umfeld, die keine leistbaren Liegenschaften finden und verfügbaren Liegenschaften im ländlichen Tirol, die leer stehen bzw. unternutzt sind.
- Zum Ausmaß an Leerständen sind keine Daten verfügbar. Das Setzen von Maßnahmen, die zur Verwertung leerstehender Baustruktur anregen, ist nach aktueller Rechtslage kaum möglich, was auch die Nutzung von Bestandsgebäuden für gemeinschaftliches Wohnen erschwert.
- Bestehende Unterstützungsstrukturen sind unzureichend für gemeinschaftsorientiertes Wohnen.

Unterstützungsstrukturen für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Nur wenige Planungsinstrumente in Tirol sind bereits uneingeschränkt kompatibel mit gemeinschaftsorientierten Wohnformen. In Anbetracht der Potentiale von gemeinschaftsorientiertem Wohnen besonders für ländliche Gemeinden sollten neue Unterstützungsstrukturen geschaffen und bestehende teilweise adaptiert werden, um die Umsetzung von Wohnprojekten zu fördern. Basis für eine dahingehende Veränderung ist Bewusstseinsbildung. In erster Linie sollten Gebietskörperschaften durch bewusstseinsbildende Instrumente angesprochen und weitergebildet werden, weiters auch Professionist*innen und die Bevölkerung. An beratenden und begleitenden Unterstützungsstrukturen für die zeitaufwendige Entwicklungsphase und betreuungsintensive Nutzungsphase, insbesondere bei top-down initiierten Projekten, mangelt es ebenso. Ihre Implementierung könnte die Zugänglichkeit zu gemeinschaftsorientiertem Wohnen vereinfachen. Finanziell unterstützende Instrumente sind zwar teilweise kompatibel, aber meist nicht auf die gesamte Nutzfläche von Wohnprojekten anwendbar. Die umfassende finanzielle Förderung der Konzeptentwicklung und der baulichen Umsetzung könnte die Leistbarkeit von gemeinschaftsorientiertem Wohnen verbessern. Bestandsaktivierende Instrumente sind bisher auf sanfte Instrumente, wie die Dorferneuerung, beschränkt. Hier gilt es, stärkere Anreize zur Revitalisierung von Leerstand für Bestandseigentümer*innen zu setzen und einen systematischen Umgang mit Leerstand zu finden. Zudem sollten Planungsgrundlagen auf kommunaler Ebene auf gemeinschaftsorientiertes Wohnen abgestimmt werden.

Fazit

Aus der historischen Betrachtung des Wohnens geht hervor, dass in der Entwicklung von gemeinschaftsorientierten Wohnformen schon im 19. Jhd. eine Chance gesehen wurde, gesellschaftlichen Herausforderungen zu begegnen. Neues gemeinschaftsorientiertes Wohnen hat folglich das Potential, Antworten auf aktuelle gesellschaftliche Problemstellungen zu bieten. Es kann selbstverständlich nicht alle Herausforderungen der aktuellen Wohnraumentwicklung lösen, aber dennoch zur Lösung durch geringe Flächeninanspruchnahme, leistbares Wohnen, Nachbarschaftshilfe, Wiederbeleben von Orten usw. beitragen. Um diesen Ansprüchen auch im Hinblick auf die Klimakrise gerecht zu werden, sollte die Nutzung bestehender Baustruktur für gemeinschaftsorientierte Zwecke forciert werden. Besonders die ehemals bäuerlich genutzte Baustruktur Tirols bietet die räumlichen Möglichkeiten für gemeinschaftsorientiertes Wohnen zu zeitgemäßen Bedingungen.

Da Tirol auf keine gemeinschaftsorientierte Bautradition aus den 1970er und 1980er Jahren zurückgreifen kann, bietet sich jetzt die Chance, einen eigenen Umgang mit

bzw. Zugang zu neuem gemeinschaftsorientierten Wohnen zu entwickeln. Das Setzen von Handlungen durch Gebietskörperschaften, insbesondere die Tiroler Landesregierung, ist unerlässlich. Schon die Einführung einzelner neuer Unterstützungsstrukturen oder die geringfügige Adaption bestehender Instrumente können die Umsetzung gemeinschaftsorientierter Wohnprojekte unterstützen, aber erst die Implementierung umfassender Instrumentenbündel, wie in Kapitel 4.3 vorgeschlagen, kann gemeinschaftsorientiertes Wohnen für die breite Masse möglich machen.

Der Anspruch an gemeinschaftsorientiertes Wohnen sollte dabei nicht sein, massentauglich zu werden. Diese Wohnform ist nicht für alle Personen in jeder Lebensphase passend, sie sollte aber allen zugänglich werden, deren Lebensweise mit gemeinschaftlichem Wohnen im Einklang ist bzw. deren Alltag durch gemeinschaftliches Wohnen bereichert und vereinfacht werden könnte. Denn gemeinschaftsorientierte Wohnformen bieten hervorragende Voraussetzungen für Nachbarschaftshilfe durch gegenseitige Unterstützung. Das liegt zwar auch im kommunalen Interesse, die soziale Infrastruktur einer Gemeinde sollte aber keinesfalls zur Gänze auf private Initiativen in Wohnprojekten ausgelagert werden. Zu begrüßen ist eine enge Zusammenarbeit zwischen Gemeinden und Wohnprojekten aber jedenfalls, da sich für beide Seiten wertvolle Synergien ergeben können.

5.2.2. Das Konzept weiterWOHNEN

weiterWOHNEN ist eine Wortschöpfung der Autorin und bezeichnet neben der Weiterbildung involvierter Akteur*innen und dem Weiterbestand von Baustruktur auch die Weiterentwicklung des Wohnens. Zusammenfassend lässt sich das Konzept weiterWOHNEN auf folgende Kernaspekte herunterbrechen:

*Weiterbildung involvierter Akteur*innen*

Auf allen Ebenen der Gesellschaft findet Bewusstseinsbildung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen statt. Das befördert die Schaffung neuer Unterstützungsstrukturen, welche Wohnprojekte für eine breite Masse zugänglich machen.

Weiterbestand der Baustruktur

Der Umgang mit Leerstand und Bestand ist Teil der gesellschaftlichen Diskussion. Die Neubaukultur weicht einer ressourcenschonenden Baukultur, die Sanierung und Revitalisierung zum neuen Standard macht.

Weiterentwicklung des Nutzungskonzepts

Gemeinschaftsorientiertes Wohnen geht über bestehende Wohnnutzungen hinaus. Neben individuellen Wohnbereichen sind innovative, gemeinschaftlich genutzte Räume Teil des Nutzungskonzepts.

weiterWOHNEN ist das neu gedachte Wohnen innerhalb von Bestandsgebäuden. Es bezeichnet sowohl eine Strategie zur nachhaltigen Wohnraumentwicklung als auch das gemeinschaftsorientierte Zusammenleben von Menschen mit unterschiedlichen Hintergründen und Lebensweisen. Es erfordert Engagement seiner Bewohner*innen und Unterstützung seitens der Gebietskörperschaften. Und es bringt Bereicherung für sein Umfeld und seine Bewohner*innen durch die Förderung lebenswerter Nachbarschaften.

5.2.3. Eine Zukunftsvision für Tirol

Die Projektbeteiligten des Mitdafinerhus teilten im Zuge des Interviews ihre Zukunftsvision für gemeinschaftsorientiertes Wohnen in Bestandsgebäuden. Sie ist in einem großen Maßstab gedacht und kann durchaus als erreichbares Ziel für die Weiterentwicklung des Wohnens im ländlichen Raum angesehen werden, wenn die entsprechenden Unterstützungsstrukturen dafür geschaffen werden. In Anlehnung an ihre Ideen könnte die Zukunft des weiterWOHNENS wie in Abbildung 36 skizziert aussehen:

In einer Gemeinde Tirols wird ein geeignetes leerstehendes oder unternutztes Gebäude identifiziert – dabei handelt es sich beispielsweise um einen ehemaligen Einhof, ein Reihenhaus oder ein großzügiges Einfamilienhaus. Die Bestandseigentümer*innen werden aktiviert und dazu motiviert, ihr Gebäude weiterzuentwickeln oder an eine Projektinitiative bzw. den weiterWOHNfonds zu verkaufen. In der Folge wird das Bestandsgebäude saniert und die Anforderungen gemeinschaftsorientierter Wohnformen angepasst. Auf diesem Weg entstehen mehrere individuelle Wohnungen, gemeinschaftlich nutzbare und öffentlich zugängliche Räume mit innovativen Nutzungskonzepten innerhalb eines Bestandsgebäudes (siehe rote Gebäude in Abbildung 36).

In jeder Tiroler Gemeinde ist vermutlich ein ähnliches Gebäude vorhanden, das gemeinschaftsorientiert revitalisiert werden kann. So ergibt sich die Möglichkeit die 279 neu geschaffenen sozialen und kulturellen Infrastrukturen in den öffentlich zugänglichen Räumen der Wohnprojekte mithilfe der weiterWOHNberatung aufeinander abzustimmen und miteinander zu verknüpfen. Ein überregionales Netz an innovativen Wohn-, Arbeits-, Betreuungs- und Freizeitangeboten entsteht (siehe weiterWOHNregion in Abbildung 36). Dieses vielfältige Angebot haucht dem ländlichen Raum neues Leben ein, belebt die Nachbarschaft in den Gemeinden und schafft gemeinschaftsorientierten Wohnraum für Tiroler*innen.

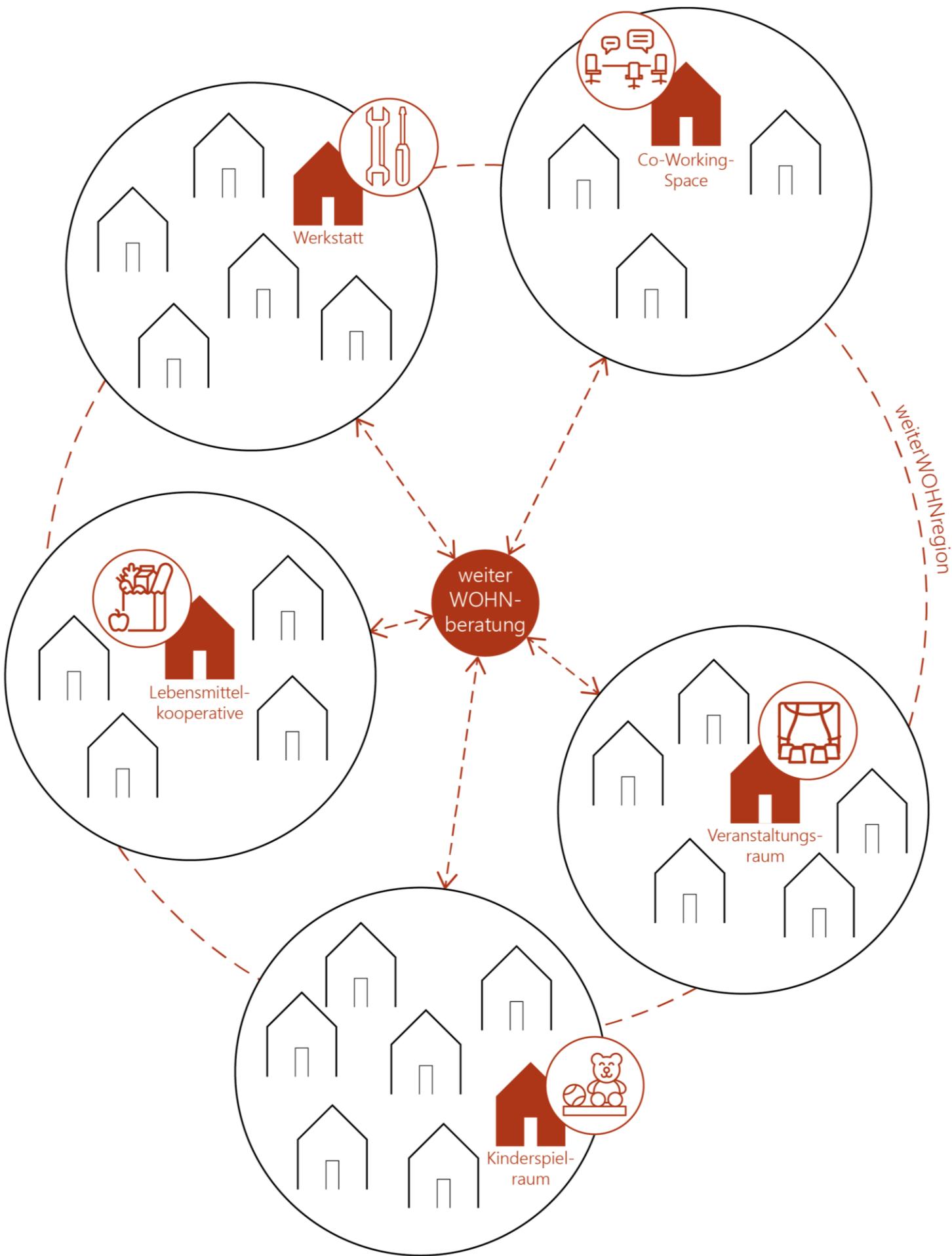


ABBILDUNG 36: ZUKUNFTSVISION DES WEITERWOHNENS, EIGENE DARSTELLUNG, PIKTOGRAMME: SOMEWAN, VECTORS MARKET, MADE X MADE ICONS, MONKIK UND VLADIMIR BELOCHKIN FROM THE NOUN PROJECT

5.3. Offene Forschungsfelder

Top-down initiierte Projekte in Österreich

Im Zuge dieser Arbeit kristallisierte sich die hohe Bedeutung von *top-down initiierten Projekten* heraus. Erst durch die Umsetzung solcher Projekte kann gemeinschaftsorientiertes Wohnen für eine breite Masse zugänglich werden, da bei der Umsetzung selbstorganisierter Projekte umfangreiche zeitliche und finanzielle Ressourcen durch die zukünftigen Bewohner*innen eingebracht werden müssen. In der Schweiz gibt es eine lange Tradition für top-down initiierte gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte. Im Sinne der Genossenschaftsidee werden dort seit Mitte des 19. Jhd. alternative Wohnmodelle verwirklicht. Im Gegensatz zu Genossenschaften in Österreich stehen Werte wie Selbstbestimmung, -verantwortung und -verwaltung dort schon immer im Mittelpunkt und beinhalten somit von Grund auf gemeinschaftsorientierte Aspekte. Ein Vorzeigebispiel ist das durch die Gemeinde initiierte Projekt Wohnen am Dorfbrunnen (siehe Kapitel 3.1.6); (vgl. Schmid 2009, S. 6). Für den österreichischen Kontext ergeben sich daraus weiterführende Forschungsfragen:

- Wie sind top-down initiierte gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte charakterisiert?
- Welche Unterschiede ergeben sich aus dem Vergleich zwischen bottom-up und top-down initiierten Projekten?
- Wie kann das Umsetzungspotential von top-down initiierten Wohnprojekten gesteigert werden?
- Welche Akteur*innen sind für top-down initiierte Projekte relevant? Wie können sie aktiviert werden?

Aktivierung von Bestandseigentümer*innen

Im Bereich der Bewusstseinsbildung sind Leerstands- oder Bestandseigentümer*innen eine zentrale Zielgruppe. Ihnen fehlt häufig die *Inspiration für alternative Umbau- bzw. Revitalisierungsmaßnahmen*. Aufbauend auf das Forschungsprojekt ReHABITAT könnte deshalb ein umfassender Ideenkatalog für Projekte im Bestand bzw. Leerstand entwickelt werden. Dabei werden verschiedene Varianten gemeinschaftsorientierten Wohnens aufgezeigt. Die dargestellten Gebäudetypologien sollten auf den regionalen Gebäudebestand angepasst werden, damit Ideen einfach auf Bestandsgebäude umgelegt werden können. Folgende Fragestellungen ergeben sich daraus:

- Wie viel leerstehender Gebäudebestand ist in der Zielregion vorhanden?
- Welche Gebäudetypologien sind in der Zielregion vorhanden? Welche sind besonders relevant?

- Wie können gemeinschaftsorientierte Nutzungen in den vorherrschenden Gebäudetypologien ausgestaltet werden?
- Wie kann die Zielgruppe Leerstands- bzw. Bestandseigentümer*innen erreicht werden?
- Wie können Leerstands- bzw. Bestandseigentümer*innen zur Weiternutzung bzw. zum Verkauf ihrer Immobilie animiert werden?
- Welche Strategien zum Umgang mit komplizierten Eigentümer*innenstrukturen z.B. aufgrund von Realteilungen bei Sanierungs- bzw. Revitalisierungsprojekten können identifiziert werden?

Eigentums- und Machtverhältnisse

Anknüpfend an das vorherige Forschungsfeld sollten *Strategien zum Umgang mit Eigentums- und Machtverhältnissen* bei gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten im Bestand gefunden werden. Anzustreben ist, derzeitige Eigentümer*innen von Bestand bzw. Leerstand in die gemeinschaftsorientierte Neunutzung ihrer Liegenschaft einzubinden. Deren persönliche Bindung zur Liegenschaft könnte dabei ein potenzieller Konfliktpunkt sein. Da resiliente Projektgruppen i.d.R. über flache bzw. keine Hierarchien verfügen gilt es, eine sensible und für alle Gruppenmitglieder vertretbare Organisationsform zu finden. Dabei stellen sich folgende Fragen:

- Ist die Umsetzung gemeinschaftsorientierter Wohnprojekte im Bestand in Zusammenarbeit mit den Bestandseigentümer*innen sinnvoll?
- Welche Rolle können die Bestandseigentümer*innen einnehmen? Welche Rolle sollten sie einnehmen, um die Projektgruppe möglichst resilient zu gestalten?
- Welche Eigentumsstrukturen sind geeignet für Projekte im Bestand, wenn Bestandseigentümer*innen Teil der Projektgruppe sind?
- Wie kann mit potenziellen Konflikten in Bezug auf die Machtverhältnisse im Projekt umgegangen werden?

Langfristige Resilienz von Wohnprojekten

In Österreich kann nur auf wenig Langzeiterfahrung zu gemeinschaftsorientiertem Wohnen zurückgegriffen werden, da das *Scheitern von Projekten* aus den 1970er und 1980er Jahren zur traurigen Realität wurde. Wohnprojekte aus dieser Zeit waren nach einigen Jahren häufig mit denselben Problemen konfrontiert: Die Kinder der Projektmitglieder zogen in etwa gleichzeitig aus, Ehen wurden geschieden oder die Wohnung nicht mehr als passend empfunden. Die Familienwohnungen waren zu groß, wurden verkauft oder blieben weiterhin unternutzt. Die ursprüngliche Projektidee ging meist verloren und das Projekt zerfiel, sobald ein Bewohner*innenwechsel stattfand. Für neue gemeinschaftsorientierte Projekte stellt sich deshalb die Frage, wie sie dauerhaft resilient gestaltet werden können.

- Welche Faktoren haben in der Vergangenheit zum Zerfall gemeinschaftsorientierter Projekte geführt?
- Anhand welcher Aspekte unterscheiden sich die gemeinschaftsorientierten Projekte der 1970er und 1980er Jahre von den aktuellen Projekten?
- Welchen Einfluss haben Eigentumsformen auf die Resilienz eines gemeinschaftsorientierten Wohnprojekts? Welche Eigentumsformen können empfohlen werden?
- Welche Instrumente zur Auswahl zukünftiger Bewohner*innen können angewandt werden, um die Weiterführung des Projekts im Sinne der Grundidee sicherzustellen?

Verzeichnisse

Abkürzungsverzeichnis

ARGE	Arbeitsgemeinschaft
BMK	Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie
BMKÖS	Bundesministerium für Kunst, Kultur, öffentlichen Dienst & Sport
eG / e.Gen.	eigetragene Genossenschaft
e.V.	eigetrager Verein
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbH & Co. KEG	Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
TBO	Tiroler Bauordnung
TROG	Tiroler Raumordnungsgesetz
TWFG	Tiroler Wohnbauförderungsgesetz

Literaturverzeichnis

- Abt, Jant; Pätzold, Ricarda (2017): Neue Formen des gemeinschaftlichen Wohnens. Definition des Forschungsgegenstandes. Deutsches Institut für Urbanistik. Berlin. Online verfügbar unter https://projekt.izt.de/fileadmin/downloads/pdf/potsdam/Definition_gemeinschaftlicher_Wohnformen_FIN.pdf, zuletzt geprüft am 08.11.2020.
- Amann, Wolfgang (2008): Kompetenzgefüge im österreichischen Wohnungswesen. Hg. v. Wirtschaftsministerium. Wien. Online verfügbar unter <http://iibw.at/documents/2008%20IIBW.%20Kompetenzgefuege%20Wohnungswesen.pdf>, zuletzt geprüft am 18.05.2021.
- Amt der Tiroler Landesregierung (o.J.): Förderungen von A-Z. Innsbruck. Online verfügbar unter <https://www.tirol.gv.at/buergerservice/foerderungen/>, zuletzt geprüft am 09.12.2021.
- Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Bodenordnung, Geschäftsstelle für Dorferneuerung (2015a): Generelle Richtlinien für die Durchführung und Förderung von Maßnahmen zur Dorferneuerung, zur Lokalen Agenda, zum Stadt- und Ortsbildschutz in Tirol. Online verfügbar unter https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/landforstwirtschaft/agrardorferneuerung-tirol/Downloads_Neu/Generelle_Richtlinien_DE_Ausgabe_Juni_2015.pdf, zuletzt geprüft am 09.12.2021.
- Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Bodenordnung, Geschäftsstelle für Dorferneuerung (2015b): Richtlinie für die Förderung von Revitalisierungsmaßnahmen in Tiroler Dörfern. Maßnahmen der Dorferneuerung. Online verfügbar unter https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/landforstwirtschaft/agrardorferneuerung-tirol/Downloads_Neu/Richtlinie_Ortskernrevitalisierung_Ausgabe_Feber_2012.pdf, zuletzt geprüft am 09.12.2021.
- Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Raumordnung und Statistik (o.J.): Bevölkerung in Tirol. Innsbruck. Online verfügbar unter <https://www.tirol.gv.at/statistik-budget/statistik/wohnbevoelkerung/>, zuletzt geprüft am 01.10.2021.
- Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Raumordnung und Statistik (2017): Flächennutzung. Innsbruck. Online verfügbar unter <https://www.tirol.gv.at/statistik-budget/statistik/flaechennutzung/>, zuletzt geprüft am 02.03.2021.

- Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Raumordnung und Statistik (2019):
Lebensraum Tirol -Agenda 2030. Raumordnungsplan. Unter Mitarbeit von Elmar Berktold, Elisabeth Auer, Alexander Baumgartner, Claudia Baur, Christian Drechsler, Martin Joas et al. Innsbruck. Online verfügbar unter https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/landesentwicklung/raumordnung/zukunftstraum/20190618LebensraumTirol_web.pdf, zuletzt geprüft am 07.01.2021.
- Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Raumordnung und Statistik (2021a):
Regionsprofile. Statistik 2021. Innsbruck. Online verfügbar unter <https://www.tirol.gv.at/statistik-budget/statistik/regionsprofile/>, zuletzt geprüft am 04.10.2021.
- Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Raumordnung und Statistik (2021b): Tirol in Zahlen. Landesstatistik Tirol. Innsbruck. Online verfügbar unter https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/statistik-budget/statistik/downloads/Folder_2021.pdf, zuletzt geprüft am 01.10.2021.
- Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Wohnbauförderung (2020):
Wohnbauförderungsrichtlinie. WBF-Richtlinie, S. 1–36. Online verfügbar unter https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/downloads_2019/wbf-richtlinie_01-09-2020.pdf, zuletzt geprüft am 09.12.2020.
- Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Wohnbauförderung (2021):
Wohnbauförderungsrichtlinie. WBF-Richtlinie, S. 1–37. Online verfügbar unter https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/downloads_2019/wbf-richtlinie_01-08-2021.pdf, zuletzt geprüft am 10.12.2021.
- Arbeitsmarktservice (2021): Arbeitsmarktprofil 2020. Tirol. Wien. Online verfügbar unter http://www.arbeitsmarktprofil.at/7/teil_04.html, zuletzt geprüft am 06.10.2021.
- Architekturbüro Matzinger (o.J.a): LP 22 Mayr in der Wim. Leonding. Online verfügbar unter <http://matzinger.at/projekte/ls1/LP%2022%20Mayr%20in%20der%20Wim,12006>, zuletzt geprüft am 09.03.2021.
- Architekturbüro Matzinger (o.J.b): Projekte. Leonding. Online verfügbar unter <http://matzinger.at/projekte/ls1/>, zuletzt geprüft am 27.04.2021.
- Bachal, Daniela (2018): Kooperatives Bauen und Wohnen in Graz-Umgebung. Hier wird eine Siedlung zum Dorf. In: *Kleine Zeitung*, 15.06.2018. Online verfügbar unter <https://www.kleinezeitung.at/zuhause/homestory/5443367/KOOPERATIVES->

BAUEN-UND-WOHNEN-IN-GRAZUMGEBUNG_Hier-wird-eine, zuletzt geprüft am 07.10.2021.

Berchtold, Markus (2009): Alte Bausubstanz. Zusammenfassung der Befragung der Eigentümer. Hg. v. Regionalentwicklung Bregenzerwald GmbH. Egg. Online verfügbar unter http://altebausubstanz.at/fileadmin/user_upload/Zusammenfassung_Endbericht_Befragung_Februar_2009.pdf, zuletzt geprüft am 27.01.2021.

Berger, Michaela (2013): Abwandern oder Bleiben. Fallstudien zu Sozialstruktur und Kultur alpenländischer Dörfer in Österreich. Masterarbeit, Graz. Online verfügbar unter <https://unipub.uni-graz.at/obvugrhs/content/titleinfo/231677/full.pdf>, zuletzt geprüft am 13.11.2020.

Brandl, Freya; Gruber, Ernst (2014): Gemeinschaftliches Wohnen in Wien. Bedarf und Ausblick. Unter Mitarbeit von Julia Wieger. Hg. v. Stadt Wien, Magistratsabteilung 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten. Wien. Online verfügbar unter <https://www.wohnbauforschung.at/index.php?id=441>, zuletzt geprüft am 08.11.2020.

Braunisch, Stefanie; Gartner, Gerald; Hellmann, Gabriel; Küntzle, Timo; Renner, Georg; Schett, Stefan et al. (2017): Wie man den Platzverbrauch eindämmen könnte. Hg. v. Michael Fleischhacker. Wien. Online verfügbar unter <https://www.addendum.org/platzverbrauch/politische-loesungsansaeetze/>, zuletzt aktualisiert am 12.11.2017, zuletzt geprüft am 02.02.2021.

Bundesamt für Bevölkerungsschutz BABS, Fachbereich Kulturgüterschutz KGS (2020): Forum. Baukultur und Kulturgüterschutz. Unter Mitarbeit von Rino Büchel, Schüpbach Hans, Laura Albisetti, Olivier Melchior und Alexandra Kull. Hg. v. Fachbereich Kulturgüterschutz KGS BABS. Bern. Online verfügbar unter <https://www.babs.admin.ch/de/aufgabenbabs/kgs/prints.detail.publication.html/babs-internet/de/publications/kgs/forum/forum34dfie.pdf.html>, zuletzt geprüft am 27.01.2021.

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2020): Gemeinsam leben, wohnen und arbeiten. Film- und Fotodokumentation zu den baulichen Herausforderungen des Projekts in Prädikow. Berlin. Online verfügbar unter <https://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/service/aktuellmeldungen/meldungen-aus-dem-jahr-2020/021220-gemeinsam-leben-wohnen-und-arbeiten.html>, zuletzt geprüft am 08.10.2021.

Bundesministerium für Finanzen (o.J.): Transparenzportal. Förderungen zum Thema Bauen und Wohnen / Klima und Umwelt. Wien. Online verfügbar unter

<https://transparenzportal.gv.at/tdb/tp/situation/buerger/bauen-und-wohnen-klima-und-umwelt/>.

Czekelius, Nicole (2006): Die in den Bergen wohnen. Gegenüberstellende Analyse zweier Bautraditionen im Wandel der Zeit: Tirol + Tana Toraja. Diplomarbeit, Wien. Online verfügbar unter <http://media.obvsg.at/AC05746888-2001>, zuletzt geprüft am 03.01.2021.

Darr, Christian; Novy-Huy, Rolf (2019): Local Action Plan of the Hof Prädikow CHL. Unter Mitarbeit von Hanna Szemzo und Andrea Tönko. Online verfügbar unter https://openheritage.eu/wp-content/uploads/2020/02/LAP_Pra%CC%88dikow_final.pdf, zuletzt geprüft am 07.10.2021.

Donner, Christian (2014): Zeitgemäße Wohnungspolitik. Sozial orientiert und ökonomisch effizient. In: Jörg Wippel (Hg.): Wohnbaukultur in Österreich. Geschichte und Perspektiven. Innsbruck: Studien Verlag Ges. m.b.H., S. 137–141.

Dudenredaktion (o.J.a): Online Wörterbuch. Gemeinschaft. Bibliographisches Institut GmbH. Berlin. Online verfügbar unter <https://www.duden.de/rechtschreibung/Gemeinschaft#Bedeutung-1>, zuletzt geprüft am 01.12.2020.

Dudenredaktion (o.J.b): Online Wörterbuch. orientieren. Bibliographisches Institut GmbH. Berlin. Online verfügbar unter <https://www.duden.de/rechtschreibung/orientieren#Bedeutung-3a>, zuletzt geprüft am 01.12.2020.

Fedrowitz, Micha (2016): Gemeinschaftliches Wohnen. Stand und Entwicklung in Deutschland. In: *Nachrichten der ARL* (1), S. 9–12. Online verfügbar unter <https://gewib-ev.de/wp-content/uploads/2017/02/von-der-Nische-zum-Trend-1.pdf>, zuletzt geprüft am 27.04.2021.

Feller, Barbara; Grob, Lisa-Maria; Halbartschlager, Rupert; Hammer, Renate; Kopeinig, Gerhard; Kühn, Christian et al. (2021): Vierter Baukultur Report. Baukulturpolitik konkret: Der Weg zur Agentur für Baukultur. Hg. v. Bundesministerium für Kunst, Kultur, öffentlichen Dienst und Sport. Wien.

Feuerstein, Christiane; Leeb, Franziska (2015): GenerationenWohnen. Neue Konzepte für Architektur und soziale Interaktion. München: Edition Detail.

Fornwagner, Christian (2018): Geschichtliche Grundkenntnisse über das Bundesland Tirol. Lernunterlage des Landes Tirol für die EinbürgerungsbewerberInnen gemäß § 10a Staatsbürgerschaftsgesetz 1985 idGF. Hg. v. Abteilung Staatsbürgerschaft, Amt der Tiroler Landesregierung. Innsbruck. Online verfügbar unter <https://www.bmi.gv.at/406/files/Geschichte2018.pdf>, zuletzt geprüft am 23.01.2021.

Freisitzer, Kurt; Koch, Robert; Uhl, Ottokar (1987): Mitbestimmung im Wohnbau. Ein Handbuch. Unter Mitarbeit von Ernst Koch, Fritz Kojan und Franz Kuzmich. Wien: Picus Verlag Ges.m.b.H.

Gemeinde Fiss (o.J.): Historische Bilder. Fiss. Online verfügbar unter <https://www.fiss.tirol.gv.at/Historisch>, zuletzt geprüft am 20.01.2022.

Gemeinnützige Hauptgenossenschaft des Siedlerbundes (o.J.): Unsere Geschichte. Die Entwicklung der GHS in Kürze. Online verfügbar unter <https://www.ghs-wohnbau.com/unternehmen/unsere-geschichte.html>, zuletzt geprüft am 21.04.2021.

GENAWO GmbH (o.J.): Nachbarschaftlich Wohnen - GENAWO. Garsten. Online verfügbar unter <http://genawo.at/>, zuletzt geprüft am 09.03.2021.

geo.admin.ch (2021): Swiss Geoportal. Bundesamt für Landestopografie swisstopo. Wabern. Online verfügbar unter <https://map.geo.admin.ch/?topic=inspire&lang=de&bgLayer=ch.swisstopo.pixelkarte-farbe>, zuletzt geprüft am 11.10.2021.

Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz ÖROK (Hg.) (2018): Raumordnung in Österreich. Und Bezüge zur Raumentwicklung und Regionalpolitik. Unter Mitarbeit von Markus Gruber, Arthur Kanonier, Simon Pohn-Weidinger und Arthur Schindelegger. Österreichische Raumordnungskonferenz. Wien: Eigenverlag (ÖROK Schriftenreihe, Nr. 202). Online verfügbar unter https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/Bilder/5.Reiter-Publikationen/_%C3%96ROK_202_dt_klein_HP.pdf, zuletzt geprüft am 26.01.2021.

Geserick, Christine; Buchebner-Ferstl, Sabine; Schraml, Christina; Schraml, Karin; Wernhart, Georg (2016): Lebenssituationen und Wohntrends in Österreich. Hg. v. Österreichisches Institut für Familienforschung. Wien. Online verfügbar unter https://www.ssoar.info/ssoar/bitstream/handle/document/58009/ssoar-2016-geserick_et_al-Lebenssituationen_und_Wohntrends_in_Osterreich.pdf?sequence=1&isAllowed=y&lnkname=ssoar-2016-geserick_et_al-Lebenssituationen_und_Wohntrends_in_Osterreich.pdf, zuletzt geprüft am 27.04.2021.

Gesewo Genossenschaft (o.J.): Alte Bäckerei Waltenstein. Winterthur. Online verfügbar unter <https://www.gesewo.ch/waltenstein.html>, zuletzt geprüft am 12.10.2021.

Gesewo Genossenschaft (2015): Finanzierung und Darlehen für Hausvereine und Bewohnende. Winterthur. Online verfügbar unter

<https://www.gesewo.ch/downloads.html?file=files/Inhalte%20extern/Downloads/Merkblatt%20Finanzierung%20und%20Darlehen%20f%C3%BCr%20Hausvereine%20und%20Bewohnende/Merkblatt%20Finanzierung%20und%20Darlehen%20f%C3%BCr%20Hausvereine%20und%20Bewohnende.pdf&cid=3700>, zuletzt geprüft am 12.10.2021.

Gesewo Genossenschaft (2016): Geschäftsbericht 2016. Winterthur. Online verfügbar unter <https://www.gesewo.ch/downloads.html?file=files/Inhalte%20extern/Downloads/Geschaeftsberichte/Gesch%C3%A4ftsbericht%202016.pdf>.

Hagleitner, Tobias (2016): Mitdafinerhus. In: *VOL.AT - Vorarlberg Online*, 24.12.2016. Online verfügbar unter <https://www.vol.at/mitdafinerhus/5070643>, zuletzt geprüft am 09.03.2021.

Hanika, Alexander (2019): Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Österreich 2018 bis 2040 mit einer Projektion bis 2060 und Modellfortschreibung bis 2075 (ÖROK-Prognose). Hg. v. Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz ÖROK. Wien.

Hauser, Walter (2011): Weiterbauen am Land. In: Christoph Hölz und Walter Hauser (Hg.): Weiterbauen am Land. Verlust und Erhalt der bäuerlichen Kulturlandschaft in den Alpen. Innsbruck: Studien Verlag Ges. m.b.H. (Fokus Denkmal, 5), S. 25–29.

Henkel, Gerhard (2001): Ländlicher Raum. Lexikon der Geographie. Hg. v. Ernst Brunotte, Hans Gebhardt, Manfred Meurer, Peter Meusburger und Josef Nipper. Spektrum der Wissenschaft Verlagsgesellschaft mbH. Heidelberg. Online verfügbar unter <https://www.spektrum.de/lexikon/geographie/laendlicher-raum/4553>, zuletzt geprüft am 26.01.2021.

Hofer, Jürg; Hürlimann, Ernst; Isch, Thomas; Stuber, Madeleine; Wyss, Martha (2019): Erfahrungsbericht. Wohnen am Dorfbrunnen. Nennigkofen.

Huber-Bachmann, Eva; Bammer, Laura (2021): Österreich. Zahlen, Daten, Fakten. 16. Aufl. Hg. v. Statistik Austria. Wien.

iff architektur gmbh (2019): Wohnen am Dorfbrunnen. Online verfügbar unter <https://iffarch.ch/index.php/home/nen>.

Immobilien Scout Österreich GmbH (2018): Erschwinglichkeitsindex Februar 2018. Wien. Online verfügbar unter <https://www.immobilienscout24.at/unternehmen/presse/presseaussendungen/2018/27-02-2018-Erschwinglichkeitsindex.html>, zuletzt geprüft am 01.10.2021.

Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen (o.J.): Wohnprojekte und Baugemeinschaften. Datenbank der vielfältigen gemeinschaftlichen Wohnprojekte, Cohousing-

Projekte, Baugemeinschaften und Baugruppen in Österreich. Online verfügbar unter <https://www.inigbw.org/wohnprojekte>, zuletzt geprüft am 01.03.2021.

Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen (2019): Baugemeinschaftsforum 2018: Nachbarschaftlich Wohnen – GENAWO GmbH, Garsten. Online verfügbar unter https://www.youtube.com/watch?v=egitfNs_WgQ, zuletzt geprüft am 09.03.2021.

Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH (2020): Wohnbauförderung in Österreich 2019. Hg. v. Fachverband Stein und Keramische Industrie. Wien. Online verfügbar unter http://iibw.at/documents/IIBW_WKO%20Wohnbaufoerderung%202019.pdf, zuletzt geprüft am 19.05.2021.

Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik (2005): Methoden der Erfassung von Wohnungsleerstand im Stadtumbau. Arbeitshilfe für die kommunale Praxis. Berlin. Online verfügbar unter <https://silo.tips/download/methoden-der-erfassung-von-wohnungsleerstand-im-stadtumbau-arbeitshilfe-fr-die-k>, zuletzt geprüft am 12.02.2022.

Irmer, Nina (2020): Corona-Krise beflügelt Wunsch nach Eigenheim. Hg. v. Wilfried Lechner. Wienerberger Österreich GmbH. Hengersdorf. Online verfügbar unter https://www.wienerberger.at/content/dam/wienerberger/austria/marketing/documents-magazines/press-releases/AT_MKT_DOC_PA_Wienerberger_Einfamilienhaus_Studie.pdf, zuletzt geprüft am 16.11.2020.

Kanonier, Arthur (2014): Positionspapier zum Umgang mit förderbarem Wohnbau im österreichischen Planungsrecht. In: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz ÖROK (Hg.): Beiträge der Raumordnung zur Unterstützung leistbaren Wohnens. Wien: Eigenverlag (Schriftenreihe / Österreichische Raumordnungskonferenz (ÖROK), 191), S. 21–76.

Kanonier, Arthur; Schindelegger, Arthur (2018a): Begriffe und Ziele der Raumplanung. In: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz ÖROK (Hg.): Raumordnung in Österreich. Und Bezüge zur Raumentwicklung und Regionalpolitik. Unter Mitarbeit von Markus Gruber, Arthur Kanonier, Simon Pohn-Weidinger und Arthur Schindelegger. Wien: Eigenverlag (ÖROK Schriftenreihe, Nr. 202), S. 56–59.

Kanonier, Arthur; Schindelegger, Arthur (2018b): Kompetenzverteilung und Planungsebenen. In: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz ÖROK (Hg.): Raumordnung in Österreich. Und Bezüge zur Raumentwicklung und Regionalpolitik. Unter Mitarbeit von Markus Gruber, Arthur Kanonier, Simon Pohn-Weidinger und Arthur Schindelegger. Wien: Eigenverlag (ÖROK Schriftenreihe, Nr. 202), 61-67.

- Kanonier, Arthur; Schindelegger, Arthur (2018c): Planungsinstrumente. In: Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz ÖROK (Hg.): Raumordnung in Österreich. Und Bezüge zur Raumentwicklung und Regionalpolitik. Unter Mitarbeit von Markus Gruber, Arthur Kanonier, Simon Pohn-Weidinger und Arthur Schindelegger. Wien: Eigenverlag (ÖROK Schriftenreihe, Nr. 202), S. 74–123.
- Keller, Alexandra (2019): Die Schizophrenie der Leere. In: *Netzwerk Tirol* (09/19). Online verfügbar unter <https://netzwerktiroel.at/die-schizophrenie-der-leere/>, zuletzt geprüft am 12.11.2020.
- Kleine Zeitung (2020): Planen für morgen: Leistbares Wohnen in der Steiermark individuell geplant. In: *Kleine Zeitung*, 02.12.2020. Online verfügbar unter https://www.kleinezeitung.at/zuhaue/ziviltechniker/5905959/Planen-fuer-morgen_Leistbares-Wohnen-in-der-Steiermark-individuell, zuletzt geprüft am 14.10.2021.
- Kranewitter, Katharina (2020): Häuserteilungen im Ötztal. In: Edith Hessenberger, Walter Hauser und Karl Wiesauer (Hg.): *Bau.Kultur.Landschaft im Ötztal*. Innsbruck: Studien Verlag Ges. m.b.H. (Ötztaler Museen Schriften, 3), S. 129–143.
- LaFond, Michael A. (2012): *CoHousing Cultures. Handbuch für selbstorganisiertes, gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen*. Berlin: jovis Verlag GmbH.
- Lamnek, Siegfried (1989): *Qualitative Sozialforschung. Methoden und Techniken*. München: Psychologische Verlags Union (2).
- Landesrechnungshof Tirol (2020): *Prüfbericht Tiroler Bodenfonds*. Innsbruck.
- Lindenthal, Julia; Mraz, Gabriele (2015): *ReHABITAT. Neues Wohnen im alten Haus. Sanierungsoptionen mit Zukunft: vom Einfamilien- zum Mehrpersonenhaus*. Unter Mitarbeit von Franz Gugerell, Nadia Prauhart und Constance Weiser. Österreichisches Ökologie Institut. Wien.
- Mathis, Josef (2014): *Baukultur der Bürger. Best-Practice Zwischenwasser*. In: Jörg Wippel (Hg.): *Wohnbaukultur in Österreich. Geschichte und Perspektiven*. Innsbruck: Studien Verlag Ges. m.b.H., S. 72–79.
- Matzinger, Fritz (2014): *Les Palétuviers. Von den Wurzeln des Wohnbaus*. In: Jörg Wippel (Hg.): *Wohnbaukultur in Österreich. Geschichte und Perspektiven*. Innsbruck: Studien Verlag Ges. m.b.H., S. 80–91.
- Mau, Steffen; Schöneck-Voß, Nadine M. (Hg.) (2013): *Handwörterbuch zur Gesellschaft Deutschlands*. 3., grundlegend überarb. Aufl. Wiesbaden: Springer VS.

- Mayring, Philipp (2016): Einführung in die qualitative Sozialforschung. Eine Anleitung zu qualitativem Denken. 6., überarbeitete Auflage. Weinheim, Basel: Beltz Verlag (Pädagogik).
- Mensch, Kirsten (2011): Gemeinschaftliche Wohnformen. Der Versuch einer Definition. In: *Wohnbund Informationen. Perspektiven für Wohnprojekte* (1/2011), S. 8–11.
- Meuser, Michael; Nagel, Ulrike (1991): ExpertInneninterviews - vielfach erprobt, wenig bedacht. Ein Beitrag zur qualitativen Methodendiskussion. In: Detlef Garz und Klaus Kraimer (Hg.): *Qualitativ-empirische Sozialforschung. Konzepte, Methoden, Analysen*. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften, S. 441–471. Online verfügbar unter <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-24025>, zuletzt geprüft am 19.01.2021.
- Nonconform ZT GmbH (o.J.): Mutig nach innen wachsen! Was wir für die Zukunft des Wohnens in Land und Stadt aus Corona lernen können. Online verfügbar unter <https://www.nonconform.at/mutig-nach-innen-wachsen/>, zuletzt geprüft am 30.11.2020.
- Nothegger, Barbara (2017): Sieben Stock Dorf. Wohnexperimente für eine bessere Zukunft. [1. Auflage]. Salzburg, Wien: Residenz Verlag (Leben auf Sicht).
- Österreichischer Rundfunk (2011): Weiterbauen am Land (Kulturjournal). Ö1, 02.03.2011. Online verfügbar unter <https://oe1.orf.at/artikel/271051/Weiterbauen-am-Land>, zuletzt geprüft am 10.11.2020.
- Österreichischer Siedlerverband (o.J.): Die Vereins-Suche. Online verfügbar unter https://www.siedlerverein.at/Siedlervereins_Suche.aspx?Land=6, zuletzt geprüft am 12.02.2022.
- Paar, Martin (2020): Wohnen in Zeiten von Corona. Raiffeisen Immobilien Vermittlungs Ges.m.b.H. Wien. Online verfügbar unter https://www.raiffeisen-immobilien.at/storage/uploads/35174398-bdc4-4e3a-b670-a3d75ae8cc94/PI_Wohnen-in-Zeiten-von-Corona_inkl-Umfrage.pdf, zuletzt geprüft am 16.11.2020.
- Paaß, Julia (o.J.): Hof Prädikow. Netzwerk Zukunftsorte. Prötzel. Online verfügbar unter <https://zukunftsorte.land/praedikow>, zuletzt geprüft am 07.10.2021.
- Paaß, Julia (2021): Die Scheune ist eröffnet. Dorfscheune Prädikow. Hof Prädikow e.V. Online verfügbar unter <https://www.dorfscheune-praedikow.de/neuigkeiten/eroeffnungsfeier>, zuletzt geprüft am 08.10.2021.
- Pollak, Sabine (Hg.) (2011a): Die Freuden des Landlebens. Zur Zukunft des ruralen Wohnens. Kunstuniversität Linz. Wien: Sonderzahl.

- Pollak, Sabine (2011b): Utopische Landversuche. In: Sabine Pollak (Hg.): Die Freuden des Landlebens. Zur Zukunft des ruralen Wohnens. Wien: Sonderzahl, S. 86–99.
- Putschögl, Martin (2013): Der große Traum vom eigenen Heim. In: *Der Standard*, 20.06.2013. Online verfügbar unter <https://www.derstandard.at/story/1371170100769/der-grosse-traum-vom-eigenen-heim>, zuletzt geprüft am 01.05.2021.
- Reindl, Kurt (2017): Wirtschaftsförderung (Beihilfen) / Subventionsrecht. Österr. Subventionen, Vergabeverfahren. Linz. Online verfügbar unter http://www.wirtschaftsrecht-binder.at/fileadmin/Bilder/Downloads/SS_17/Subventionsrecht/OEsterr._Subventionen_-_Vergabeverfahren.pdf, zuletzt geprüft am 19.05.2021.
- Schmid, Peter (2009): Die Geschichte der Wohnbaugenossenschaften und der Genossenschaftsidee. Hg. v. Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Zürich (Merkblatt, Nr. 62). Online verfügbar unter https://www.wbg-schweiz.ch/data/Nr_62_Geschichte_und_Genossenschaftsidee_8339.pdf, zuletzt geprüft am 08.03.2021.
- Schönherr, Martin (2011): Nutzflächendichte. Innsbruck (Planung richtig herum). Online verfügbar unter <http://planung-richtig-herum.blogspot.com/2011/>, zuletzt geprüft am 14.10.2021.
- Schönherr, Martin (2014): Der Bebauungsplan. Novelle TROG 2011. Hg. v. Amt der Tiroler Landesregierung, Abt. Landesentwicklung und Zukunftsstrategie. Innsbruck. Online verfügbar unter https://www.tirol.gv.at/fileadmin/themen/landesentwicklung/raumordnung/downloads/Planungsinstrumente/Der_Bebauungsplan_2014.pdf, zuletzt geprüft am 14.10.2021.
- Schwarz, Werner; Molitschnig, Mo (2021): Ene mene muh und rein kommst du. Wie aus landwirtschaftlichem Leerstand ein Dorf wurde. Digitale Vortragsreihe. Baukulturregion Alpenvorland, 18.03.2021.
- Schwarz Platzer Architekten GmbH (2017): Kooperatives Wohnen Volkersdorf. Vision, Ziele und bisherige Umsetzung. Online verfügbar unter https://5bfc55c0-83f5-45ba-bf25-ee1659f7747d.filesusr.com/ugd/28b983_5d958754bd454734864abd1d4564fd08.pdf, zuletzt geprüft am 03.05.2021.
- Seiß, Reinhard (2017): Cohousing im Vierkanthof. In: *Architektur & Bau Forum* (10), S. 1–2. Online verfügbar unter http://genawo.at/wp-content/uploads/2017/08/architektur_bau_forum_2_ver%C3%B6ffentlichung.pdf, zuletzt geprüft am 03.05.2021.

Siedlerverein Tirol Am Lohbach und Hörtnagsiedlung (Hg.) (2005): Festschrift 70 Jahrfeier. Innsbruck.

Sozialzentrum Lebensraum Vorderland (o.J.): Mitdafinerhus. Röthis. Online verfügbar unter <https://www.mitdafinerhus.at/>, zuletzt geprüft am 09.03.2021.

Starmayr, Birgit (2018): Drei von vier Österreichern wünschen sich ein eigenes Haus. Hg. v. Werner Beutelmeyer. market Marktforschungs-Ges.m.b.H. & Co.KG. Linz. Online verfügbar unter <https://www.market.at/market-aktuell/details/drei-von-vier-oesterreichern-wuenschen-sich-ein-eigenes-haus.html>, zuletzt geprüft am 16.11.2020.

Statistik Austria (2020a): Gliederungen nach städtischen und ländlichen Gebieten. Unter Mitarbeit von Sibylle Saul. Hg. v. Statistik Austria. Wien. Online verfügbar unter https://www.statistik.at/web_de/klassifikationen/regionale_gliederungen/stadt_land/index.html, zuletzt geprüft am 12.01.2021.

Statistik Austria (2020b): Lebensformen 2019: jede dritte Person ab 65 Jahren lebt allein. Wien. Online verfügbar unter http://www.statistik.at/wcm/idc/idcplg?IdcService=GET_PDF_FILE&RevisionSelectionMethod=LatestReleased&dDocName=122800, zuletzt geprüft am 12.01.2021.

Statistik Austria (2020c): STATatlas. Bewilligte und fertiggestellte Gebäude nach der Gebäudeeigenschaft. Wien. Online verfügbar unter https://www.statistik.at/atlas/?mapid=them_wohnen_gebaeudebestand&layerid=layer1&sublayerid=sublayer0, zuletzt geprüft am 05.01.2021.

Statistik Austria (2021a): Bildungsstand der Bevölkerung im Alter von 25 bis 64 Jahren 2019 nach politischem Bezirk. Hg. v. Statistik Austria. Wien. Online verfügbar unter http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bildung/bildungsstand_der_bevoelkerung/index.html, zuletzt geprüft am 01.10.2021.

Statistik Austria (2021b): Wohnsituation. Hg. v. Statistik Austria. Online verfügbar unter https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/081235.html, zuletzt geprüft am 06.10.2021.

Stenzel, Gerhard (1985): Das Dorf in Österreich. Wien: Kremayr & Scheriau.

Temel, Robert (2011): Wohnen in Baugemeinschaften. Ein innovatives Modell der Wohnungsproduktion. In: Sabine Pollak (Hg.): Die Freuden des Landlebens. Zur Zukunft des ruralen Wohnens. Wien: Sonderzahl, S. 100–109.

- Temel, Robert (2012): Baugemeinschaften in der Wiener Seestadt Aspern. Endbericht. Hg. v. Stadt Wien, Magistratsabteilung 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten.
- Töllner, Andrea (2016): Gemeinschaftliche Wohnformen fördern. Die Rolle der Kommune. In: *Nachrichten der ARL* 46 (1/2016), S. 27–30. Online verfügbar unter <https://shop.arl-net.de/media/direct/pdf/nachrichten/2016-1/nachrichten-2016-1.pdf>, zuletzt geprüft am 10.11.2020.
- TU Wien Bibliothek (2021): Katalog der Universitätsbibliothek der TU Wien. Gemeinschaftliches Wohnen. Wien. Online verfügbar unter https://catalogplus.tuwien.at/primo-explore/search?query=any,exact,gemeinschaftliches%20wohnen,AND&pfilter=creationdate,exact,10-YEAR,AND&tab=default_tab&search_scope=UTW&sortby=rank&vid=UTW&mfacet=local13,include,HS-DIPLOMASTER,1&lang=de_DE&mode=advanced&offset=0, zuletzt aktualisiert am 20.01.2021, zuletzt geprüft am 01.03.2021.
- Ullrich, Jutta (2015): Dörfliches Wohnen. Geschichte, Projekte und Perspektiven ländlicher Gemeinden in Deutschland. Dissertation, Stuttgart.
- Verein Plattform Baukulturpolitik (o.J.): Beirat für Baukultur. Wien. Online verfügbar unter <https://www.baukulturpolitik.at/beirat-fuer-baukultur.html>, zuletzt geprüft am 11.01.2022.
- Verein Region Vorderland-Feldkirch (o.J.): Mitdafinerhus. Sulz. Online verfügbar unter <https://www.vorderland.com/die-region/projekte-aktivitaeten/weitere-projekte/mitdafinerhus>, zuletzt geprüft am 09.03.2021.
- Waldhör, Johanna Maria (2018): Das GEWO-Haus. Gemeinschaftliches Wohnen im Ortskern. Diplomarbeit, Wien. Online verfügbar unter <http://media.obvsg.at/AC15189596-2001>, zuletzt geprüft am 12.02.2022.
- Weber, Gerlind (2014): Zersiedelung. Die verkannte Zukunftsbelastung. In: Jörg Wippel (Hg.): Wohnbaukultur in Österreich. Geschichte und Perspektiven. Innsbruck: Studien Verlag Ges. m.b.H., S. 65–71.
- Weiser, Constance; Lindenthal, Julia (2018): Leitfaden für Beratung und Prozessbegleitung. Entwickelt im Rahmen des Forschungsprojekts ReHABITAT-ImmoCHECK+. Unter Mitarbeit von Gabriele Mraz, Hilda Tellioglu, Michael Habiger, Beate Lubitz-Prohaska, Ulli Weber, Franz Gugerell und Liane Novoszel. Hg. v. Julia Lindenthal und Constance Weiser. Österreichisches Ökologie Institut. Wien.
- Wir & Co (o.J.): Wohnen wie wir wollen. In Eggersdorf bei Graz. Graz. Online verfügbar unter <https://www.wir-und-co.at/>, zuletzt geprüft am 18.10.2021.

- WohnenplusWangen e.G. (o.J.a): Presse. Wangen. Online verfügbar unter <https://www.wohnenpluswangen.de/wir/presse-medien/>, zuletzt geprüft am 18.10.2021.
- WohnenplusWangen e.G. (o.J.b): Unsere Wohngenossenschaft – für ein generationenübergreifendes und gemeinschaftliches Wohnprojekt in Wangen im Allgäu. Wangen. Online verfügbar unter <https://www.wohnenpluswangen.de/>, zuletzt geprüft am 09.03.2021.
- WohnenplusWangen e.G. (2020a): Satzung für die Wohngenossenschaft WohnenplusWangen e.G. Online verfügbar unter <https://www.wohnenpluswangen.de/wp-content/uploads/Dokumente/Satzung-vom-24-03-20-W.pdf>, zuletzt geprüft am 03.05.2021.
- WohnenplusWangen e.G. (2020b): Zukunftsspinnerei. Online verfügbar unter https://www.wohnenpluswangen.de/wp-content/uploads/Dokumente/Konzept_zukunftsspinnerei_wohnen-plus-April.pdf, zuletzt geprüft am 03.05.2021.
- Wohnprojekte-Genossenschaft (o.J.): Wie funktioniert ein WoGen-Projekt? Wien. Online verfügbar unter <https://diewogen.at/wie-funktioniert-ein-wogen-projekt/>, zuletzt geprüft am 07.10.2021.
- Wonneberger, Eva (2018): Neues Wohnen auf dem Land. Demografischer Wandel und gemeinschaftliche Wohnformen im ländlichen Raum. Wiesbaden: Springer VS.
- Zeinler, Karl (2012): Nachhaltige Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum. Mit Bezugnahme zum Entwicklungspotenzial der Stadtgemeinde Poysdorf. Diplomarbeit, Wien. Online verfügbar unter http://othes.univie.ac.at/22455/1/2012-07-23_0502665.pdf, zuletzt geprüft am 25.01.2021.
- Zoidl, Franziska (2020): Das Einfamilienhaus. Ein Konzept von gestern. Hg. v. Oskar Bronner. Standard Verlagsgesellschaft. Wien. Online verfügbar unter <https://www.derstandard.at/story/2000114211325/das-einfamilienhaus-ein-konzept-von-gestern>, zuletzt geprüft am 16.11.2020.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Entwicklung der Tiroler Wohnbevölkerung nach Altersgruppen	24
Abbildung 2: Entwicklung der Wohnbevölkerung zwischen 1961 und 2021 nach Bezirken	25
Abbildung 3: Bildungsniveau der 25- bis 64-Jährigen (2019)	26
Abbildung 4: Erwerbstätige am Arbeitsort nach Wirtschaftszweig (2018)	26
Abbildung 5: Urban-Rural-Typologie	27
Abbildung 6: Widmungsbestand Bauland und Sonderflächen (ausgenommen freilandähnliche und landwirtschaftliche Sonderflächen) 2019	28
Abbildung 7: Überwiegende Gebäudenutzung (2020)	29
Abbildung 8: Entwicklung der Wohnbevölkerung überlagert mit der Bauentwicklung in Tirol 2020	30
Abbildung 9: Haushaltsgrößen der Privathaushalte in Tirol (2020).....	30
Abbildung 10: Erschwinglichkeitsindex EIMX (2018).....	31
Abbildung 11: Rätoromanischer Dorfkern in Fiss im Jahr 1940	35
Abbildung 12: Wohnhaus mit zwei Eingangstüren in Weißenbach in Tirol	39
Abbildung 13: Landwirtschaftliche Tätigkeiten in der Lohbachsiedlung.....	46
Abbildung 14: Siedlung Höhenstraße in Telfs	48
Abbildung 15: Anteil der fertiggestellten Wohngebäude mit einer Wohnung (Einfamilienhäuser) an allen fertiggestellten Gebäuden 2021	52
Abbildung 16: Wohnprojekt B.R.O.T. in Pressbaum	54
Abbildung 17: Kennzeichen gemeinschaftsorientierter Wohnformen.....	64
Abbildung 18: Karte mit den ausgewählten Projekten	70
Abbildung 19: Mitdafinerhus – Nutzung als Ferienhaus.....	72
Abbildung 20: Mitdafinerhus – nach dem Umbau	72
Abbildung 21: Genawo – Atrium	76

Abbildung 22: Genawo – Ansicht nach dem Umbau	76
Abbildung 23: KooWo – Alt- und Neubauten.....	78
Abbildung 24: KooWo – Reihenhausstrukturen	78
Abbildung 25: WohnenPlus – Erba Areal Wangen	80
Abbildung 26: WohnenPlus – Luftbild im August 2020	80
Abbildung 27: WohnenPlus – Neue Reihenhäuser im November 2020	80
Abbildung 28: Hof Prädikow – Bestandsgebäude	84
Abbildung 29: Hof Prädikow – Eröffnung der Dorfscheune Prädikow	84
Abbildung 30: Wohnen am Dorfbrunnen – Außenansicht.....	86
Abbildung 31: Wohnen am Dorfbrunnen – Innenansicht.....	86
Abbildung 32: Alte Bäckerei Waltenstein – Außenansicht	90
Abbildung 33: Alte Bäckerei Waltenstein – Landwirtschaftliche Tätigkeiten	90
Abbildung 34: Kompetenzverteilung der österreichischen Wohnungspolitik	122
Abbildung 35: Organigramm der neuen und adaptierten Unterstützungsstrukturen	154
Abbildung 36: Zukunftsvision des weiterWOHNENS	185

Anmerkung: Die Quellen der Abbildungen sind im Literaturverzeichnis angeführt.

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bewertung ausgewählter Instrumente und Strategien 142

Tabelle 2: Ausgewählte bestehende Planungsinstrumente und -Strategien mit
Relevanz für Tirol.....247

Anmerkung: Die Quellen der Tabellen sind im Literaturverzeichnis angeführt.

Anhangsverzeichnis

1. Transkript: Interviewpartner*in A: Roland Gruber, persönliche Kommunikation, 16.12.2020.....	207
2. Transkript: Interviewpartner*in B: Elisabeth Leitner, persönliche Kommunikation, 14.12.2020	209
3. Transkript: Interviewpartner*in C: Julia Lindenthal, persönliche Kommunikation, 28.01.2021.....	212
4. Transkript: Interviewpartner*in D: Stefanie Ostermann, persönliche Kommunikation, 15.02.2021.....	216
5. Transkript: Interviewpartner*in E: WohnenPlus Wangen, persönliche Kommunikation, 02.03.2021.....	220
6. Transkript: Interviewpartner*in F: Mitdafinerhus, persönliche Kommunikation, 17.03.2021.....	224
7. Schriftliche Korrespondenz: Interviewpartner*in G: Wohnen am Dorfbrunnen, persönliche Kommunikation, 12.04.2021.....	231
8. Transkript: Interviewpartner*in H: Nikolaus Juen, Stefan Schöpf, persönliche Kommunikation, 20.04.2021.....	233
9. Transkript: Interviewpartner*in I: Otto Flatscher, persönliche Kommunikation, 28.05.2021.....	236
10. Transkript: Interviewpartner*in J: Peter Hollmann persönliche Kommunikation, 08.06.2021.....	239
11. Transkript: Interviewpartner*in K: Alexander Erhart, persönliche Kommunikation, 11.06.2021.....	241
12. Kurzfragebogen: Auswertung aller Antworten von Projektbeteiligten und Fachexpert*innen	246
13. Tabelle 2: Ausgewählte bestehende Planungsinstrumente und -strategien mit Relevanz für Tirol.....	248
14. Broschüre: Handlungsempfehlungen für weiterWOHNEN im Bestand.....	252

Zusammenfassendes Protokoll Interview A

I ... Interviewerin
E ... Expert*in

Beginn der Aufnahme

1 I: Welche Erfahrungen hast du im Umgang mit / bei der Aktivierung von Leerständen
2 gemacht?
3 E: Grundsatzaussage zum Thema Leerstände: die meisten Leerstände sind nicht im
4 öffentlichen Besitz. Da ist es sehr schwer dazu zu kommen. Die meisten Leerstände
5 befinden sich durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft oder auch Industrieareale
6 aber auch Ortskerne. Das sind die drei großen Grundfehler. Es stehen immer mehr
7 Gewerbe-/Handelsflächen an den Ortsrändern leer, wieder, weil wir einen Wandel im
8 Handel haben. Das wird die nächste Mega-Herausforderung werden, diese
9 Schuhshachteln an den Kreisverkehren. Das sind die Kerntypen von Leerstand. Fürs
10 gemeinschaftliche Wohnen haben wir selbst noch keinen Leerstand aktiviert, weil die
11 meisten Räume zu klein waren. Wenn die öffentliche Hand auf einem Leerstand sitzt, dann
12 geht sie in der Regel gut vor. Sie versucht Beteiligungsprozess zu machen und zu überlegt,
13 was man mit dem Leerstand machen kann. Dann entsteht meistens was und wird
14 umgesetzt. In privater Hand ist das schwierig. Wir arbeiten mit Eigentümerwerkstätten, um
15 die Eigentümer zu identifizieren und mit ihnen gemeinsam auf Zukunftsreise zu gehen. Die
16 meisten Eigentümer von Leerständen sind Erben, die nicht im Ort wohnen. Sie haben wenig
17 Interesse etwas zu tun. Sie warten bis der Wert steigt oder geben das Haus an die Kinder
18 weiter. Eine Beziehung muss zu diesen Leuten aufgebaut werden. Der große Akt ist, zu
19 vermitteln, dass es sich lohnt, dass sie sich überlegen was sie damit machen könnten, dass
20 die Immobilie weniger Wert wird, wenn sie nichts tun und dass sie Nachbargebäude
21 infizieren. Das ist ein Schneeballeffekt. Das ist Arbeit, die niemand bezahlt. Wenn es eine
22 übergeordnete Strategie zum Umgang mit Leerständen gibt, lässt es sich leichter
23 argumentieren und man kommt schneller ins Gespräch. Hilfreich ist, wenn es eine
24 Impulsförderung für eine erste Planskizze gibt, die zeigt, was machbar wäre. Den meisten
25 fehlt die Vorstellungskraft. Das muss jemand dem Eigentümer zeigen und dann geht es viel
26 schneller. Sie sind meistens nicht bereit, dieses erste Mini-Investment für Planungsakt in die
27 Hand zu nehmen. Wenn es eine bescheidene Förderung gäbe (vielleicht 2.000-5.000 €),
28 damit jemand der sich mit Raumveränderung auskennt in einem Gespräch einmal feststellt
29 was man aus dem Gebäude machen könnte, ein Gutachten macht, dann gibt es eine Skizze

30 und dann tun sich die meisten Leute leichter sich etwas vorzustellen. Diese Hürde am
31 Beginn ist bei Leerstandsaktivierung die schwierigste. Diese mangelnde Vorstellungskraft.
32 Da ist der Druck von der Gemeinde, z.B. durch Strategie, sehr hilfreich. Ich mache mir
33 selten Sorgen um die öffentlichen Gebäude. In meinem Dorf in Kärnten gibt es einige
34 Leerstände von Leuten, denen es entweder noch zu gut geht, oder zu denen du keinen
35 Zugang findest.
36 I: Die Bereitschaft der Gemeinden wäre auf jeden Fall da.
37 E: In Trofaiach das wir seit einigen Jahren betreuen, sind schon einige Besitzer aufgetaucht,
38 mit denen wir arbeiten können. Das ist immer nur ein Teil. Der andere Teil wartet ab.
39 Deshalb ist es hilfreich, wenn die Gemeinde mit positivem Beispiel voran geht. In
40 Waidhofen an der Ybbs, eine Vorreitergemeinde für Leerstandsaktivierung, hat die
41 Gemeinde ein leerstehendes Haus gekauft und ein Ärztehaus draus gemacht. Dadurch
42 haben die anderen gesehen, dass man aus einer Leiche etwas Cooles machen kann. So hat
43 das begonnen auszustrahlen. Dafür braucht es aber einen langen Atem und es hört nie auf.
44 Beispiele aus seinem Dorf: Eine Familie hat ein altes Gasthaus gekauft und daraus eine
45 Goldschmiedewerkstatt mit Verkaufsraum gemacht. Das strahlt eine neue Energie aus. Das
46 Gegenteil ist, dass ein anderes Gasthaus von einem Spekulanten gekauft worden ist, der
47 mit dem Umbau angefangen hat, bis ihm das Geld ausgegangen ist. Jetzt will er es viel
48 teurer weiterverkaufen. Man hat keinen Zugriff mehr auf so ein Gebäude. Für
49 gemeinschaftliches Wohnen braucht es eine gewisse Größenordnung, damit es
50 funktioniert. In der letzten Baugruppensitzung haben einige gemeint, dass sie nicht mit 10
51 Leuten zusammenziehen wollen, weil ihnen das zu klein ist. Ich will eine gewisse Resistenz
52 gegen Veränderung haben. Ich brauche eine gewisse kritische Masse an Größe, damit das
53 System bei einem Wechsel nicht zusammenbricht. Sie haben gesagt, dass 20-25 Leute
54 super wäre. Dafür sind wenige Immobilien geeignet.
55 I: Also ist eine Anpassung der Rahmenbedingungen notwendig, um Leerstandsaktivierung
56 zu fördern.
57 E: Es braucht die Impulsförderung am Beginn. Meine These ist, dass es hilfreicher ist, am
58 Beginn Geld zu bekommen zur Entwicklung von etwas alternativem, als wenn ich das Geld
59 für die Umsetzung bekomme. Wenn viele in ein Haus investieren, ist es einfacher in den
60 Griff zu bekommen, als wenn ich nicht weiß, wie ich dahin komme. 30.000-50.000 €
61 Förderung in der Entwicklungsphase eines Projektes bringt viel mehr als 200.000 € in der
62 Investitionsphase. Das Haus wird auf breiten Schultern getragen. Es gibt mehrere Modelle,
63 z.B. Verein, die wesentlich überschaubarer sind als allein in ein ganzes Haus zu investieren
64 für 500.000 €. Die Förderung ist am Beginn anzusetzen, nicht bei der Investition.
65 I: Auch, um diese Bewusstseinsbildung zu fördern.

Zusammenfassendes Protokoll | Interviewpartner*in A | Stand: 03.02.2021
Gemeinschaftsorientierte Wohnformen im Bestand als Zukunftsmodell für die Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum in Tirol

- 66 E: Ich kann mir einen Profi leisten, der einen Prozess moderiert und der muss bezahlt
67 werden. Wir machen das Kärntner Projekt so, dass wir uns als Büro vier Workshops leisten.
68 Das ist unser Investment in das Projekt, das kostet die Gruppe nichts. Wenn wir das nicht
69 machen würden, könnten wir das Projekt auch nicht bekommen. Wir können nicht von
70 jedem 500 € verlangen für die Workshops, das würde nämlich keiner machen. Ein guter
71 Workshop kostet ein paar tausend Euro und das würde keiner bezahlen. Wenn es für diese
72 Art von Start eine Förderung gäbe, wäre es viel leichter. Bis April machen wir das und dann
73 machen wir nur weiter, wenn die Organisation gegründet wird und die Gruppe bereit ist
74 Geld zu setzen. Da muss dann jeder investieren, weil irgendwann bin ich Teil eines Hauses.
75 Das ist zwischen Henne und Ei Prinzip. Wir sind auch bereit einen Beitrag zu leisten.
76 I: Das ist natürlich auch nur möglich, abhängig von den Büros. Ihr könnt euch das auch
77 nicht die ganze Zeit leisten.
78 E: Wenn wir dann wissen, dass ein Projekt draus wird, wo wir alles bis zum Schluss machen,
79 wissen wir, dass danach was kommen wird. Aber es kann genauso scheitern. Das gehört
80 dazu. Aber man kann sich sowas nicht immer leisten. Je mehr ich drüber nachdenke,
81 müsste die Förderlandschaft anders aussehen. Nicht die klassische Wohnbauförderung, die
82 das Bauen von Wohnungen fördert, sondern die Wohnraumentwicklungsförderung.
83 I: Ist der Punkt schon da, an dem Länder bereit wären, die Förderungen dahingehend
84 umzustellen?
85 E: Ich glaube schon. Es ist nur noch nicht an sie herangetragen worden. Wenn sich z.B. in
86 Kärnten etwas zusammenbraut, wie diese Gruppe, dann gibt es eine kritische Masse an
87 Leuten, die sich dafür interessieren. Vermutlich ist der Zeitpunkt schon gekommen oder er
88 kommt in den nächsten Jahren. Schön wäre es, wenn es beides gäbe, eine
89 Wohnraumentwicklungsförderung für alternative Projekte und ich bekomme mein Projekt
90 in die Wohnbauförderung rein und kriege auch da eine Unterstützung. In die Gänge zu
91 kommen wäre aber noch wichtiger.
92 I: Ich habe auch vor mit Vertreter*innen vom Amt der Tiroler Landesregierung zu reden. Da
93 werde ich abtasten, wie die Bereitschaft dafür ist und ob es aus ihrer Sicht Bedarf gibt.

Ende der Aufnahme

2. Transkript: Interviewpartner*in B: Elisabeth Leitner, persönliche Kommunikation, 14.12.2020

Zusammenfassendes Protokoll Interview B

I ... Interviewerin
E ... Expert*in

26 **gemeinschaftliches Wohnen etwas runder. Aber ich kann Ihnen keine profunde Antwort**
27 **geben, weil es gibt wahrscheinlich einen Unterschied.**

28 **I: Die Begriffe werden meistens synonym verwendet und ich frage mich welchen Begriff ich**
29 **verwenden soll. Für mich klingt das gemeinschaftsorientierte ein bisschen weniger**
30 **verbindlich und deshalb vielleicht geeigneter für den ländlichen Raum, für die Zielgruppen**
31 **dort. Das ist rein meine persönliche Einschätzung.**

32 **E: Für mich klingt das gemeinschaftsorientierte technokratischer. Das ist ein Begriff, den**
33 **man im Lexikon nachschlägt. Ich weiß nicht, ob mein Vater mit diesem Begriff etwas**
34 **anfangen könnte. Weil es nicht gemeinschaftlich heißt, wird er sich denken, es wird etwas**
35 **anderes sein. Gemeinschaftlich ist halt gemeinschaftlich.**

36 **I: Das ist ein guter Hinweis. Meine Theorie ist, dass gemeinschaftliches Wohnen ein**
37 **Zukunftsmodell für die Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum. Teilen Sie diese**
38 **Auffassung?**

39 **E: Unbedingt. Ich glaube nicht, dass es den Einfamilienhausraum gänzlich ablöst, ich**
40 **glaube nicht dass alle Menschen das toll finden können und wollen und werden. Aber ich**
41 **glaube auch, dass es viel stärker in diese Richtung gehen muss und wird. Ich war in einer**
42 **Jury, dort hat ein Projekt den studentischen Wettbewerb gewonnen, in dem es auch um**
43 **gemeinschaftsorientiertes Wohnen unter anderem gegangen als Ergänzung. Das Zentrum**
44 **des Dorfes ist ein Neubau mit Gemeinschaftsflächen und privatem Rückzugsraum. Der**
45 **Fokus lag auf der älteren Generation, die ihr Einfamilienhaus der Genossenschaft zur**
46 **Verfügung stellen. Sie selbst ziehen in diesen Bauernhof und leben gemeinschaftlich. Die**
47 **Jungfamilien kriegen zur Miete die Einfamilienhäuser. Die Miete kann günstig sein, weil das**
48 **Gebäude der Genossenschaft gehört. Wenn die Kinder wieder draußen sind und die nicht**
49 **mehr den Platz brauchen, können die auch wieder weiterziehen. Das ist ein Kreislauf. Das**
50 **ist ein kluges Modell. Es müssen nicht alle gemeinschaftlichen/gemeinschaftsorientierten**
51 **Wohnformen so sein. Aber das ist eine gute Ergänzung zu dem was wir haben.**

52 **I: Klingt spannend. Wissen Sie noch, wie das heißen hat?**

53 **E: Nein, aber Sie finden die Arbeit online. Der Wettbewerb hieß Landgut 2050. Die**
54 **Gewinnerinnen sind online. Das Projekt heißt "Zusammen Wohnen".**

Gespräch Leitfaden

55 **I: Dann wären wir mit dem ersten Teil fertig. Welche Vorstellungen vom Wohnen am Land**
56 **sind Ihnen in Ihrer bisherigen Laufbahn bisher begegnet?**

Zusammenfassendes Protokoll Interview B

I ... Interviewerin
E ... Expert*in

Beginn der Aufnahme
Gespräch Fragebogen

1 **I: Vorab, haben Sie das Formular, das ich Ihnen geschickt habe, ausgefüllt? Wir können es**
2 **auch mündlich durchgehen. Was sind Ihre Assoziationen mit gemeinschaftlichem Wohnen?**
3 **E: Für mich ist gemeinschaftliches Wohnen in früherer Zeit der Bauernhof. In der heutigen**
4 **Zeit eine Neuinterpretation eines Bauernhofes, das für mich auch etwas wie ein Dorf ist.**
5 **Dass man generationenübergreifend wohnt, dass man mehr als damals vielleicht heute**
6 **seinen privaten Rückzugsbereich hat für sich als Person oder eben als die**
7 **Kernpartnerschaft /-familie in der man lebt, aber, dass es Möglichkeiten für Synergien gibt**
8 **und durch gemeinschaftliches Wohnen eine Unterstützung im Alltag gibt. Es ist nicht nur**
9 **Wohnen. Es hilft einem auch, um den Alltag ressourcenschonender, zeitschonender,**
10 **energieschonender und freudvoller zu leben.**

11 **I: Interessant, dass sie das ansprechen, weil das auch mein Ausgangspunkt war, warum ich**
12 **auch im Bestand arbeiten möchte. Diese Bauernhöfe wie sie früher von einer Gemeinschaft**
13 **bewohnt wurden und jetzt meistens nur noch wenige drin leben. Der Ausgangspunkt war,**
14 **früher hat dieses Wohnen funktioniert, aber warum heute nicht mehr?**

15 **E: Ja es hat früher funktioniert. Das hatte schon auch viele Nachteile in der damaligen**
16 **Lebenswelt. Da ist privater Rückzugsbereich nicht jedem Menschen zugestanden und die**
17 **Gesellschaft hat einfach noch ganz anders funktioniert. Im Guten wie im Bösen. Man darf es**
18 **nicht nur verherrlichen.**

19 **I: Die Gemeinschaft, in der man gelebt hat, war ja auch nicht unbedingt freiwillig.**

20 **E: Genau.**

21 **I: Hinsichtlich der Begrifflichkeit. Es tauchen viele Begriffe auf, wenn über**
22 **gemeinschaftliches Wohnen gesprochen wird. Gibt es für Sie einen Unterschied zwischen**
23 **gemeinschaftlich und gemeinschaftsorientiert? Unterscheiden sich diese Begriffe?**

24 **E: Ich habe noch nie darüber nachgedacht. Vom Gefühl her klingt das**
25 **gemeinschaftsorientierte fokussierter, aber nicht im positiven Sinn. Für mich ist**

- 57 E: An der Hochschule war das natürlich auch dabei als Entwurfsaufgabe für die Studierenden. Ich habe das Gefühl es kommt jetzt auch mehr in den Fachdiskurs. Ich arbeite gerade an einem Projekt "Baukulturregion Alpenvorland" in Bayern und da ist das ein großes Thema. Weil die Generation, die die ganzen Einfamilienhäuser gebaut hat, das ist ja alles erst in der Nachkriegszeit entstanden, die ist soweit, dass die Kinder draußen sind und die Häuser zu groß werden bzw. sie denken darüber nach, welchem Kind sie das Haus geben. Dort, im Umland von München kann kein Geschwister das andere auszahlen finanziell. Deswegen bleibt man dann im eigenen Wohnraum stecken, obwohl es zu viel ist. Da wird viel darüber nachgedacht, nicht nur von der Planerschaft, sondern auch von den Betroffenen. Wie wollte ich eigentlich im Alter leben? Bis vor 10 Jahren war fast nichts diesbezüglich, aber jetzt merkt man, dass es auf allen Ebenen mehr wird.
- 58 I: Dass auch die Initiative von den Eigentümer*innen selbst ausgeht?
- 59 E: Genau. Was gibt es denn für Alternativen zum Einfamilienhaus, für mich, wenn ich mich zu fit für ein Seniorenheim oder betreutes Wohnen fühle, was gibt es dazwischen? Da glaube ich, dass das eine gute Form wäre. Es fehlt halt an Wissen, aber jetzt wird wenigstens schon nachgefragt.
- 60 I: Sehen Sie dann auch die größte Verantwortung bei den Eigentümer*innen oder bräuchte es mehr Unterstützungsangebote? Zum Beispiel, dass die Gemeinden gezielt auf die Eigentümer*innen zugehen?
- 61 E: Es ist total schwierig. Eigentlich kann man überall ja, ja, ja, ja sagen. Ich finde das allerwichtigste auf der Metaebene wäre bei der jüngsten Generation anzusetzen und dieses Bild zu verändern. Uns wird von Kindheit an mitgegeben, dass das Haus im Grünen mit dem Garten und der Thujen Hecke rundherum, das ist was wir wollen müssen. Das ist sozusagen der Traum Nonplusultra. Warum? Das war so und das wird einem eingepflanzt. Ich bin auch in so etwas groß geworden. Aber es wird überhaupt nicht thematisiert, welche Nachteile das mit sich bringt. Von der Bodenversiegelung noch ganz zu Schweigen. Auch von dem, dass das defacto für 15 Jahre die beste Wohnform ist und danach bedingt. Es bedeutet viel Arbeit und viel Geld, das gebunden wird. Das müsste einfach viel transparenter gelehrt werden von Kindheitsbeinen an, um für später, wenn eine Entscheidung ansteht, den Horizont geweitet zu haben, dass ich mich tatsächlich entscheiden kann. Dass es auch nicht so sein muss, dass ich mich einmal entscheide und es das sein muss, sondern dass ich mich dafür entscheiden kann, dass ich in unterschiedlichen Lebensphasen unterschiedliche Wohnmodelle habe. Deshalb, wenn ich nur eine Antwort hätte von all Ihren Möglichkeiten, dann wäre es die, dass es der Bund ist, der mit Vermittlung und Bildung und Ausbildung am meisten lenken könnte.
- 62 I: Speziell auch auf der Ebene der Bewusstseinsbildung generell?
- 93 E: Und dann kommen die ganzen Förderinstrumente. Das kommt dazu. Wenn ich im Kopf nichts lockere, dann kann ich das Fördersystem nicht sinnvoll umbauen. Natürlich kann man einfach den Geldhahn abdrehen, das macht auch ziemlich viel. Bildung, Vermittlung, Bewusstseins ändern.
- 94 I: Das wird bei meiner Arbeit auch noch ein Punkt, ich weiß noch nicht, inwieweit ich ihn ausführen werde, dass ich mit Bewohner*innen am Land reden möchte, um herauszufinden, woran es scheitert. Eine allgemeinere Frage: Meine Arbeit konzentriert sich auf den Bestand. Wird Ihrer Meinung nach das Verständnis von Baukultur ausreichend vermittelt, oder bräuchte es dahingehend auch noch Arbeit?
- 95 E: Da gibt es immer wahnsinnig viel Luft nach oben. Die Leute können es sich nicht vorstellen, wie ein Hof umgebaut ausschauen würde. Das ist nicht deren Schuld, sie haben nicht Architektur oder Raumplanung studiert, das muss man sich nicht vorstellen können. Auch da ist trotzdem wieder das Thema der Vermittlung. Die beste Vermittlung bei so etwas sind tatsächlich Exkursionen, die Dinge vor Ort und real anzuschauen. Ich merke das auch bei unseren Architekturstudierenden, die frisch zu studieren beginnen. Ein riesengroßer Teil ist in diesem klassischen Einfamilienhaus aufgewachsen. Wenn man die am Anfang fragt, wie sie gerne wohnen würden, dann wird repliziert, was sie erfahren haben. Das ist das Einfamilienhaus mit drei Metern Abstandsfläche links und rechts. Wenn man ihnen ein Hofhaus lehrt und ihnen erklärt was das ist, verstehen sie theoretisch die Vorteile, sind aber immer noch nicht dafür. Erst, wenn sie das erste Mal in so einem Ding drin waren, haben sie gespürt und erfahren. Erst dann geht diese Scheuklappe auf. Das sind aber Leute, die sich interessieren, deren Beruf das sein wird. Die checken es erst, wenn sie die Dinge das erste Mal begangen und erfahren haben. Wie sollen denn dann normale Menschen sich vorstellen können, wie es ist aus ihrem Einfamilienhaus ausziehen, down zu sizen und etwas zu nehmen, was sie noch nie in ihrem Leben erfahren haben. Deswegen müsste man bei Kindern ansetzen, mit denen Exkursionen machen in der Schule schon, vielfach, damit sie ganz zu Beginn schon checken, ok ich wohne zwar in einem Einfamilienhaus, aber daneben gibt es noch 17 andere Möglichkeiten wie meine Schulkollegen oder andere Menschen wohnen. Dann reißt man sich selbst anders ein in das Ganze. Insofern ist die Konsequenz: Muss man mehr Baukultur vermitteln für den Umgang mit Bestand? Ja. Definitiv.
- 96 I: Da gibt es aktuell auch schon einige Bemühungen, die aber noch nicht für alle verfügbar sind. Ansonsten kommt man gar nie in so einen Kontakt mit gebautem Raum. In meiner Schulzeit war es zumindest so, da hat man sich nie damit befasst.
- 97 E: Und das, obwohl man tagtäglich von gebautem Raum umgeben ist und es intuitiv spürbar ist, ob der Raum gut oder schlecht ist. Aber man thematisiert es nicht. Das ist total

Zusammenfassendes Protokoll | Interviewpartner*in B | Stand: 16.02.2021
Gemeinschaftsorientierte Wohnformen im Bestand als Zukunftsmodell für die Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum in Tirol

- 129 schade. Und auch, dass Baukultur defacto mit allen anderen Aspekten des Lebens zu tun
130 hat. Das beginnt beim Klima und endet bei der Psychohygiene. Aber ich weiß es selbst
131 auch noch nicht. Ich bin Baukulturvermittlerin und der Begriff Baukultur löst in so vielen
132 Köpfen unterschiedliche Dinge aus und in ganz wenigen, das, dass sie verstehen, dass
133 Baukultur wie gesagt vom Klima über Verkehr bis hin zur Psychohygiene mit allem zu tun
134 hat. Das ist überhaupt niemandem bewusst. Wenn man das verständlicher in die Köpfe
135 pflanzen könnte, dann hätten wir alle Probleme gelöst. Wir arbeiten dran.
- 136 I: Gibt es auch Handlungsbedarf hinsichtlich der Instrumente?
- 137 E: Ja, aber da ist zum Glück einiges am sich verändern. Ich glaube, dass die
138 Förderlandschaft sich ändern müsste, dass Bauen mit Bestand doppelt gefördert sein sollte
139 im Vergleich zum Neubau. Im Zusammenhang mit der Bodentematik, die auch mehr und
140 mehr eine allgemeine Thematik wird, muss es jetzt irgendwann möglich werden die
141 Planungsinstrumente zu verändern. Aber ich kann Ihnen nicht das eine sagen, das die
142 Problematik lösen würde. Es gehört überall...
- 143 I: Es ist ein Gesamtpaket, das gebraucht wird.
- 144 E: Ja, aber dafür bräuchte es einfach eine viel klarere Willensbekundung seitens der
145 Entscheidungsträger, dass man da tatsächlich etwas ändern will. Ich habe das Gefühl, alle
146 wissen, dass es gemacht werden sollte und alle sagen es auch, aber es ist auch jedem
147 bewusst, dass es auch etwas mit dem eigenen Leben tun würde und das will wieder keiner.
- 148 I: Ja, da fehlt auch wieder die Vorstellungskraft, dass es auch anders ginge.
- 149 E: Was auch noch helfen könnte neben der frühen Bildung ist Probewohnen. Einfach um es
150 zu testen. Das müssten natürlich längere Zeiträume sein als ein paar Tage. Aber wenn man
151 z.B. sagt, den nächsten Sommer fahre ich nach Tirol und miete mich in das Wohnprojekt
152 ein und fühle das einmal. Dann habe ich Bonus, wenn ich dahinziehen würde, könnte ich
153 mir die Gruppe noch besser aussuchen. Aber prinzipiell muss man davon ausgehen, dass
154 die Menschen, die so etwas probieren eigentlich Menschen sind, die zumindest eine
155 Gemeinsamkeit haben, nämlich, dass sie darüber nachdenken. Ich glaube Probewohnen
156 wäre auch eine Möglichkeit, um da weiter zu kommen. Im AzW haben sie das einmal
157 gemacht, um andere Wohnverfahren zu sammeln.

Ende der Aufnahme

3. Transkript: Interviewpartner*in C: Julia Lindenthal, persönliche Kommunikation, 28.01.2021

Zusammenfassendes Protokoll Interview C

I ... Interviewerin
E ... Expert*in

Beginn der Aufnahme

Gespräch Fragebogen

- 1 I: Anknüpfend an den Fragebogen: Sie hatten das Bedürfnis noch zu erklären, welchen
- 2 Grad der Gemeinschaft gemeinschaftsorientierte bzw. gemeinschaftliche Wohnformen
- 3 haben. Was waren Ihre Gedanken dabei?
- 4 E: Wir haben im Projekt unterschiedliche Hausgemeinschaftstypen definiert. Es gibt in
- 5 beidem immer einen Rahmen von bis. Auch wenn ich mich als gemeinschaftliche
- 6 Wohnform deklariere, heißt es nicht, dass ich die Voll-WG mache und alles miteinander
- 7 teile bis auf mein eigenes Zimmer. Das wäre dann 100 Prozent gemeinschaftlich orientiert.
- 8 In meinen Augen ist es auch möglich, wenn ich Überbegriff gemeinschaftliche
- 9 Wohnformen hernehme, dass ich zwei getrennte Wohneinheiten unter einem Dach habe.
- 10 Das wäre immer noch mehr, als wenn ich den Begriff gemeinschaftsorientiert verwende.
- 11 Mit dem "orientiert" findet eine abmildernde Abstufung vom Wording her statt.
- 12 I: Würden Sie sagen, dass es dadurch eine geringere Hürde gibt? Fühlt man sich bei
- 13 gemeinschaftsorientiert eher weniger verbindlich?

14 E: Könnte sein.

- 15 I: Ich mache mir auch Gedanken bezüglich des Wordings und denke mir, dass
- 16 gemeinschaftsorientiert vielleicht eine geringere Hürde ist. Andererseits klingt es vielleicht
- 17 auch ein bisschen bürokratischer als gemeinschaftlich.

18 E: In welcher Hinsicht bürokratisch?

- 19 I: Gemeinschaftsorientiert ist meiner Meinung nach ein sperriges Wort. Vielleicht verbindet
- 20 man mit gemeinschaftlich mehr als mit gemeinschaftsorientiert. Das kann gut, aber auch
- 21 schlecht sein.
- 22 E: Es ist wahrscheinlich ganz sicher so. Man müsste rausfinden wer ist das vis a vis und wer
- 23 steht dazu schon von Anfang an.

Gespräch Leitfaden

- 24 I: Ist interessant darüber zu sprechen, wie andere das empfinden. Was ich diesbezüglich
- 25 interessant finde bei Ihrem Forschungsprojekt ReHabitat, dass sie das als
- 26 Mehrpersonenhäuser bezeichnen. Was meiner Meinung nach ein sehr offener Begriff ist.
- 27 Wo sich auch viele Leute angesprochen fühlen dadurch.
- 28 E: Genau, weil der bis dato verwendete Begriff Mehrfamilienhaus schließt alle anderen aus,
- 29 die nicht zur Familie gehören. Natürlich haben die Menschen auch viele Ängste und
- 30 Vorbehalte gegenüber dem Zusammenleben mit fremden Menschen. Wenn man sie im
- 31 Gespräch darauf hinweist, dass das Zusammenleben mit der Familie eher etwas für
- 32 Fortgeschrittene ist. Meiner Meinung nach ist, das die schwierigste Form des
- 33 Zusammenlebens. Wenn sie dann drüber nachdenken, geben sie mir alle recht. Denn, wie
- 34 lange ist man sich fremd? Das geht ganz schnell. Wenn man sich sympathisch ist, ist man
- 35 sich nicht mehr so ganz fremd. Wenn man sich unsympathisch ist, ist es sowieso nichts zum
- 36 Zusammenwohnen. Mit der Familie kommt ein riesen Rucksack an Altlasten daher und so
- 37 vielen Sachen, die man sich gar nicht traut anzusprechen und auszusprechen. Man kann
- 38 sich irrsinnig schlecht abgrenzen. Trotzdem würden die meisten wahrscheinlich aus dem
- 39 Bauch heraus sagen, wenn, dann nur mit der Familie. Aber ich glaube, ohne lang darüber
- 40 reflektiert zu haben, was das genau bedeutet. Darum war uns der Begriff vom
- 41 Mehrpersonenhäuser auch ganz wichtig. Weil man bei allem was man macht aufs Wording
- 42 aufpassen muss.
- 43 I: Wenn wir eh schon bei den Bewohner*innen sind: Was würden Sie sagen, was die
- 44 Zielgruppe vom Mehrpersonenhäuser ist? Welche Leute fühlen sich da am ehesten
- 45 angesprochen?
- 46 E: Grundsätzlich hätten wir definiert, Zielgruppe ist, ab dem Zeitpunkt wo man
- 47 selbstständig Entscheidungen treffen kann und darf. So lang bis noch selbständig
- 48 Entscheidungen getroffen werden können, am anderen Ende der Skala, weil man da
- 49 vielleicht schon zu alt ist. Das ist eine große Palette. Wann und warum jemand sein
- 50 Wohnumfeld erweitern sollte, das kann in jeder Altersgruppe und Lebenssituation auftreten
- 51 und zum Thema werden. Sei es als Junger, dass man in einer WG wohnt. Sei es, dass man
- 52 in Trennung lebt und man kann sich das Haus alleine nicht mehr halten und der Partner
- 53 weiß auch nicht recht wohin, weil es am Land die kleine Wohnung gar nicht gibt, die er/sie
- 54 bräuchte. Sei es, dass jemand stirbt. Die, die am wenigsten angesprochene Zielgruppe sind,
- 55 sind die wo die Kinder gerade erst aus dem Haus sind. Die wollen ihre neu gewonnene
- 56 Freiheit genießen, das ist durchaus berechtigt. Da muss man sich nicht gleich jemanden
- 57 anderen ins Haus holen. Nur muss man dann aufpassen, dass man dieses Zeitfenster nicht
- 58 überstrapaziert. Irgendwann mag man sowas vielleicht nicht mehr angehen. Das passiert

- 59 nicht von heute auf morgen. Da muss man einige Schritte vorher machen. Man muss sich
60 überlegen, was man selber wirklich will, was braucht man, was muss das Haus dazu
61 können, man muss es umbauen, muss das Geld aufstellen, muss sich überlegen, ob man
62 Alleineigentümer bleiben will, oder kann ich mir vorstellen, das anders zu gestalten. Das ist
63 ein langer Prozess. Das macht man nicht mehr mit 75 +. Das muss man mitbedenken. Die
64 Menschen, die sich am meisten davon angesprochen gefühlt haben unserer Erfahrung
65 nach waren, die die im Alter sind von Mitte 50 aufwärts, die vielleicht langsam selber ans
66 eigene alt werden denken. Und die in den meisten Fällen selber noch Eltern haben, die in
67 einem Einfamilienhaus sitzen und mit dem überfordert sind. Und meistens gibt es das noch
68 in doppelter oder dreifacher Form, wenn es die Eltern von beiden betrifft oder es noch eine
69 Tante gibt, die man auch noch mitversorgen muss. Selber ist man noch berufstätig und hat
70 ein eigenes Haus. Irgendwann denkt man sich, so will ich das für mich selber nicht.
- 71 I: In dieser Generation ist auch dieser Übergang. Thema meiner Diplomarbeit ist auch, wie
72 sich das Wohnen entwickelt hat. Früher hat man zwar nicht freiwillig zusammengelebt, aber
73 da gab es diese typischen Generationenhäuser. Und jetzt kommt eben die Generation, die
74 zum ersten Mal allein in diesen großen Häusern alt wird.
- 75 E: Das ist was Neues. Das hat es bis dato noch nicht so gegeben. Früher wurden sie
76 meistens versorgt innerhalb der Familie. Immer mehr Menschen kamen dann in
77 Pflegeheime, aber auch ohne, dass diese Menschen das immer freiwillig wollten. Die
78 meisten möchten schon solange es geht zuhause bleiben. In vielen Haushalten arbeiten
79 jetzt beide Partner. Das Leben wird immer schneller und stressiger. Es ist wirklich zum
80 ersten Mal so, dass man sich etwas Neues überlegen muss, weil so geht es nicht mehr. Das
81 ist eine Chance fürs gemeinschaftliche Wohnen.
- 82 I: Wie haben Sie denn die Gebäude ausgewählt im Sinne von, welche Gruppengröße sollte
83 gemeinschaftliches Wohnen haben? Haben Sie damit Erfahrungen gesammelt, welche Rolle
84 die Gruppengröße spielt?
- 85 E: Die Häuser, die wir ausgesucht haben für ReHabitat waren möglichst unterschiedliche
86 Typologien, um zu zeigen, dass man auch im kleinsten Haus gemeinschaftlich Wohnen
87 kann. Das Siedlungshaus aus den 60er Jahren ist wirklich klein und selbst da sind neue
88 Wohnformen möglich. Die andere Frage wie groß wäre idealerweise eine Gruppe, dass sie
89 als gemeinschaftlich Wohnen gilt, da berufe ich mich auf Erfahrungen mit Menschen die
90 Baugruppen Begleitung machen oder mit Menschen aus der Initiative "Gemeinschaftlich
91 Bauen und Wohnen" aktiv sind. Grundsätzlich sagen alle so 10-15 Leute wäre schon ideal
92 als Mindesting, damit das Zusammenleben einfacher wird insofern, dass wenn es Konflikte
93 gibt - Konflikte unterschiedlichster Art wird es immer geben. Je kleiner die Gruppe ist,
94 desto stärker ist man involviert. Man kann nur sagen, dass mich das nicht angeht, wenn es
- 95 mehrere Leute sind. Dann lässt man die zwei streiten und mischt sich nicht ein.
96 Andererseits ist die Gruppengröße genauso ein Thema wie Generationenwohnen vs.
97 Altershomogenes Wohnen. Es gibt keine Pauschalantwort. Eine kleine Gruppe kann für
98 viele Leute das bessere Modell sein und hat Vorteile. Wenn es ums Abstimmen geht, ist
99 man einfach viel schneller, als wenn die Gruppe eine gewisse Größe überschreitet und man
100 sich einmal wöchentlich in einer Plenarsitzung wiederfindet.
- 101 I: Vielleicht ist die Hürde kleiner, wenn die Gruppe auch kleiner ist.
102 E: Haben Sie sich in Ihrer Arbeit die kleinvolumigeren Gebäude oder die Höfe
103 vorgenommen?
- 104 I: Das ist noch nicht ganz festgelegt. Ich hatte eher die Tiroler Einhöfe im Hinterkopf. Also
105 doch verhältnismäßig groß, wahrscheinlich im Rahmen von 10-15 Leute.
- 106 E: Im klassischen Einfamilienhaus wird es mit 10-15 Leuten doch ein wenig eng. Wir hatten
107 auch diese Idee vom Gebäudeverband, die ich gerne noch weiter schärfen würde. Wenn
108 man über die eigenen Grundstücksgrenzen hinweg denkt und schaut, wie man sich mit den
109 Nachbarn zusammenschließen kann. Das wäre durchaus auch etwas für Baugruppen, wenn
110 sich die aufteilen auf verschiedene Häuser. Da kann man dann schon Gemeinschaftsgrößen
111 von 10-15 Leuten zusammenbringen theoretisch. Ein Haus deklariert man als
112 Gemeinschaftshaus und im anderen wird gewohnt ganz normal.
- 113 I: Es gibt ja schon noch einige große Höfe, aber der überwiegende Teil sind kleinere
114 Gebäude. Da ist dieser Ansatz auf jeden Fall spannend. Im Hinblick auf die
115 Planungsinstrumente ist das sicher auch sehr herausfordernd zu schauen was da möglich
116 wäre. Sind Ihre Forschungsprojekte schon abgeschlossen?
- 117 E: Ja, ReHabitat und Immocheck sind abgeschlossen. Es gäbe noch extrem viel zu tun.
118 Allem voran, dass wir mal ein Best-Practice Projekt begleiten. Das ist auch irrsinnig
119 schwierig, wenn man das nicht im Rahmen eines Forschungsprojektes macht. Wir müssten
120 für unsere Begleitung etwas verlangen, das wären wieder zusätzliche Kosten. Und das, wo
121 die Leute für Architektur eh schon so ungern Geld in die Hand nehmen. Die Idee wäre
122 gewesen, diese Instrumente, die wir im Immocheck entwickelt haben, dass wir da wirklich
123 ein Prototyp programmieren. Die Hürde ist, dass wir diese Instrumente kostenfrei zur
124 Verfügung stellen wollten und kein Geld damit verdienen. Alles müsste noch einmal
125 programmiert werden, dafür bräuchten wir Geld. Wenn man sich bei den klassischen
126 Fördergebern wie der Wirtschaftsagentur bewirbt, würden sie solche Sachen prinzipiell
127 schon fördern, aber man müsste damit Geld verdienen nachher. Hergeschenkte Sachen
128 werden nicht gefördert. Die Leute sollten ohne Druck und Zwang zur Beschäftigung mit
129 sich selbst schauen können, was sie eigentlich brauchen. Das Tool soll nicht etwas

- 130 ausspucken, das dann genauso gebaut werden soll. Die Idee wäre, dass sie sie insoweit
- 131 Feuer gefangen haben, dass sie mehr und genauer darüber wissen wollen und sagen, jetzt
- 132 rufe ich mir die Frau Lindenthal oder wen auch immer ins Haus. Viele Menschen, die in der
- 133 Beratung tätig sind, sollen es als Tool verwenden. Die würden ja dann Geld verlangen
- 134 können dürfen für ihre Beratungsleistung. Aber bis jemand sagt, ich will das jetzt machen,
- 135 weil die Praxis zeigt, dass nicht jeder in ein Architekturbüro marschiert und fragt was man
- 136 machen könnte.
- 137 I: Selbst da, müsste man noch für die verschiedenen Möglichkeiten sensibilisieren, auch
- 138 unter Architekt*innen.
- 139 E: Ganz genau. Architekt*innen und Planer*innen zu schulen in diese Richtung wäre ein
- 140 weiterer Baustein, den wir immer im Hinterkopf hatten, aber wir hatten noch nicht die
- 141 Möglichkeit das umzusetzen. Bis hin zu der Idee, dass die Gemeinden aktiv werden. Wenn
- 142 sich schon jemand an einen solchen Schritt heranwagt, gibt es meistens Ansprechpersonen
- 143 in der Gemeinde. Wenn dort eine Person säße, die Bescheid wüsste, dann wäre schon viel
- 144 gewonnen. Aber auch die müsste man erst in die Thematik einschulen. Bei leerstehenden
- 145 Gebäuden - auch wenn es selten erfasst ist - da wissen doch die, die dort wohnen meistens
- 146 recht gut darüber Bescheid. Das gehört dem, der braucht es nicht, der hörtet es, oder was
- 147 auch immer. Die Leute wissen das, man redet ja. Wie würde ich an diese Häuser
- 148 drankommen. In leerstehenden Häuser könnte ich ja auch sagen, verkauft es mir und ich
- 149 mache etwas damit. Bei den unterbelegten Gebäuden ist es so, das wissen die Leute zwar
- 150 auch, da wird es sensibel. Man muss eigentlich darauf warten, dass die Leute zu einem
- 151 kommen, außer man kennt sie wirklich gut. Da müsste man starten mit Infoabenden und
- 152 schauen, dass die Leute selber drauf anspringen, was sie aber auch nicht immer tun.
- 153 Derartige Sachen kann der Mensch gut wegblenden.
- 154 I: Da muss das große Haus wahrscheinlich erst zu einer großen Belastung werden. Und
- 155 dann muss man erst noch zu den richtigen Leuten kommen, um zu erfahren was möglich
- 156 wäre. Es fehlt die Basis an Bewusstsein. Sind tatsächlich Eigentümer*innen oder Gemeinden
- 157 auf Sie zugekommen nach dem Projekt?
- 158 E: Nein. Es ist von Gemeinden noch nie jemand auf mich zugekommen. Obwohl ich
- 159 ziemlich viele Vorträge gehalten habe, ich wurde immer wieder eingeladen. Da saßen oft
- 160 auch Bürgermeister*innen oder relevante Akteur*innen der Gemeinden und die haben sich
- 161 das immer mit Interesse angehört, aber es wurde nie vertieft. Ich habe im Ausland, in
- 162 Deutschland zum Beispiel, die Beobachtung gemacht, dass die Leute dort viel offener
- 163 waren. In Österreich war immer die Diskussion wie man es umsetzen könnte. Dort kam
- 164 immer: Das geht doch nicht, weil, weil, weil. In Deutschland war immer: Super Idee, wie
- 165 könnten wir das umsetzen?
- 166 I: In Deutschland ist man schon einen Schritt weiter in Österreich hatte ich bisher das
- 167 Gefühl.
- 168 E: Ja das ist so. Es stoßen immer nur Journalisten auf mich oder Menschen wie Sie, die sich
- 169 im Studium oder in der Forschung damit beschäftigen. Hauseigentümer*innen haben sich
- 170 von sich aus noch nie gemeldet. Ist auch gelogen, einer hat sich gemeldet, der gedacht
- 171 hat, dass wir in ReHabitat schon etwas umgebaut haben und er hat gemeint, dass er da
- 172 einziehen kann. Aber ich habe im privaten Umkreis schon Beratungen durchgeführt. Da war
- 173 die Situation, dass sie sogar zwei Häuser hatten, mit denen sie nicht wussten, was sie tun
- 174 wollen. Da haben wir ein paar Monate zusammengearbeitet. Sie haben letztlich ganz etwas
- 175 anderes gemacht, aber das ist völlig egal. Sie wissen was sie wollen und wo sie hinwollen
- 176 und bei ihnen ist ein Knopf aufgegangen an Möglichkeiten.
- 177 I: Wo liegt das größte Potential, dass man bekannt macht, welche Möglichkeiten es gibt?
- 178 Bei Gebietskörperschaften und Planer*innen ebenso?
- 179 E: Da sind wir wieder beim Wording. Wir reden die ganze Zeit nur von gemeinschaftlichem
- 180 Wohnen. Bei den meisten anderen läuft es unter dem Begriff Nachverdichtung. Das ist ein
- 181 Begriff, den man so nicht verwenden sollte, weil er Potential hat, die Leute zu erschrecken
- 182 und weil er so auch nicht stimmt. Nachverdichtung klingt schrecklich. Niemand will
- 183 nachverdichtet leben. Plus was jeder drunter versteht ist eine riesengroße Bandbreite. In
- 184 den Köpfen der Menschen wird darunter verstanden, dass neben das Haus noch ein Würfel
- 185 hingestellt wird für die Tochter oder das Enkelkind. Das soll es gerade nicht sein. Wenn
- 186 man im Bestand eh schon so viel Platz hat. Ich bin in einem anderen Forschungsprojekt mit
- 187 dabei, dort wird auch von den meisten von Nachverdichtung geredet. Wenn ich will, dass
- 188 Leute im Bestand wohnen sollen, weil meistens steht bei Neubauten überhaupt keine
- 189 Planung oder grottenschlechte Planung dahinter. Wo viel mehr Platz für Gangerschließung
- 190 aufgewandt wird als für tatsächlichen Wohnraum. Wenn ich das besser organisieren, könnte
- 191 ich so schon mehr Leute unterbringen. Oder eben die Möglichkeit des Dachbodenausbau
- 192 ausschöpfen. Die meisten verstehen unter Nachverdichtung dieses: Ich stelle noch etwas
- 193 daneben, oder ich habe noch eine Baulücke, wo noch gar nichts steht und stell da noch
- 194 was drauf. Das ist wieder ein Beitrag zur Zersiedelung und Versiegelung.
- 195 I: Ein Schlüssel könnte also auch sein Zugang zum Leerstand zu bekommen oder ihn
- 196 zumindest zu erfassen. Und so auch Bewusstsein zu schaffen. Die meisten haben ja auch
- 197 weder den Grund noch das Gebäude. Daran scheitert es vermutlich auch schon oft, dass
- 198 die Hardware fehlt. Konnten sie auch rechtliche oder organisatorische Hürden identifizieren
- 199 hinsichtlich der Förderstruktur, Ansprechpartner*innen etc.?
- 200 E: Meiner Meinung nach sollte man die Förderung von Neubau Einfamilienhäusern einfach
- 201 abdrehen. Das sollte es einfach nicht mehr geben. Die Fördergelder sollten ausschließlich in

202 Sanierungen fließen. Dann ist es tatsächlich auch noch so, dass per Gesetz in einem
 203 Einfamilienhaus maximal zwei Einheiten sein dürfen, obwohl es durchaus manchmal mehr
 204 sein könnten. Wir haben es nicht Bundesland für Bundesland durchgeschaut, wo müsste
 205 man was jetzt wie machen. Dann gibt es ja auch noch die Gemeindeebene, die haben oft
 206 nochmal ihre eigenen Vorgaben. Selbst wenn es auf Landesebene rechtlich möglich wäre,
 207 haben sie es auf Gemeindeebene vielleicht wieder zurückgezogen wegen schlechten
 208 Erfahrungen mit Nachverdichtung. Weil in den Köpfen der Leute Nachverdichtung auch
 209 bedeutet, dass dann ein drei-/viergeschossiges Gebäude dort steht. Ein Wohnblock statt
 210 dem ehemaligen Einfamilienhaus oder der Baulücke, wo ganz viele Menschen wohnen, das
 211 macht auch Angst in der Siedlung und führt zu vielen weiteren Konflikten. Da haben viele
 212 Gemeinden die Notbremse gezogen und haben gesagt: Wenn Nachverdichtung, dann
 213 maximal ... Es ist einfach in unserer Kultur alles auf Neubau ausgerichtet, selbst die
 214 Bauordnung. Da kann man vielleicht sagen, das ist typisch österreichisch und du findest
 215 dadurch, dass es ein bisschen schwammig ist, wieder deine Schlupflöcher, weil es eben
 216 nicht genau festgelegt ist. Aber eigentlich ist es nicht in Ordnung, weil alles immer Richtung
 217 Neubau geht. Mit dem kann man auch das bessere Geschäft machen. Man müsste
 218 Sanierung per se wieder reizvoller machen. Angefangen bei den Architekturschaffenden,
 219 bis hin zu den Unternehmen und sonstigen Körperschaften. Ich sage bewusst Sanierung,
 220 weil wenn ich gemeinschaftliches Wohnen in einem bestehenden Haus einrichten will, kann
 221 ich davon ausgehen, dass es sich auch baulich verändern muss bzw. adaptieren. In den
 222 allermeisten Fällen gibt es thermischen Sanierungsbedarf. Wenn man das Haus schon
 223 angreift, macht man alles in einem Schwung. So trägt man auf doppelte Art und Weise
 224 zum Umwelt- und Klimaschutz bei.

225 I: Viele, viele Baustellen.

226 E: Ja.

Ende der Aufnahme

4. Transkript: Interviewpartner*in D: Stefanie Ostermann, persönliche Kommunikation, 15.02.2021

Zusammenfassendes Protokoll Interview D

I ... Interviewerin
E ... Expert*in

Beginn der Aufnahme

- 1 I: Du kannst gerne frei erzählen.
- 2 E: Bei mir war es so, ich habe mit meiner Diplomarbeit gestartet und mir war klar es soll in
- 3 Richtung Baugruppen-Projekt in Innsbruck gehen. Wohnprojekt Tirol war zu der Zeit schon
- 4 sehr aktiv mit Vorträgen halten, Akquise machen, gemeinschaftliches Wohnen bekannt
- 5 machen in Innsbruck und schauen, ob es Interesse dafür gibt. Ich bin mit offenen Armen
- 6 dort empfangen worden vom Hannes Schroll und vom Anton Stabenheiner, das ist der
- 7 Initiator vom Haus im Leben in Innsbruck. Ich bekam die Möglichkeit bei den Vorträgen
- 8 mitzuwirken und einen Fragebogen für die Interessenten zu entwickeln. So wollte ich eine
- 9 Vorstellung davon bekommen, wo die Interessen sind, und wer interessiert sich dafür.
- 10 Bezogen auf Innsbruck war es so: Die Hauptgruppen, die sich dafür interessieren sind
- 11 Studenten, die abgeschlossen haben, Ende 20 bis Anfang/Mitte 30, die gewusst haben,
- 12 dass sie in Innsbruck bleiben wollen und dort einen Wohnsitz gründen wollen, bevor die
- 13 Familienplanung kommt. Alle, die überlegen Familien zu gründen oder ganz kleine Kinder
- 14 haben. Oder dann wieder 50 plus, wo die Kinder schon außerhalb sind oder in Trennung
- 15 leben. Dritte Hauptgruppe sind die Pensionisten, die oft schon alleine wohnen. Diese
- 16 Gruppe muss man in zwei Kategorien aufteilen: Die einen, die Eigentum wollen und die
- 17 anderen, die Mietwohnungen wollen. Die muss man teilen, weil es ganz schwierig ist beides
- 18 in einem Projekt zu realisieren. Anton Stabenheiner hat das Haus im Leben entwickelt in
- 19 der Höttinger Au. Das ist das Vorzeigebeispiel in Tirol. Es funktioniert sehr gut. Es gibt zwei
- 20 Haupterschließungskerne, die quasi erweitert wurden, sodass dort Räume entstehen. Pro
- 21 Stock gibt es diese Räume und die stehen den Bewohnern frei zur Verfügung. Schon nach
- 22 einem halben Jahr hatte der Raum überall eine andere Funktion, z.B. eine Bar, ein zweites
- 23 Wohnzimmer, ein Fitnessraum. 8-10 Wohnungen teilen sich so einen Vorraum. Es war
- 24 schön zu sehen, dass es so schnell passiert und so gut angenommen wird. Auch bedürftige
- 25 Leute leben dort. Es gibt eine Betreuung, die vormittags erreichbar ist und im Haus ist. Sie
- 26 ist sozusagen die gute Fee. Wenn es z.B. Streitigkeiten gibt, wird geschaut, dass man
- 27 Lösungen findet. Das ist ganz wichtig, dass nachdem die Leute eingezogen sind, immer
- 28 eine Bezugsperson da ist. Es gibt auch Gemeinschaftsräume mit Büchern und Spielzeugen.
- 29 Es ist wie ein kleines Spielzimmer. Die Beete im Garten sind gefüllt. Man denkt immer, dass

- 30 so etwas länger dauern wird, aber innerhalb kürzester Zeit wurde das angenommen. Das
- 31 schöne ist, die Bewohner sind von 0-86 Jahren durchgemischt. Sowohl Familien als auch
- 32 Alleinerziehende. Sehr bunt gemischt. Es gibt noch ein Projekt in Innsbruck, das weniger
- 33 bekannt ist, das heißt House of Commons, das ist in Pradi.
- 34 I: Das ist mir ganz neu.
- 35 E: Das ist vom Heinz Fuchs, das ist ein Bewohner. Soweit ich weiß, hat er das Haus von
- 36 seiner Familie geerbt. Es ist ein Haus in einer Wohnzeile. Sie verfolgen das Ziel vom
- 37 gemeinschaftlichen und reduzierten Wohnen. Was braucht es wirklich und wo kann man
- 38 Sachen teilen. Alle Bewohner im Haus machen mit. Sie haben z.B. einen Abstellraum im
- 39 Stiegenhaus. Dort wird eine Eismaschine reingestellt und die ist dann für alle frei verfügbar.
- 40 Werkzeug ist auch drinnen, Schlafsack, Zelt, solche Sachen, die man im Alltag nicht
- 41 braucht. Die werden dann geteilt. Der Abstellraum ist viel zu klein, weil jeder gemerkt hat,
- 42 dass er so viel zu teilen hat. Im Garten nutzen sie gemeinsam die Beete, ein Klettergerüst
- 43 für die Kinder, Bierbänke usw. Das ist noch ein zweites Beispiel in Tirol, ein drittes gibt es
- 44 noch eher im ländlichen Bereich, aber nicht in Tirol. Das ist das Wohnprojekt Hasendorf.
- 45 I: Das sagt mir was.
- 46 E: Die Wirkung nach außen von den Projekten ist schwierig zu beurteilen. Die Leute, die
- 47 sich mit gemeinschaftlichem Wohnen beschäftigen und die das interessiert, bei denen
- 48 kommen die Projekte gut an. Das haben wir bei den Vorträgen gemerkt. Wir haben immer
- 49 wieder verschiedenste Projekte vorgestellt. Da sind die Resonanzen sehr gut, weil das
- 50 genau dem entspricht, was sich die Leute vorstellen und wo sie hinwollen. Generell ist die
- 51 Bekanntheit noch sehr wenig. Speziell in Tirol und im ländlichen Bereich ist das vielen
- 52 gar kein Begriff. Um was es da genau geht und was dahintersteckt und was der Nutzen und
- 53 die Vorteile sind. Das braucht noch ganz viel Arbeit, dass man da eine breite Masse
- 54 erreicht. Zu den Anfragen, die beim Wohnprojekt Tirol ankommen: Es mangelt nicht an
- 55 Interessenten, aber der Schritt von ich bin interessiert zu ich bin verbindlich bei einem
- 56 Projekt dabei, das ist der schwierige Schritt. Das größte Problem liegt daran, dass man
- 57 keine Grundstücke bekommt, wenn man nicht ein gemeinnütziger Bauträger ist, zu einem
- 58 Preis, wo man wirklich ein Wohnprojekt machen kann. Das dauert dann einfach zu lange.
- 59 Solange man noch kein Grundstück hat, mit dem man arbeiten kann, gemeinsam mit den
- 60 Interessenten, ist es völlig uninteressant. Sie können sich da noch nichts vorstellen. Manche
- 61 sagen ich will nur in Innsbruck bleiben, andere wollen nur außerhalb von Innsbruck und
- 62 Eigentum. Schwierigkeit ist alle diese Felder zu bedienen. Genau dort ein Grundstück zu
- 63 finden, wo die Interessen liegen. Eigentlich ist das Problem, dass man kein Grundstück zu
- 64 einem leistbaren Preis findet, um ein Projekt von der Theorie in Praxis umzusetzen. Wir sind
- 65 gerade dabei ein Projekt in der Kelchsa im Tiroler Unterland zu machen. Das ist noch ganz

66 in den Startlöchern. Dort funktioniert es besser, weil der Bauherr zugleich mit einziehen
67 würde und ein Grundstück hat. Eigentlich funktioniert es nur so wirklich ein
68 gemeinschaftliches Wohnprojekt zu starten. Es gab auch schon Gespräche z.B. mit der
69 Neuen Heimat. Die sind fokussiert darauf ihre eigenen Ideen umzusetzen. Es ist ganz
70 schwierig da einen Wohnträger zu finden, den es interessiert wirklich Gemeinschaftsräume
71 zu planen und mitzubauen im Sinne vom gemeinschaftlichen Wohnen. Weil das nicht
72 verkaufbare Flächen. Die gehen verloren. Es gab schon offers Besprechungen und
73 Projektvorstellungen von unserer Seite. Interesse ist immer da, aber wenn es an die
74 Umsetzung geht und kalkuliert und budgetiert wird, dann ist es weniger lukrativ als ein
75 normaler Wohnbau. Das sind die Probleme. Buchtipp Sieben Stock Dorf: Da sieht man gut
76 raus, dass das Hauptproblem ist, dass man ein Grundstück hat. In weiterer Folge, welche
77 Probleme auf einen zukommen, wenn es dann so weit ist. Wir vom Wohnprojekt Tirol
78 hatten schon mehrere Projekte in der Anfangsphase. Leider ist es uns bisher noch nicht
79 gelungen tatsächlich eines umzusetzen. Bis auf das Haus im Leben. Aber wir sind immer
80 noch aktiv dabei und glauben fest daran, dass es da einen Markt gibt in Tirol. Hoffentlich
81 werden wir das in naher Zukunft hinkommen und, dass es an Bekanntheit gewinnt. Da
82 sind wir noch immer fokussiert.

83 I: Siehst du Anpassungsbedarf bei der Förderstruktur?

84 E: Ja, definitiv. Das größte Problem ist, dass so ein Wohnprojekt total durchs Raster fällt. Es
85 gibt keine Förderungen von der Wohnbauseite. Manche Projekte haben es wie eine Art
86 Studentenheim deklariert, was aber nur eine Zwischenlösung ist, die nicht in allen
87 Bereichen optimal ist. Da gibt es auf jeden Fall Anpassungsbedarf. Es ist unbedingt nötig,
88 dass es eine eigene Sparte gibt für so eine Kategorie von Projekten, damit es vereinfacht
89 wird mit der Parifizierung, wie man umgeht mit den Gemeinschaftsräumen, wie das
90 aufgeteilt wird und dass das einfach vereinfacht wird. Dass man auf einfacherem Weg so
91 ein Projekt umsetzen kann.

92 I: Es ist ein generelles Problem, dass es immer eine Einzellösung braucht für jedes Projekt
93 und das mit einem enormen Aufwand verbunden ist.

94 E: Genau. Das ist sicher das größte Problem, das auch mit viel Zeit verbunden ist. Zeit ist
95 aber oftmals das, was den Menschen fehlt, die bereits aktiv nach einer Wohnung suchen.
96 Das haben wir bei den Vorträgen und Arbeitskreisen mit den Interessenten festgestellt.
97 Wenn davon geredet wird, dass man frühestens in zwei Jahren einziehen kann, weil der
98 Prozess einfach länger ist, geht das Interesse relativ schnell verloren. Deshalb muss man in
99 der Planung die Anfangsphase stark durchtackten und den Zeitplan anpassen. Weil man oft
100 nicht weiß wie man z.B. die Finanzierung, Förderungen regelt. Dadurch geht Zeit verloren,
101 die unvorhersehbar ist. Das sind oft Monate. Das erschwert das ganze zusätzlich.

102 I: Da gibt es einen großen Bedarf an Unterstützung. Ich bin überrascht, dass das Interesse
103 an solchen Wohnformen sehr groß wäre in Tirol, aber dass es immer an der konkreten
104 Umsetzung scheitert.

105 E: Wir waren selber überrascht. Bei der ersten Veranstaltung in der Bäckerei in Innsbruck
106 waren an die hundert Leute. Gerechnet haben wir mit 20. Die Schwierigkeit ist, diese Leute
107 zu binden, an ein Projekt zu binden, wenn kein konkretes Grundstück da ist. Dann bleiben
108 nach dem zweiten Mal, wo es konkret darum gegangen ist ein Konzept mit den
109 Interessenten auszuarbeiten, waren es beim ersten Mal zwölf, beim dritten oder vierten Mal
110 noch sechs. Das ist eben so schwierig. Ein Projekt zu starten, macht erst Sinn, wenn man
111 einen konkreten Standort hat mit einem konkreten Konzept, sprich Eigentum oder Miete
112 und dann macht es Sinn Interessenten zu suchen. Das haben wir festgestellt. Das Interesse
113 wäre da, aber wirklich einen Prozess zu starten für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt
114 macht erst Sinn, wenn man einen konkreten Standort hat mit einem Konzept.

115 I: Ich beschäftige mich speziell mit dem Bestand. Ich nehme an, es würde helfen, wenn man
116 Zugriff hätte auf den Bestand oder zumindest wüsste was es gibt. Das würde den Prozess
117 auch beschleunigen.

118 E: Wenn es eine Leerstandserhebung gäbe, über die in Innsbruck schon lange diskutiert
119 wird, das würde in ganz Tirol Sinn machen. Ich denke gerade in ländlichen Kreisen speziell
120 so größere Bauernhöfe, sowas macht super Sinn sowas umzunutzen und wirklich den
121 Bestand zu verwenden, wo auch viel Fläche dabei ist. Das ist gerade prädestiniert für ein
122 Wohnprojekt, wo man das ganze drumherum mitnutzen kann und auch die Möglichkeit
123 hat, viele Gemeinschaftsbereiche zu schaffen. Das wäre ganz wichtig so eine
124 Leerstandserhebung. Das wäre auch ein super Sprungbrett für ein Wohnprojekt, weil es
125 vielleicht auch günstiger zu erwerben ist, wie ein lukrativer Baugrund.

126 I: Das ist ja vor allem in Innsbruck extrem schwierig.

127 E: Im Prinzip gibt es in Innsbruck gar nichts. Das wäre eher in Innsbruck Umgebung. Aber
128 ich denke, dass das im restlichen Bereich von Tirol, überhaupt im ländlichen Bereich
129 natürlich total Sinn macht, solche Leerstände zu nutzen und umzunutzen oder, wenn der
130 Bestand es nicht hergibt auch abzureißen und was Neues zu bauen. Zu der Frage, ob ich
131 Anpassungsbedarf bei der rechtlichen Struktur sehe: Da sehe ich weniger den Bedarf.
132 Wenn man ein Grundstück hat, gibt es einen Bebauungsplan oder man muss nach TBO
133 bauen. Man weiß genau welchen Abstand man einhalten muss, wie hoch man bauen darf.
134 Das ist dann eine Sache vom Architekten, die Planung auf das Grundstück anzupassen. Da
135 sehe ich weniger Bedarf, einen Sonderpassus für gemeinschaftliches Wohnen einzubauen.

136 I: Vor allem die Förderrichtlinien anzupassen wäre sehr hilfreich.

137 E: Die auf jeden Fall, genau. Bei den Wohnbauförderungsrichtlinien wäre es sicher
138 zielführend, wenn es einen eigenen Bereich gäbe für gemeinschaftliches Wohnen. Aber
139 alles was mit Bauordnung zu tun hat, sehe ich keinen Bedarf für Sonderverordnungen wie
140 z.B. bei den Freizeitwohnsitzen. Das fällt dann einfach unter Wohnbau, damit kann man gut
141 planen und man weiß was man darf.
142 I: Wäre eine Anpassung der zuständigen Organe sinnvoll?
143 E: Wie ist das gemeint?
144 I: Es gibt ja z.B. in Richtung Sanierung die Energie Tirol Beratungsstelle, wo man sich
145 kostenlos beraten lassen kann hinsichtlich energetischer Sanierung. Die lassen auch
146 teilweise anklagen, dass es auch energetisch sinnvoll sein kann, gemeinschaftlich zu
147 Wohnen oder in Baugruppen zu bauen. Also eigentlich genau die Arbeit, die das
148 Wohnprojekt Tirol macht, die ihr ja wahrscheinlich eher nebenbei macht nehme ich an?
149 Wäre es sinnvoll eure Arbeit analog zur Energie Tirol zu verankern?
150 E: Ja, wenn sich Leute interessieren, kommen sie eh schon auf unsere Seite und dann
151 passiert auch genau das. Es gibt dann erste Treffen, man erklärt wo die Ziele sind. Ich
152 glaube, das ist eh schon das, was wir machen. Ich würde es nicht gut finden, wenn unseren
153 Part jemand anderer übernehmen würde, das wäre sozusagen Konkurrenz. Aber um an
154 Bekanntheit zu gewinnen und Bewusstsein für gemeinschaftliches Wohnen in Tirol in die
155 Köpfe der Leute zu bekommen, wäre es schon gut, wenn es eine Stelle gibt, die Rund um
156 die Uhr das bedient und publiziert. Wäre natürlich förderlich. Je mehr Leute davon wissen,
157 umso einfacher wird es auch sein, eines umzusetzen. So wie das Haus im Leben. Das ist
158 sozusagen ein Vorzeigeobjekt. Da wird es dann viel einfacher, zu vermarkten. Das Haus im
159 Leben ist ein Projekt, hat eine Projektentwicklung hinter sich, hat ein Konzept, wo man auch
160 sieht, dass es funktioniert. Das ist, wenn man zu Bauträgern geht oder Gemeinden schon
161 viel einfacher ein Bewusstsein zu schaffen, dass das etwas tolles ist. Mittlerweile gibt es
162 schon vier und es sind auch weitere in Planung. Sobald man Fuß gefasst hat mit einer Art
163 von Konzept, ist es viel leichter weitere in dieser Art - mit ähnlichen Grundideen,
164 Organisation und Struktur dahinter - umzusetzen. Wenn man ein Wohnprojekt - das ist ja
165 gemeinnütziges Wohnen - mit einem partizipativen Prozess startet und so ein Beispiel
166 setzt, wird es auch leichter sein so etwas zu vermarkten in Tirol. So wie in Wien, da ist es ein
167 Selbstläufer geworden. Mittlerweile gibt es sehr viele Projekte, weil Bewusstsein dafür
168 geschaffen wurde und es Beispiele dafür gibt, dass es funktioniert.
169 I: Da ist es auch rechtlich schon verankert. In Tirol gibt es sowas, soweit ich weiß, noch gar
170 nicht, oder gibt es in Innsbruck ähnliche Bestrebungen?

171 E: Am Campagne Areal - einem relativ großen Projekt, der Wettbewerb wird in vier Stufen
172 abgewickelt - ist geplant für die zweite oder dritte Stufe eine Baugruppe mit
173 ausgeschrieben wird. Wir wollten uns als Wohnprojekt Tirol dort schon einbringen und
174 unsere Unterstützung anbieten für die Ausschreibung. Weil in diesem Bereich in Tirol, sei es
175 beim Land oder wie gesagt bei der Neuen Heimat nur sehr wenig Informationen da sind.
176 Selbst die Beteiligten sind da nur sehr an der Oberfläche von Baugruppen oder
177 gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Tatsächlich dauert das noch einige Zeit, bis es wirklich
178 zu der Ausschreibung kommt, weil bisher so wenig Recherche betrieben wurde. Wir waren
179 richtig erstaunt, als wir bei der Neuen Heimat waren und mit ihnen über das Reden wollten
180 und unsere Unterstützung anbieten für die Ausschreibung und der Zuständige nur sehr
181 sehr wenig gewusst hat über gemeinschaftliches Wohnen oder Baugruppen.
182 I: In der Fachwelt fehlt es also auch noch an Expertise. Angefangen auch beim Land Tirol.
183 E: Genau. Auch in oberster Riege sozusagen. Es ist Interesse da, es gab auch einmal ein
184 Symposium in Innsbruck. Das wurde vom Land organisiert. Aber dann passiert wieder lange
185 nichts. Man braucht da noch einen langen Atem. Man muss sich in allen Ebenen
186 einbringen, damit da auch etwas weiter geht und auch gemeinnützige Bauträger ein
187 bisschen umdenken. Ich sehe es nicht nur so, dass wir als Wohnprojekt Tirol solche Projekte
188 machen sollen. Ich denke, das muss auch im speziellen bei gemeinnützigen
189 Wohnbauträgern ankommen. Das sollte in Zukunft schon ein Kriterium sein, um auch
190 wieder mehr Qualitäten im Wohnbau zu schaffen.
191 I: Ist dein Eindruck, dass das Land Tirol und die Bauträger offen sind gegenüber
192 gemeinschaftlichem Wohnen?
193 E: Das Land schon, sehr ja. Aber wie gesagt, da fehlt es einfach noch an Tiefe. Es braucht
194 einen Ansprechpartner, der sich damit beschäftigt hat und mit dem man besprechen kann,
195 wie man wo zu welchen Infos kommt, was braucht es alles, wie kann man sich
196 zusammenschließen, damit man möglichst das beste rausholt. Bei der Neuen Heimat war
197 ich mir nicht ganz sicher, ob das jetzt eher eine Prestige-Sache ist, weil das das erste
198 offizielle Baugruppenprojekt in Innsbruck wäre, am Campagne Areal. Und, ob das nicht in
199 einer sehr abgespeckten Version davon kommt, dass das eigentlich nur in der
200 Ausschreibung ein Baugruppenprojekt ist und im Endeffekt eigentlich doch ein normaler
201 Wohnbau mit vielleicht einem Gemeinschaftsraum. Aber das ist jetzt schwierig zu sagen,
202 weil die Ausschreibung noch nicht draußen ist. Beziehungsweise habe ich auch nie mehr
203 nachgeschaut. Bitte lies mal nach, wie der Stand der Dinge ist. Das war auch die Thematik
204 von meiner Masterarbeit. Wir könnten sie gleich noch durchgehen.
205 I: Gerne.

- 206 E: (Teilt den Bildschirm und scrollt durch ihre Masterarbeit) Meine Erhebung war auf
207 Innsbruck ausgelegt. Überlegung war, was man machen kann, damit Wohnen wieder
208 leistbar wird. Meine Antwort war ein Baugruppenprojekt. Am Beispiel von Wien sieht man,
209 dass ein großer Bedarf da ist und, dass in kürzester Zeit viele Projekte entstanden sind.
210 Verschiedene Interessen verbinden die Bewohner. Der interessante Teil ist, was ich mit dem
211 Wohnprojekt Tirol erleben durfte: Was ist den Bewohnern wichtig? In der Bäckerei war
212 eben ein großer Andrang, aber wenn es konkret um die Ausarbeitung von Ideen geht,
213 dann werden die Gruppen schnell klein.
- 214 I: Wahrscheinlich, weil es dann ja auch darum geht, dass man sich finanziell beteiligen
215 muss.
- 216 E: Genau. Das Wohnprojekt Tirol macht das zu einem gewissen Teil sozusagen noch
217 freiwillig. Ab einem gewissen Teil, sowohl für die Architekturleistung als auch für die
218 Mediation und Organisation würden natürlich Beiträge verlangt. Die wären sehr minimal für
219 den Umfang an Begleitung. Aber auch wenn man verbindlich sagt, dass bei jeder Runde
220 10€ zu zahlen sind wie bei jedem Yoga Kurs, dann ist das aus unserer Erfahrung schon zu
221 viel. Das ist das, was wir als Wohnprojekt bündeln zu vier: von der Projektentwicklung,
222 über die Mediation und die Leitung des Prozesses bis hin zur Architektur und Umsetzung
223 könnten wir jeden Bereich abdecken. Alle gemeinsam könnten wir ein Projekt von vorne bis
224 hinten begleiten. Ich habe einen Fragebogen entwickelt, damit wir ein Gefühl dafür
225 bekommen, wo die Bedürfnisse sind, was stellen sich die Leute vor. Auswertung: Singles,
226 Alleinerziehende, Paare, Familien, Leute die in Clusterwohnungen wohnen wollen und
227 Seniorenwohngemeinschaften. Der Hauptbedarf liegt bei Familien mit sehr kleinen Kindern,
228 gefolgt von Paaren und Clustern, am wenigsten bei Singles, Senioren und
229 Alleinerziehenden.
- 230 I: Das sind auch die allgemeinen Erfahrungen. Gerade an Lebensabschnitts-Übergängen, an
231 denen man Familie gründet oder wenn die Kinder aus dem Haus sind, ist man bereit sich
232 auf sowas einzulassen.
- 233 E: Genau. Ich habe jeden einzelnen Fragebogen ausgewertet in kleinen Grafiken, um einen
234 Überblick zu den unterschiedlichen Bedürfnissen zu bekommen, um meine Planung dann
235 darauf abzustimmen. Wichtig war bei meinem Entwurf, dass die Grundrisse flexibel sind,
236 weil sich der Wohnbedarf innerhalb kürzester Zeit verändern kann. Meine Architektur ist
237 darauf aufgebaut, dass es flexible Lösungen gibt und dass Funktionen ausgelagert werden,
238 dass nicht jeder ein Büro oder einen Fitnessraum braucht. Räume können weggenommen
239 oder dazugeschaltet werden. Mein Entwurf für das Wohnprojekt ist auf dem Campagne
240 Areal positioniert. Der Schluss war ein Ausblick darauf, was sich aus dem Projekt entwickeln
241 kann, z.B. Mittagstisch mit selbst angebotenen Lebensmitteln. Das war meine Masterarbeit
- 242 so weit. Ich kann dir noch anbieten, dass du dich mit Christoph Netzer vom Wohnprojekt
243 kurzschließen kannst, der hat mehr Hintergrundwissen zur Organisation, wie es jetzt im
244 Haus im Leben abläuft. Das Büro vom Wohnprojekt Tirol ist im Haus im Leben. Er ist dort
245 täglich, kriegt viel mit und ist derzeit der Aktivste. Ich würde mich freuen, wenn du mich am
246 Laufenden hältst. Bei Fragen melde dich jederzeit.
- 247 I: Darauf komme ich gerne zurück. Ich hoffe, dass ihr von meiner Arbeit auch profitieren
248 könnt.
- Ende der Aufnahme

Zusammenfassendes Protokoll Interview E

I ... Interviewerin

Expert*in 1, Expert*in 2 ... zukünftige Bewohner*in bzw. Genosse/Genossin

Beginn der Aufnahme

- 1 I: Wie ist das Projekt entstanden? Wie wurde es initiiert? Was waren die Leitgedanken
- 2 dahinter?
- 3 Expert*in 1: Am Anfang stand Eva Wonneberger, Soziologin. Sie hat zu diesem Thema
- 4 gearbeitet. Sie war eine der ersten, die Leute um sich gesammelt hat aus ihrem
- 5 Bekanntenkreis. So kam unser jetziger Architekt dazu. So hat sich das Projekt auf einer
- 6 informellen Ebene ausgebreitet. Man hat sich einmal monatlich getroffen und hat überlegt
- 7 wie das gemeinsame Wohnen aussehen könnte. Einige Objekte waren im Gespräch, aus
- 8 denen allerdings nichts wurde. Die Genossenschaft wurde 2014 auf Anraten des
- 9 Bürgermeisters gegründet. Er hat empfohlen das Ganze nicht als Verein weiterlaufen zu
- 10 lassen, weil die Genossenschaft eine rechtliche Form ist mit der man arbeiten und an die
- 11 Öffentlichkeit gehen kann.
- 12 I: Was waren die Ideen dahinter? Was wollten Sie dadurch erreichen?
- 13 Expert*in 1: Mein Anlass war der Tod meiner Mutter, die auf dem Land lebte. In ihren
- 14 Kalendern hatte sie notiert, dass sie einsam und alleine war. Das war schrecklich für mich.
- 15 Ich sagte immer zu ihr, dass sie sich mit den anderen Frauen aus ihrer Straße, die in
- 16 derselben Situation waren, zusammentun soll. Alle waren allein, sie haben es aber nicht
- 17 geschafft aus ihrer familiären Glasglocke, die es eigentlich gar nicht mehr gab,
- 18 herauszukommen und sich zusammen zu tun. Das hat mich erschüttert. Das war für mich
- 19 der Grund zu sagen, dass ich so nicht enden will. Ich will andere Optionen haben für mich
- 20 und auch für andere. Bei der Frau Wonneberger war es sicher auch das soziologische
- 21 Interesse. Sie hat ein Buch geschrieben über alternative Wohnformen im Allgäu. Das waren
- 22 gemeinschaftliche, kollektive Wohnformen, aus denen die Alternativszene im Allgäu
- 23 hervorging. Es war ihr persönliches und soziologisches Interesse daran anzuknüpfen.
- 24 I: Die Generation vor Ihnen ist die erste, die auf dem Land alleine alt wird. Da merkt man,
- 25 dass man sich etwas Neues überlegen muss.
- 26 Expert*in 1: Auf dem Land ist das noch schwieriger als auf der Stadt. Auf dem Land stellt
- 27 man die heile Familie nach außen hin dar. Wenn die Kinder an Weihnachten nicht kommen

28 würden, wäre das ein schambesetztes Thema. Das Alleinsein ist auf dem Land schamvoller
29 als in der Großstadt.

30 I: Der Prozess hat lange gedauert. Ich finde es faszinierend, dass Ihre Gruppe so einen
31 langen Atem hat. Wie hat sich die Struktur der Gruppe über diese 10 Jahre verändert? Sind
32 noch viele vom alten Kern dabei?

33 Expert*in 1: Da hat sich sehr viel verändert. Frau Wonneberger, unser Architekt und ich sind
34 sozusagen die ganz alten. Dann gibt es eine zweite Generation, die bald danach kam. Mit
35 dem Beginn des Bauens, war die große Angst der Alten, dass sich nicht genug junge
36 Familien finden. Je konkreter der Bau wurde, desto mehr hat sich die Zusammensetzung
37 verändert. Dann kamen etliche junge Familien dazu und haben der Genossenschaft ein
38 ganz neues dynamisches, fröhliches und optimistisches Bild gegeben, was uns Alten auch
39 guttut.

40 I: Dann hat sich auch die Gruppenstruktur stark verändert?

41 Expert*in 2: Das ging dann wahnsinnig schnell. Wir sind Mitte 2019 dazu gekommen, wir
42 waren die zweite oder dritte Familie, die sich auf eine Wohnung beworben hat. Innerhalb
43 von einem halben / dreiviertel Jahr waren alle Familienwohnungen vergeben. Das meiste
44 war schnell vergeben. Von unserer Seite war eine große Dankbarkeit da, dass Plätze
45 freigehalten wurden.

46 I: Wie sind Sie auf die Genossenschaft aufmerksam geworden?

47 Expert*in 2: Meine Frau und ich sind beide gebürtige Wangener, hatten unseren
48 Lebensmittelpunkt bis jetzt in Ulm. Über Freunde aus Ulm, die so etwas gesucht haben,
49 haben wir von dem Projekt erfahren, nicht von Freunden oder Verwandten in Wangen. Wir
50 sind in der Stadt relativ isoliert, in der Stadt ist es immer ein bisschen schwieriger Anschluss
51 zu finden. Es war unser Bestreben, wieder in die Heimat zu kommen. Dort direkt in eine
52 lebendige Gemeinschaft zu ziehen, war für uns sehr reizvoll. Das war für uns der Auslöser,
53 warum wir uns mit dem Konzept näher beschäftigt hatten. Die Grundidee, die Immobilien
54 vom Spekulationsmarkt zu entfernen und die Selbstverwaltung und Selbstbestimmung war
55 für uns reizvoll. Wir haben uns sehr wohl gefühlt in der Gruppe nach den ersten Treffen.
56 Für uns war es optimal, weil wir sowieso wieder in die Heimat wollten, irgendwann. So
57 haben wir einen schönen Rahmen gefunden. Es ist schön in eine andere Gemeinschaft
58 reinzukommen. Es sind kaum Wangener, die wirklich einziehen. Die meisten sind aus
59 näherer und mittlerer Umgebung.

60 I: Eine glückliche Fügung sozusagen. Die Hürde, um wieder nach Wangen zu ziehen war
61 vermutlich in diesem Fall auch kleiner, als wenn Sie erst ein Haus hätten bauen müssen?

62 Expert*in 2: Ja genau, es sind hauptsächlich Einfamilienhäuser. Der Immobilienmarkt ist
63 sehr angespannt, es ist wie eine Lotterie, dort einen Bauplatz zu bekommen. Das wäre für
64 uns auch gar nicht reizvoll gewesen. Diese Wohnform ist für uns viel interessanter. Von
65 Freunden bekommen wir mit, dass sie sich um einen Bauplatz nach dem anderen
66 bewerben. Die sind sehr begehrt. Wangen hat durch die Lage und Größe eine
67 Magnetwirkung. Von Landflucht kann man da nicht reden.
68 I: Wie lief die Grundstückssuche für das konkrete Projekt ab? War das ein längerer Weg?
69 Expert*in 1: Am Anfang war eine ehemalige Käsefabrik im Gespräch. Da wurde schnell klar,
70 dass das nichts wird. Dann haben wir uns immer kleinere Sachen angeschaut. Das jetzige
71 Grundstück war ein Textilfabrik-Gelände. Dort gab es alles - von der Wiege bis zur Bahre
72 konnte man sein Leben auf diesem Gelände verbringen. Dort haben bis zu 12.000
73 Menschen gelebt und gearbeitet. Seit 20 Jahren steht das Areal leer. Man wollte etliches
74 abreißen. Unser Architekt hatte ein paar Arbeiterhäuser, die eine spezielle Form und
75 Schönheit haben, ins Auge gefasst. Dort haben wir das Dach repariert, obwohl es uns nicht
76 gehört hat, weil wir die Häuser retten wollten. Das ist uns auch geglückt. Der Umschwung
77 kam, als sich die Stadt Wangen für die Landesgartenschau 2024 beworben hat. Plötzlich
78 wurde dieses ganze Gelände aufgewertet. Die Stadt hat das Areal gekauft, das
79 Insolvenzmasse bei der Kreissparkasse Erlangen war. Daraufhin wurden verschiedene
80 Tranchen ausgeschrieben und darauf konnte man sich bewerben. Wir hatten uns auf drei
81 Arbeiterhäuser beworben. Das haben wir nicht bekommen, dafür bekamen wir ein freies
82 Grundstück mit einem Teil Altbau. Ende 2018 haben wir den Kaufvertrag unterschrieben.
83 Expert*in 2: Anfang 2019 haben dann die konkreten Planungen begonnen.
84 I: Hatten Sie Probleme dabei, den Zuschlag zu bekommen? War es schwierig sich zwischen
85 den anderen Interessenten durchzusetzen?
86 Expert*in 1: Es gab viele Interessenten. Ein Interessent wollte das gesamte Areal kaufen. Das
87 wurde abgelehnt, weil die Stadt schlechte Erfahrungen bei dem Käsefabrik Areal gemacht
88 hatte. Im Nachhinein betrachtet, haben sie jetzt mehr Arbeit mit den vielen verschiedenen
89 Bauwerbern. Mit Freude hat man uns das Grundstück nicht gegeben. Die Bauverwaltung
90 hat es uns nicht zugetraut, dass wir das hinkriegen. Es gab relativ viele Kämpfe was die Art
91 der Bebauung anbelangt. Wir wollten an den Neubau Balkone hinhaken, die wurden uns
92 alle gestrichen bis auf einen. Dann kommt noch der Denkmalschutz dazu. Einfach wurde es
93 uns nicht gemacht.
94 I: Also ist auch die Kommune nicht wirklich offen für diese Art von Projekten?

95 Expert*in 1: Nicht sonderlich. Sie haben es uns ja gegeben, aber mit eher skeptischem Blick.
96 Wir wurden oft vertröstet. Der Oberbürgermeister sagt zwar, dass es schön ist, was wir
97 machen und bedankt sich, aber Unterstützung könnte mehr sein.
98 Expert*in 2: Wir kämpfen den ein oder anderen Kampf mit der Stadt. Aber ich bin zu spät
99 dazu gekommen, um das wirklich beurteilen zu können. Aktuell haben wir bei einem
100 Gebäude eine Verzögerung, da kam seitens der Stadt schon Verständnis zurück. Keine
101 böse Absicht ist unterwegs aber, dass sie uns groß unter die Arme greifen, spüre ich auch
102 nicht.
103 I: Die Stadt kam also nicht aktiv auf sie zu oder schrieb speziell Grundstücke für
104 Baugruppen aus, wie es z.B. in Wien der Fall ist.
105 Expert*in 1: In München ist das glaube ich ähnlich. 50 Prozent aller großen Flächen müssen
106 den Genossenschaften angeboten werden. Vor kurzem gab es auch eine Änderung der
107 Vergabekriterien bei der Stadt Wangen. Da ist zumindest der Satz aufgetaucht, dass
108 Genossenschaften beachtet werden müssen. Ohne eine Vorrangstellung. Das Thema gibt
109 es zumindest mal.
110 I: Durch den gesamten Prozess wurden sie vom Architekt Keller begleitet, wenn ich das
111 richtig verstanden habe?
112 Expert*in 1: Mhm. Der ist auch Genosse. Er war lange bei der Wogono in München. Diese
113 Idee das alte Haus zu sanieren ist eine Herzenssache für ihn. Er war eine starke Konstante.
114 I: Gerade, wenn es wenig Unterstützungsangebote gibt, ist es sicher auch hilfreich, wenn
115 zumindest ein Fachexperte dabei ist. Viele Projekte scheitern an dem Punkt, wenn
116 finanzielle Beiträge für die Moderation und Planung fällig werden. Insofern ist das bei
117 Ihrem Projekt auch ein glücklicher Zufall, dass Sie einen Experten dabei hatten. Sie hatten
118 eben auch die Landesgartenschau erwähnt. Auf dem Areal entsteht jetzt ein neues
119 Quartier, wenn ich das richtig verstanden habe. Ist es Ihre Intension, dass das Projekt auch
120 nach außen wirkt?
121 Expert*in 2: Unser Gedanke ist, in das neue Quartier, das sehr bunt gestaltet werden soll,
122 ein bisschen Quartiersarbeit leisten zu wollen. Es gibt noch ein Grundstück zu vergeben,
123 das uns im Vorfeld versprochen wurde. Die Stadt sagte, wenn wir die beiden Gebäude
124 erfolgreich bauen, bekommen wir noch ein drittes Gebäude. Jetzt sind allerdings mehrere
125 Bewerber im Spiel. Mit diesem Gebäude hätten wir den Plan gehabt, Bürofläche zu schaffen
126 und ein Repair Café, um sich sehr niederschwellig im Quartier zu öffnen. Es gab auch schon
127 Vorgespräche mit der Stadt und sozialen Trägern. Das steht und fällt mit der Zusage für
128 das dritte Gebäude. In unseren jetzigen Flächen gibt es interne Gemeinschaftsflächen. Die
129 Öffnung ins Quartier steht also noch in den Sternen.

- 130 I: Das wäre diese Zukunftsspinnere?
- 131 Expert*in 2: Ja genau. Es gibt eine Projektgruppe, die dieses Konzept erarbeitet und schon
- 132 Sondierungsgespräche geführt hat. Jetzt warten wir auf die Stadt. Die hat die
- 133 Landesgartenschau 2024 im Nacken, wo sie keine Baustelle mehr haben wollen. Das ist
- 134 unsere Hoffnung.
- 135 Expert*in 1: Ich bin eher skeptisch, ob wir es kriegen. Wenn die Stadt unser Projekt
- 136 unterstützen hätte wollen, hätten sie schon zugesagt. Es gibt zu viele andere Interessen. Da
- 137 fallen wir vielleicht runter.
- 138 I: Was ja sehr schade ist, weil es dem Quartier viel mehr bringen würde, als wenn noch ein
- 139 Mehrparteienhaus dort entsteht. Das muss auch erst noch durchsickern bei den
- 140 Kommunen. Hoffen wir, dass es den Baugemeinschaften in Zukunft leichter gemacht wird.
- 141 Expert*in 2: Das wäre schön, ja.
- 142 I: Zur abschließenden Frage der rechtlichen und organisatorischen Hürden: Wurde das
- 143 Projekt gefördert? Gab es Probleme im Baugenehmigungsprozess?
- 144 Expert*in 1: Unsere ursprüngliche Bewerbung war gekoppelt an andere Gebäude (drei
- 145 Arbeiterhäuser und das ehemalige Altenheim). Dass wir dann ein anderes Grundstück
- 146 bekommen haben, hat unser Konzept durcheinandergebracht. Wir mussten relativ schnell
- 147 die Planungen an die neuen Gegebenheiten anpassen. Es gab Schwierigkeiten mit dem
- 148 Denkmalschutz. Das war ganz schwierig. Da gab es Letzen Endes auch Geld, 104.000€.
- 149 Expert*in 2: Genau, das wäre auch die einzige finanzielle Förderung, von der ich weiß.
- 150 Expert*in 1: Dafür war der Preis für das Grundstück relativ niedrig, niedriger als sonst
- 151 Grundstücke verkauft werden. Bei der Planung der Neubauten war der Leiter der
- 152 Landesgartenschau auch immer mit dabei und hat ziemlich rigide in meinen Augen seine
- 153 Vorstellungen durchgesetzt. Er war auch ausschlaggebend dafür, dass wir keine Balkone
- 154 machen durften. Er meinte, dass wir ja eine Gemeinschaft seien und uns somit auch im
- 155 gemeinsamen Hof treffen könnten. Da braucht nicht jeder einen eigenen Balkon. Dieser
- 156 Satz ist mir in Erinnerung geblieben. Die Umplanung war relativ schwierig.
- 157 I: Der Prozess war auch von vielen Ungewissheiten geprägt.
- 158 Expert*in 1: Am Anfang, ja. Jetzt gibt es wieder andere.
- 159 I: Dafür ging es jetzt relativ flott?
- 160 Expert*in 1: Eigentlich schon. Im Februar 2020 passierte der erste Aushub. Genau ein Jahr
- 161 später sind die ersten Leute jetzt eingezogen. Nicht perfekt, aber sie wohnen da.

- 162 Expert*in 2: Wir haben uns die Einzugsituation alle ein bisschen anders vorgestellt. Ohne
- 163 Einzugsfest und alles. Man kommt jetzt trotzdem hin und merkt, eine ganz neue Energie,
- 164 weil jetzt Leute dort wohnen. Das ist schon schön. Es wird sich noch ein bisschen hinziehen
- 165 mit dem zweiten Gebäude.
- 166 I: Wie viele Wohneinheiten sind es insgesamt?
- 167 Expert*in 1: 28 sind es. Eine Wohnung ist im Vergabeprozess.
- 168 Expert*in 2: Ein WG-Zimmer ist noch offen. Wir haben eine WG mit fünf Zimmern.
- 169 Ansonsten haben wir mehr Anfragen als Wohnungen. Die Anzeigen auf zwei Portalen,
- 170 haben wir mittlerweile auch runtergenommen.
- 171 Expert*in 1: Ab dem Moment, wo die Gebäude sichtbar wurden, war es kein Problem mehr.
- 172 Vor zwei Jahren war der kritische Punkt, wo wir wussten, dass die Familienwohnungen die
- 173 größten Geldbringer sind - die wohnungsbezogenen Anteile machen dort am meisten für
- 174 die Finanzierung aus - und die Familien waren noch nicht da. Das war in meinen Augen der
- 175 kritischste Punkt in dem ganzen Prozess. Damals sind auch zwei Vorstände zurückgetreten,
- 176 die nicht das Vertrauen hatten. Alle externen Experten meinten, dass wir uns keine Sorgen
- 177 machen müssten. Sobald etwas zu sehen ist und die Fertigstellung absehbar ist, dann
- 178 klappt das. Das mussten wir glauben. Manchen wurde es an diesem Punkt zu heiß. Da
- 179 hätte auch alles kippen können.
- 180 Expert*in 2: Die wohnungsbezogenen Einlagen waren der große Batzen. An dieser Stelle
- 181 ist mir folgendes noch extrem positiv aufgefallen: die Mitarbeit von Leuten, die gar nicht
- 182 einziehen, aber trotzdem sehr viel Zeit und Energie reinstecken, zum anderen haben wir
- 183 einige Genossinnen und Genossen, die mit einer hohen Geldsumme einsteigen. Sie haben
- 184 auch gar nicht den Wunsch dort zu wohnen, tätigen aber trotzdem freiwillige Einlagen in
- 185 die Genossenschaft. Das ist überraschend hoch. So haben wir einen finanziellen Puffer.
- 186 Damit haben wir nicht gerechnet.
- 187 Expert*in 1: Auch der Bank gegenüber. Die Banken, wie z.B. die Volksbank, wollten von
- 188 Anfang an alle Einziehenden namentlich genannt. Das konnten wir zu diesem Zeitpunkt
- 189 nicht. Eine andere Bank wollte nur das Eigenkapital sehen. Dank der Einlagen von Leuten,
- 190 die selber nicht einziehen, war das Eigenkapital da. Das hat uns über die Hürde der noch
- 191 nicht vergebenen großen Wohnungen hinweg getragen.
- 192 I: Das wäre noch eine Frage von mir gewesen: Wie hat die Finanzierung funktioniert? Sind
- 193 finanzielle Unterstützer*innen auf Sie zugekommen, oder mussten Sie aktiv darum werben?
- 194 Expert*in 1: Wir hatten immer mehr Genossen als zukünftig dort wohnen-Wollende. Unter
- 195 den Genossen hatten wir finanzielle Unterstützung gesucht. Aber die kamen auch von

196 alleine auf uns zu. Ob wir auf der Bank kein Geld bekommen, oder bei euch, ist im Grunde
 197 egal. Das war die Gunst der Stunde. In einer Hochzinszeit hätte das vielleicht nicht
 198 funktioniert.

199 I: Ich habe den Eindruck, dadurch, dass Wangen eher eine kleine Stadt ist, hat sich das
 200 herumgesprochen und einen großen Zulauf bekommen.

201 Expert*in 1: Und auch nicht ein rein alternatives Klientel. Viele gestandene Leute, so wie ich,
 202 die man kennt und die für Solidarität stehen, waren dabei. Oder auch unser Architekt. Leute,
 203 denen man vertraut, dass sie nicht Traumschlössern hinterher hecheln. Das hat Vertrauen
 204 geschaffen.

205 I: Das hat sicher die Finanzierung vereinfacht.

206 Expert*in 1: Ja, dass die Leute, die Geld gegeben haben auch Vertrauen in uns hatten.

207 I: Sind die wohnungsbezogenen Einlagen für jeden gleich hoch, oder gibt es eine soziale
 208 Staffelung?

209 Expert*in 1: Staffelung haben wir keine. Aber es gab einige Genossen, die sich engagierten.
 210 Eine Familie finanzierte den wohnungsbezogenen Anteil für eine Familie, die sich das nicht
 211 leisten kann. Diese Wohnung konnten wir vergeben an eine eritreische Familie mit drei
 212 kleinen Kindern. Die müssen also nur Miete zahlen. Dann gibt es noch zwei: für ein junges
 213 Ehepaar und nochmal ein Paar hat jemand den Anteil übernommen. Aus der
 214 Genossenschaft raus ist der soziale Aspekt berücksichtigt.

215 I: Auch ein spannendes Modell.

216 Expert*in 1: Wir hatten es nie so geplant, es hat sich einfach so ergeben. Vielleicht durch
 217 eine Familie, die den Anstoß gegeben hatte. Das Geld ist dann halt längerfristig festgelegt.
 218 Muss man dann auch sehen, sie das in zehn Jahren ist, wenn die Leute, die das Geld
 219 eingelegt haben, das Geld wieder zurückwollen. Da müssen wir uns überlegen, ob wir alle
 220 einen Teil übernehmen oder andere Modelle entwickeln.

221 I: Viel Solidarität ist in der Genossenschaft vorhanden, habe ich den Eindruck.

222 Expert*in 2: Es ist tatsächlich spannend, weil in der Phase, in der die Familien
 223 dazugekommen sind, war Corona auch schon da. Man kann über Team wunderbar
 224 Meetings machen, aber es ersetzt nicht die wirkliche Gemeinschaftsbildung. Das bereitet
 225 mir und anderen Genossen auch ein bisschen Bauchschmerzen. Es ist einfach anders, als
 226 wenn man sich schon zwei Jahre davor kennenlernt und gemeinsam Pläne schmiedet. Da
 227 ist noch eine Inkonstante drin. Die bisherigen Gespräche lassen vermuten, dass es
 228 funktioniert, aber es ist etwas anderes, wenn man sich regelmäßig trifft und kennenlernt.

229 Expert*in 1: Am Anfang - bevor ein konkretes Objekt da war - haben wir uns viel überlegt,
 230 was man machen könnte, was Gemeinschaft bedeutet usw. Mit Beginn der Bauphase sind
 231 die baulichen Sachen in den Vordergrund gerückt, das gemeinschaftliche in den
 232 Hintergrund. Die alten Hasen wussten das noch, aber die später Dazugekommenen haben
 233 diesen Prozess nicht mitgekriegt. Jetzt ist nochmal ein anderer Wendepunkt. Jetzt geht es
 234 mehr um die, die tatsächlich dort wohnen werden. Leute wie ich, die rücken an den Rand,
 235 die Bewohner treten in den Mittelpunkt und müssen nochmal neu zusammenfinden. Die
 236 ganz Neuen tun sich da leichter, die Früheren müssen sich jetzt verzahnen mit den
 237 Vorstellungen der Jungen und Neuen. Spannend wie viele Phasen das immer hat. Von
 238 einer Phase in die andere verändert sich vieles.

239 Expert*in 2: Ganz andere Themenkomplexe.

240 I: In Zeiten wie diesen ist alles nochmal komplizierter. Vielleicht schätzt man die
 241 Gemeinschaft jetzt auch umso mehr. Vielleicht will man seine Nachbarn gerade jetzt
 242 besser kennen. Ich hoffe, dass das gemeinschaftliche Wohnen davon profitiert.

243 Expert*in 1: Teils teils. Es gab Leute die deshalb letztes Jahr im Frühjahr ausgestiegen sind,
 244 weil sie in ihrer jetzigen Wohnsituation mehr Platz haben. Wir gehen recht ökonomisch mit
 245 dem Platz um. Da gab es ein paar, die gesagt haben, dass ihnen das dann zu klein ist.
 246 Alleinstehende, die nur zwei Zimmer bekommen, merken jetzt in der Corona Zeit, dass es
 247 ihnen zu wenig ist.

248 Expert*in 2: Von den Familien ist andererseits zu hören, dass sie es kaum erwarten können
 249 und sich wünschen, möglichst bald reinzukommen. Das fördert Corona auch noch ein
 250 bisschen.

Ende der Aufnahme

Zusammenfassendes Protokoll Interview F

I ... Interviewerin

Expert*in 1 & Expert*in 2 ... Interviewte

Beginn der Aufnahme

1 I: Wie ist das Projekt entstanden? Was war der Ausgangspunkt

2 Expert*in 1: Ehemaliges Bauernhaus im Ortszentrum. Es steht auf der größten Ebene von
 3 Dafins. Die letzten Jahrzehnte wurde es vom Kinderdorf Vorarlberg für Mädchenfreizeit,
 4 aber nur während der Sommermonate für sieben Wochen, genutzt. Es war unbeheizt, ein
 5 altes Bauernhaus, das zwar saniert wurde, aber feuerpolizeilich nicht mehr den
 6 Anforderungen entsprach. Wir haben mitbekommen, dass das Kinderdorf Vorarlberg, das
 7 kein Geld für einen Umbau hatte, das Haus eventuell verkaufen möchte. Es gibt einen
 8 Mann in Dafins der immer schon aktiv war bei Bürgerbeteiligungsprojekten - Dr. Leopold
 9 Drexler. Er kam mit der Idee auf mich zu, etwas machen zu müssen. Er hatte sich schon ein
 10 paar Dinge überlegt: für Jugendliche, im Kreativbereich etc. Bis er dann auf die Idee kam,
 11 dass es etwas für ältere Menschen werden könnte. Er hat eine Frau eingeladen, die so ein
 12 Haus führt. 2004 haben wir mit ihr gesprochen, da ist der Funke übersprungen. Leopold
 13 Drexler suchte dann noch weitere Interessenten. Letztendlich sind die Entscheidungen bei
 14 einer Kiste Bier im Garten des jetzigen Mitdaffinerhus getroffen worden. An diesem
 15 Nachmittage war dann klar, in welche Richtung es gehen sollte. Es gab also einen, dem lag
 16 das am Herzen, der hat mit anderen geredet, bis eine Gruppe von sieben Personen
 17 zusammen war. Eine sprang ab, weil es zu riskant war und am Ende blieben sechs übrig.
 18 Von diesen sechs Personen hatte jeder ein Talent einzubringen: der Leopold als
 19 Organisator und Impulsgeber, Stefan Marte, der als Architekt tätig wurde, Manfred Marte
 20 ein Althausanierer, Manfred Matis ein Elektrotechniker, Rober Nesenon ein
 21 Heizungstechniker und ich bin der Exote, war damals Geschäftsführer eines Unternehmens.
 22 Ich war erst vier Jahre in Dafins und wohne in unmittelbarer Nachbarschaft. Ich habe das
 23 Ferienlager mitbekommen und auch den Leerstand. Wir waren alle mit Feuer und Flamme
 24 dabei. Wenn wir im Vorfeld schon gewusst hätten, was auf uns zukommt, hätten wir es
 25 wahrscheinlich gar nicht gestartet. Darum ist es gut, dass man nicht alles weiß. Wir haben
 26 dann das Haus vom Kinderdorf gekauft, eigentlich nur für den Grundstückspreis, weil das
 27 Haus keinen Wert mehr hatte. Dann begannen die Fachleute mit der Planung. Immer in
 28 Korrespondenz mit dem Geschäftsführer des Vorderlandhauses. Das ist die
 29 Sozialeinrichtung von acht Vorderländer-Gemeinden, die unter anderem ältere Menschen

30 begleitet und betreut. Der Geschäftsführer war von Beginn an begeistert von der Idee ein
 31 niederschwelliges Angebot für ältere Menschen bereit zu stellen. Kein Heim. Eine gewisse
 32 Begleitung, aber weit weg von Pflege. Das war seine Idee. Wir haben uns gefunden und
 33 dann lief das. Acht Bürgermeister, das Land, das Kinderdorf mussten zustimmen. Alle
 34 haben sich gefreut, dass wieder Leben reinkommt. Aber es gab auch argwöhnische
 35 Kommentare in der Umgebung. Gerüchte gingen herum, z.B. Unterkunft für
 36 Leasingarbeitsnehmer. Wir haben versucht es so zu transportieren, dass die Leute wissen,
 37 dass etwas hinkommt, das ortsverträglich ist. Das war uns ganz wichtig. Nichts Künstliches
 38 zum Geldverdienen. Wir wollten ein gutes Werk vollbringen, aber natürlich auch nicht
 39 wirtschaftlich untergehen. Das war dann mein Part: Ich wurde Geschäftsführer von einer zu
 40 gründenden Gesellschaft. Haftungsrechtlich wurde es so gemacht, dass uns privat nicht viel
 41 passieren kann. Ich habe mich um die Finanzierung gekümmert. 2006 war dann eine
 42 begeisterte Eröffnung. 500 Personen waren da: Roland Gneiger hat die Rede gehalten,
 43 die Stellvertretende Landeshauptfrau war da. Alle waren begeistert. Und das Haus war leer.
 44 Im ersten Jahr ist eine einzige Person eingezogen. Die hat überall erzählt, dass es viel zu
 45 weit weg ist. Sie war nicht die Botschafterin unseres Hauses, sondern die, die gesagt hat
 46 "an mir kommt keiner vorbei". Die war ein Jahr da drin allein und das hat uns große Sorgen
 47 gemacht. Vertraglich waren wir mit dem Vorderlandhaus abgesichert für die ersten fünf
 48 Jahre. Die waren zuständig für die Vermietung und das Fachliche, wenn es um ältere
 49 Menschen geht. Damals waren die so beschäftigt damit, selber klarzukommen. Die
 50 Alexandra kam erst 2008 dazu, dann lief es. Sie hat dann recherchiert, warum das Interesse
 51 an dieser Wohnform so gering ist. Liegt es daran, dass sich niemand drum kümmert, an der
 52 Lage, am Preis etc. Wir hatten das große Glück nach kurzer Zeit auf die Alexandra zu
 53 stoßen. Wir haben sie beschäftigt, um zu schauen, wie es funktionieren kann. Die Alexandra
 54 ist das Herzstück des Hauses aus unserer Sicht. Sie ist hauptverantwortlich dafür, dass diese
 55 Wohnform gelingt und genau in dem Sinn wie es ursprünglich erdacht wurde, geht. Wir
 56 sind glücklich, dass die Wohnform heute noch besteht und vermutlich wird es mich
 57 überdauern. Das ist gut so. Über Generationen soll es die Möglichkeit bieten für Menschen,
 58 die ein gemeinschaftsähnliches Wohnen suchen. Jeder für sich und doch irgendwo
 59 Ansprache und Gemeinschaft, wenn man das möchte. So sind beide Grundbedürfnisse des
 60 Menschen erfüllt: das Autonome und ich möchte dazu gehören,
 61 Gemeinschaftsorientierung, wie du so schön gesagt hast. Inzwischen sind nicht nur ältere
 62 Menschen, sondern auch jüngere oben, die alle ähnliche Bedürfnisse haben.
 63 I: Möchtest du gleich anschließen?
 64 Expert*in 2: Meine Rolle wäre in einem klassischen Wohnprojekt die Moderatorin. Hier ist
 65 es kein gemeinschaftliches Wohnen im üblichen Sinne. Menschen stellen nicht selbst
 66 gemeinschaftliches Wohnen auf die Beine, das danach selbstorganisiert ist. Sondern es gab

- 67 eine Projektgruppe, die dieses Haus verwertete und eine Wohnform dieser Art dort anbot.
- 68 Die Menschen, die dort hinkommen, haben unter Umständen noch gar nicht die Idee dort
- 69 gemeinschaftlich zu Wohnen. Es geht darum, das Interesse zu wecken, auf die Bedürfnisse
- 70 einzugehen und auch abzuklopfen, ob die Menschen in einem gemeinschaftlichen
- 71 Wohnprojekt leben können. Somit ist meine Rolle, als Moderation viel Konfliktarbeit und
- 72 ein Schuhöffel in dieses gemeinschaftliche Wohnen sein, aber auch viele administrative
- 73 Dinge, dieses Haus nachhaltig zu vermieten, das hängt auch mit der Auswahl der
- 74 Bewohner zusammen. Das auch weiterzuentwickeln. In den letzten zehn/elf Jahren hat sich
- 75 vieles bewährt und vieles verändert. Um auf die Bewohnergruppe zu kommen: Das war
- 76 eine grundsätzliche Entscheidung. Am Anfang war die Annahme sehr schleppend.
- 77 Allerdings auch durch Unkenrufe. Viele sagten, dass es wunderbar ist, aber am falschen Ort
- 78 steht, wer will denn auf dem Berg schon wohnen. Und dann gab es auch noch die
- 79 Bewohnerin, die nicht zuträglich war. Aber an und für sich bietet dieses Haus alles, was
- 80 man für ein Wohnprojekt benötigt. Es steht an einem wunderbaren Platz, bietet Ruhe und
- 81 Rückzugsmöglichkeit, hat großen Erholungswert, ist optisch sehr ansprechend. Stilistisch
- 82 kommt es Menschen in einer mittleren Altersgruppe sehr zugute, weil sie diese Architektur
- 83 kennen. Das gibt ihnen optisch gleich ein Zuhause, was Heimeliges, bekanntes. Es gab vor
- 84 elf Jahren eine Studie über das betreute Wohnen. Über die Konexe ist das gelaufen. Da
- 85 wurde auch das Mitdafürerhus beleuchtet. Da waren sich alle einig, dass es wunderbar ist,
- 86 nur leider kann es nicht funktionieren, weil ein wesentlicher Punkt nicht erfüllt, ist: die
- 87 Zentralität. Das ist ein großes Missverständnis. Der Bewegungsspielraum wird mit dem Alter
- 88 kleiner, oder wenn ich ein Handicap habe. Dieses Haus steht zwar auf 800 m Seehöhe, aber
- 89 einen Steinwurf entfernt ist der Dorfaden. Der hat dreimal wöchentlich geöffnet, der hat
- 90 einen kleinen Vorräum, da treffen sich die Nachbarn und andere Dafinser. Dort findet ein
- 91 Austausch statt. Dort konnte man die Bewohner vom Mitdafürerhus kennenlernen. So
- 92 wurden das auch Bürger von Dafins, die auch dort einkaufen und einen Anteil am
- 93 Dorfleben haben. Diese 20 m Entfernung bedeuten aber auch, dass ich mich sehr lange
- 94 selbst versorgen kann. Selbst wenn ich einen Rollator benötige, 20 m überwinde ich. Wenn
- 95 dieses Haus in z.B. zentral Innsbruck wäre, werde ich zum nächsten Lebensmittelgeschäft
- 96 vermutlich weiter gehen müssen. Dann kann ich mich plötzlich nicht mehr selbst versorgen.
- 97 Es geht um die Selbstständigkeit und außerdem gleich neben dem Dorfaden gibt es eine
- 98 Bushaltestelle. Von dort bin ich binnen sieben Minuten im absolut urbanen Bereich. Da
- 99 habe ich einen Spar, ein Kaffeehaus, drei verschiedene Banken, ein Restaurant, einen
- 100 Physiotherapeuten, die Busanbindungen nach Feldkirch und Götzis. Von Dafins bin ich in
- 101 25 Minuten mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in Feldkirch. Die Zentralität ist überhaupt
- 102 kein Thema. Zentraler kann ich gar nicht liegen. Dazu kommt, beim möglichst lange selbst
- 103 versorgen, was ein zentraler Punkt ist, was man in solchen Wohnformen fördert und
- 104 erhalten kann, die Wohnungen haben eine eigene Küche, eine eigene Nasszelle,
- 105 idealerweise wirklich eine Wohnküche und ein Schlafzimmer. Die Wohnungen sind 42 m²
- 106 groß und barrierefrei. 42 m² versorge ich lange selber. Den Boden kann man auch im
- 107 Rollstuhl noch putzen. Ein Bewohner sitzt im Rollstuhl, der macht bis auf die großen
- 108 Arbeiten den Haushalt selbstständig. Das gibt ein großes Wertigkeitsgefühl, dass ich Teil
- 109 der Gesellschaft bin und nicht irgendwo wertlos sitze und warte bis man mir die Haare
- 110 kämmt.
- 111 Expert*in 1: Ich finde das wunderbar. Ich finde das so schön. Da höre ich wieder mal, warum
- 112 genau du, der Mensch bist, der das macht. Das ist wie ein Lotto 6er. Dass man das so
- 113 sehen kann, das ist ja kein Marketing-Schmäh, das ist ja wirklich so. Aber es war mir nicht
- 114 so bewusst, dass man Zentralität auch so sehen kann, dass man mitten in Innsbruck mehr
- 115 Mühe haben kann, sich selber zu versorgen, als da heroben. Aber du hast recht. Der
- 116 Bewohner von dem du gesprochen hast, kann selber leben. Wow. Danke dafür.
- 117 Expert*in 2: Gerne. Um zu dieser Erkenntnis zu kommen habe ich mich 2009 mal zu dem
- 118 Haus hingestellt, es angeschaut und mich gefragt, was das Haus hat, dass da keiner
- 119 wohnen will. Das Haus hat überhaupt nichts, es ist ein Zuhause. Es steht da, wartet wie ein
- 120 großer Apfelbaum in dem möglichst viele bunte Vögel Platz nehmen und alle dürfen dort
- 121 sein. Die bunten Vögel selber machen ihre eigenen Regeln. Da geht es darum, dass sie
- 122 darin so gemeinsam pfeifen, dass die Disharmonien nicht wirklich zerstörerisch sind. Zur
- 123 Gruppenzusammensetzung: Es sind elf Wohnungen. Das war für mich ein großes Glück.
- 124 Eine Gruppe kleiner als zehn, sollte eher eine homogene Gruppe sein, die in vielen
- 125 Anschauungen, Wertevorstellungen einigermaßen übereinstimmen, weil ich in einer kleinen
- 126 Gruppe nicht die Anonymität und die Möglichkeiten des Rückzugs habe, wie in einer
- 127 größeren Gruppe. Elf ist auch nicht viel mehr als zehn, aber bietet mehr Möglichkeiten eine
- 128 sozial unterschiedliche Mischung zu finden, was ich persönlich spannend finde. Weil eine
- 129 sozial- und alters-unterschiedliche Gruppe viel mehr Input mitbringt und viel mehr
- 130 Möglichkeiten bietet, dass ich mit jemandem oder mehreren identifizieren kann. Mit der
- 131 hab ich gemeinsam, dass ich gerne biologisches Essen habe, mit dem hab ich gemeinsam,
- 132 dass ich gerne mal ein Achteil trinke und mit jemandem anderen habe ich wieder etwas
- 133 gemeinsam. Da kann ich auch ein breites Spektrum von unterschiedlichen Bildungs- und
- 134 Einkommensstandards verkraften. Homogene Gruppe sind eine Sache, aber wir wissen ja
- 135 auch wie das mit den Monokulturen ist, es ist nicht furchtbar befruchtend und früher oder
- 136 später zum Scheitern verurteilt, meiner Meinung nach. Deshalb, je bunter, desto besser.
- 137 Was sie alle gemeinsam haben ist, sie haben ein Ziel: Nicht mehr ganz alleine wohnen. Sei
- 138 es, weil ich alt und einsam bin, sei es weil ich ein bisschen Unterstützung brauche, weil ich
- 139 ein körperliches Handicap habe. Unser jüngster Bewohner wird jetzt 39 und hat vor fünf
- 140 oder sechs Jahren entschieden, dass er zu uns zieht. Da ging es ihm noch gut. Er hat ein
- 141 schwer verlaufende Erbkrankheit. Er wusste was auf ihn zukommt und ist in gutem Zustand

142 zu uns gezogen und jetzt ist sein Zustand so, dass es gut ist, dass er hier ist. Der älteste
143 Bewohner ist 85. Er wurde im Alter fast obdachlos, nicht aus monetären Gründen, sondern
144 aus persönlichen und ist ganz dankbar, dass er so wieder in eine neue Gemeinschaft
145 einziehen konnte. Wir sind sehr Frauen lastig. Wir hätten gerne Männer, aber die sind
146 schwieriger. Die bleiben lieber zuhause und leben alleine ihr Leben, weil sie glauben, dass
147 es mit einem großen Verlust der Selbständigkeit einher ginge. Denen steht auch der Stolz
148 im Weg und Berührungssängste. Frauen haben weniger Berührungssängste. Die Auswahl
149 treffe ich so: Es ist schwierig, weil es nur Momentaufnahmen sind. Wir - das ist aus einer
150 Not entstanden - kochen einmal in der Woche gemeinsam. Jeder hat in seiner Wohnung
151 eine Küche und es gibt eine Gemeinschaftsküche. Der Trick ist die Gemeinschaftsküche
152 und nicht der Gemeinschaftsraum. Wenn ich in einen Gemeinschaftsraum gehe, dann
153 sitze ich da und habe den Auftrag dort etwas zu tun, z.B. lesen, spielen. In einer Küche kann
154 ich sehr niederschwellig Platz nehmen, auch wenn ich noch relativ neu im Haus bin. Ich
155 kann mir dort einen Kaffee machen und mich hinsetzen, selbst wenn dort noch niemand
156 sitzt. Das ist eine Legitimation. Wenn dort schon jemand sitzt, dann kommt auch der zweite
157 und dritte dazu. Es hat ein Jahr gedauert, bis die Bewohner die Küche in Besitz genommen
158 haben. Es hat mindestens ein Jahr gedauert, bis sie dort selbstständig Platz genommen
159 haben. Mittlerweile hat sich das so entwickelt, dass ich dort nicht mehr notwendig bin. Die
160 Küche wird belebt. Dort entstehen jetzt auch Feste, ohne dass ich etwas initiiere. Die
161 Gruppenzusammensetzung ist somit geklärt, die ist sozial gemischt. Die Kriterien der
162 Auswahl sind ganz klar: Will jemand wirklich mit anderen Menschen kommunizieren. Das
163 heißt nicht, dass sie alle gleich viel Interesse aneinander haben müssen. Jeder bestimmt
164 selber die Dosis der gemeinschaftlichen Kontakte, aber Respekt und Toleranz sollte
165 gewissermaßen vorhanden sein. Das ist die einzige Hausregel, die wir haben. Es gibt keine
166 Hausordnung. Ich will erwachsenen Menschen nicht sagen, wann sie was zu tun haben.
167 Mich hat eine Bewohnerin mal gefragt, ob es keine Hausordnung gibt. Sie fühle sich ganz
168 stark eingeengt, weil sie nicht weiß, was sie darf und was nicht. Das sollte einem der
169 Hausverstand sagen, damit war die Diskussion beendet. So viel Respekt und Toleranz, dass
170 jeder seine Vögel leben darf, solange sie die anderen nicht dadurch beeinträchtigen. Was
171 die Konfliktarbeit anbelangt, nicht alle Leute spüren das gleichermaßen.
172 I: Also haben die Bewohner*innen das Haus jetzt auch für sich in Anspruch genommen.
173 Expert*in 2: Sowas dauert eine gewisse Zeit. Die Küche war der erste Akt, dann kam die
174 Terrasse. Bis sie wirklich das Haus außerhalb ihrer Wohnung als Zuhause angesehen haben,
175 das dauert. Vor allem weil man auch Wechsel hat. Ich habe dort schon zwischen 42 und 45
176 Menschen kommen und gehen gesehen. Du hast auch das betreute Wohnen
177 angesprochen. Wir sind kein betreutes Wohnen, das ist wahrhaftig gemeinschaftliches
178 Wohnen. Es gibt die beiden betreuten Wohnprojekte in Röthis und in Weiler. Das ist

179 theoretisch eine tolle Sache. Im Vorderland haben wir ein Pflegeheim für z.B. Demente, für
180 diejenigen, die noch nicht ganz pflegebedürftig sind, nicht 24 Stunden Pflege brauchen, für
181 die gibt es das betreute Wohnen, für die, wo das betreute Wohnen noch ein bisschen zu
182 viel ist, gibt es das gemeinschaftliche Wohnen im Mitdafienerhus. Davor lebt man in seinem
183 eigenen Haus. Für jeden Lebensabschnitt etwas. Aber, wenn ich mich dafür entscheide
184 mein Zuhause zu verlassen, um z.B. ins Mitdafienerhus zu ziehen, dann denke ich mir sollte
185 man sich, nachdem man sich dort zuhause fühlt, aufrufen, um in ein betreutes Wohnen zu
186 ziehen, um dort festzustellen sobald ich mich heimisch fühle, dass es mir nicht mehr so gut
187 geht und ich ins Pflegeheim muss. Das macht man mit alten Menschen nicht. Deshalb ist
188 das in der Theorie toll, aber in der Praxis bin ich bemüht vorab zu entscheiden, ob das
189 schon etwas fürs betreute Wohnen wäre oder, wenn sie zu mir kommen, behalte ich sie, bis
190 sie sterben oder ins Pflegeheim müssen, wenn's irgendwie geht. Nicht noch einen
191 Zwischenschritt machen.
192 I: Würdest du es als betreubares Wohnen bezeichnen?
193 Expert*in 2: Es ist sicher betreubar. Wir können Leistungen zuziehen: den
194 Krankenpflegeverein, den mobilen Hilfsdienst, Essen auf Rädern, alles Mögliche. Es ist
195 mindestens so betreubar wie jeder zuhause auch, wenn er ambulante Dienste zuzieht.
196 Schlussendlich ist das gemeinschaftliche Wohnprojekt das treffendste. Die Menschen sind
197 auch bereit eine gewisse Solidarleistung zu bringen. Wer hier wohnen möchte, muss auch
198 in der Lage sein, den anderen ein bisschen unter die Arme zu greifen. Diese Mindest-
199 Solidarleistungen fordere ich ein. Ansonsten kann man auch alleine wohnen.
200 I: Insofern müsste das Haus offen für alle Altersstufen sein? Melden sich von sich aus ältere
201 Leute?
202 Expert*in 2: Das ist es auch. Im Grundverständnis solcher Häuser spricht man ältere Leute
203 an. Im Dafinser Volksmund heißt es auch 's Heim. Unsere Bewohner schreiben auf und
204 sagen: "Wir sind kein Heim.". Ja, alle Altersgruppen, wenn sie einen Grund haben, nicht
205 alleine zu sein. Ich kann auch eine alleinerziehende Mutter oder Vater aufnehmen oder wir
206 hätten sehr gerne Asylwerber oder Flüchtlinge. Da hatten wir dann tatsächlich das Problem
207 mit der Entfernung. Die konnten sich aber nicht vorstellen da oben zu wohnen. Es wirkt
208 birgt auch Unsicherheit, wenn ich schon fremd bin und plötzlich lebe ich oben in dieser 400
209 Seelen Gemeinde und muss aber zu meinem Deutschkurs oder was auch immer. Wir sind
210 offen für alles, was zuträglich für die Gruppe ist.
211 Expert*in 1: Aus meiner Sicht: Wir sind völlig offen, aber die Realität zeigt, was die
212 Alexandra beschreibt. Die Mehrzahl der Bewohner*innen sind weiblich, oft alleinstehend
213 und eher älter. Alexandra hatte folgende Idee. Es steht in jedem Dorf ein leeres Haus, ein
214 großes. Aus jedem Haus kann man etwas machen in unterschiedlichster Form. Ob dort

215 dann junge Leute wohnen, gemischt, Familien, Ältere. Die Grundidee war, dass es
216 genügend Bestand gibt in Vorarlberg und offensichtlich in Tirol, wo keiner weiß, was damit
217 geschehen soll. Alle haben Angst, wollen es nicht vermieten, weil die Mieter vielleicht nicht
218 gut sind etc. Pro 2-3 Häuser setzt man eine Betreuerin oder eine Begleiterin, Moderator*in
219 ein, je nachdem. Die Alexandra ist mit diesem Haus voll ausgelastet, aber vielleicht können
220 es 2-3 Häuser sein. Dann kann so etwas funktionieren. Egal in welcher Form sich das
221 anbietet. Wir haben schon davon geträumt, dass wir daraus ein Angebot machen für die
222 Welt.

223 Expert*in 2: Wir haben in der Zwischenzeit auch mit Gegenwind gekämpft. Prinzipiell ist es
224 genauso: in jedem Dorf mindestens eines. Wir sind öfters gefragt worden, ob es Menschen
225 gibt, für die man sowas entwickeln soll, wie viele sind das. Wenn ihr was habt baut
226 vorsichtshalber barrierefrei. Die ersten zwei die einziehen bestimmen die Gruppe. Was das
227 dann wird, ist eine andere Sache. Was man machen kann ist, dass man Plätze für etwas
228 Spezielles schafft, z.B. drei Plätze für Jugendliche mit hohem Querschnitt. Rundum gibt es
229 dann noch vier oder fünf andere Wohnungen, die anders gefüllt werden. Da weiß man,
230 dass sich etwas Angemessenes dazu finden wird. Da sind der Fantasie keine Grenzen
231 gesetzt. Wichtig ist, dass die Menschen, denen die Häuser gehören oder denen, die Ideen
232 entwickeln würden, jemand bei der Hand haben, der das organisiert und amit Erfahrung
233 hat. Der das auch füllt und allen Ängsten und unbekanntem Großen beiseite steht. Ich
234 könnte mir vorstellen, dass deine Eltern nicht von sich aus etwas machen würden, aber
235 unter Anleitung und Ideen wie aus einem Katalog.

236 I: Gerade an dieser Stelle fehlt es noch. Vor allem, dass bekannt wird, dass es solche
237 Wohnformen gibt. Kurze Zwischenfrage: Die Initiatoren des Projekts sind immer noch
238 Eigentümer?

239 Expert*in 1: Uns gehört das Haus zu sechst. Wir haben eine Gesellschaft gegründet. Das
240 Vorderlandhaus hat das gemietet. Alexandra begleitet Menschen im Auftrag des
241 Vorderlandhaus. Wir haben eine enge Verbindung mit Alexandra. Mittlerweile hat sich vieles
242 verselbständigt und ist für uns sechs viel weniger aufwändig geworden. Wir kümmern uns
243 noch um den Garten, Reparaturen, Schneeräumung und alle Dinge, die die Bewohner nicht
244 selber machen können. Das gibt es natürlich auch nicht überall. Das Projekt wird uns noch
245 länger verfolgen. Wir haben 25 Jahre Mietvertrag mit dem Vorderlandhaus. Je nachdem
246 was nach Ablauf des Mietvertrages passiert, wird es weitergehen. Da sind wir auch schon
247 alt. Wenn unsere Kinder kein Interesse haben, das weiterzuführen, wissen wir auch noch
248 nicht was wir machen. Das bleibt offen. So wie das relativ spontan zustande gekommen ist,
249 so wie uns die Alexandra begegnet ist, muss man sich auch darauf verlassen, dass das
250 Leben einem weiterhilft. Ich habe nicht das Gefühl, dass wir das Haus an der Backe haben,
251 sondern das ist eine tolle Sache. So sehe ich das. Die Alexandra schaut, wie das

252 Gleichgewicht bleibt, ohne das Bunte zu verlieren. Es geht nicht um Anpassung. Es hat
253 jahrelang gedauert mit vielen Wechseln, deshalb braucht es diese verbindende Person, den
254 Menschen, der darauf schaut. Dann kann in diesen Häusern was auch immer passieren. Zu
255 der Unterstützung: So menschlich belegt als das ist, ist es auch ein finanzielles Thema. Wir
256 haben unfassbare Finanzierungen auf die Beine gestellt, die vor 15 Jahren keine Bank in
257 Erwägung gezogen hätte. Das Haus wird erst schuldenfrei sein, wenn ich 20 Jahre tot bin.
258 Es gibt niemanden der die Finanzierung für einen anschaut. Das kennt niemand. Die Leute
259 meinten immer, dass wir uns bereichern an dieser Wohnform. Das ist unmöglich. Wenn es
260 um die Rahmenbedingungen geht und das Land interessiert ist, dass nicht zu viele Häuser
261 ungenutzt in der Gegend herumstehen, dann müssen sie nicht nur eine Stelle einrichten,
262 die bei der Vermietung hilft und eine Mietgarantie gibt, damit die Leute keine Angst haben
263 zu vermieten - das wird in Vorarlberg momentan gemacht -, sondern sie müssen aktiv
264 anbieten, bei der Finanzierung zu unterstützen. Die Ressource Boden wird immer knapper.
265 Die Versiegelung der Böden muss aufhören. Das Einfamilienhaus ist ein Auslaufmodell. Wir
266 müssen lernen miteinander zu wohnen und nicht jeder 1000m² Grundstück zu haben. Das
267 Mitdaffnerhus ist ein Indiz in diese Richtung. Das braucht auch politische Unterstützung.
268 Wir sind eine Privatinitiative. Das wird nicht im Dreiminutentakt in Österreich da sein, dass
269 Menschen bereit sind Geld herzugeben und Risiko einzugehen und dauerhaft da zu sein.
270 Ich könnte jetzt nicht einfach nach Südamerika, da muss ich hier zuerst was regeln. Das ist
271 aber keine Belastung für mich, aber nicht jeder Mensch kann diese Haltung einnehmen. Mir
272 muss auch niemand dankbar dafür sein. Es fühlt sich einfach richtig und gut an. Aber es
273 war nicht einfach mit der Politik zu verhandeln, dem Bürgermeister. Ab und zu kam ich mir
274 vor wie ein Parasit. Manchmal war ich nervlich am Boden. Da gibt es politische Dynamiken.
275 Es darf der öffentlichen Hand kein Geld kosten. Aber irgendwas darf es sie schon kosten.
276 Dieser Trend gehört unterstützt. Es muss leistbar sein für die Menschen. Da gehört ein
277 Navigator her, der weiß wie sowas geht und was man anbieten kann. Da muss die Politik
278 schauen. Wollen wir Lebensraum anbieten, der nicht so viel Boden verbraucht und die
279 Menschen eher zusammenbringt. Das könnte ein Auftrag sein

280 Expert*in 2: Es gibt nicht alle drei Minuten Menschen, die so viel Eigeninitiative, wie ihr sie
281 gezeigt habt. Vor allem nicht mit diesem Motiv. Aber es gibt viele mit anderen Motiven.
282 Dieses Modell ist für mich sozial und finanziell eines der wenigen, die sich unsere
283 Gesellschaft leisten kann. Und es schon Kosten. Einerseits kann man das Motiv haben,
284 verdichtet zu leben. Es geht darum, Übersetzer zu finden für solche Modelle, dass man die
285 Gesellschaft sensibilisiert. Deshalb finde ich die Masterarbeit ganz toll. Genau um das geht
286 es nämlich, welche Instrumente brauchen wir, um unsere Gesellschaft zu sensibilisieren? Ich
287 kann auch das Motiv haben, dass ich Allgemeinkosten und soziale Töpfe schonen will. Zum
288 Beispiel der junge Mann, den ich erwähnt habe. Wenn der eine Pflegestufe beantragen
289 würde, würde er eine hohe bekommen. Aber so wie er im Mitdaffnerhus lebt, braucht er

290 das Pflegegeld gar nicht, weil er keinerlei pflegerische Leistungen in Anspruch nimmt.

291 Wenn man das Verantwortungsbewusst und situativ entscheidet, dann spare ich solche

292 Töpfe. Pflegegeld ist nicht dafür da, um es aufs Sparbuch zu legen. Das gilt auch für andere

293 soziale Leistungen. Wenn man auch dort durchgeleitet wird von einer Person, die sich

294 darum kümmert, hilft das auch Ressourcen zu schonen. Es gibt vielleicht nicht so viele, die

295 es aus demselben Motiv wie der Johannes und seine Manen machen, aber es gibt andere

296 Motive: Raumplaner, Politiker, usw. Und die muss man erreichen.

297 Expert*in 1: Alexandra hat vorgerechnet, wie viel Geld sich der Staat ersparen hätte können

298 in der Zeit, in der das Haus schon offen ist. Das oberste Gebot ist ja, die Leute so lange wie

299 möglich in der Selbstständigkeit zu halten. Da sind wir auf den Betrag von 700.000 Euro

300 gekommen. Da kann man schon zwei Häuser umbauen. Wir hatten schon Leute da mit

301 Pflegestufe fünf oder sechs, die hätten locker ins Heim gehen können, aber die haben hier

302 gelebt, bis sie gestorben sind. Ein Bett im Pflegeheim kostet 4.000 Euro, hier heroben

303 kostet es 600. Das können sie mit ihren Pensionen bestreiten. Da gibt es neben den

304 anderen positiven Aspekten des sozialen Miteinanders gibt es tatsächlich auch noch einen

305 Kostenfaktor. Man kann Geld sparen nicht auf Kosten der Menschen, sondern in

306 Zusammenarbeit mit ihnen. Das Land sieht vordergründig nur, dass sie Geld hergeben

307 müssen, einen Moderator anstellen, das kostet auch Geld. Es ist so schwer in Excel Tabellen

308 darzustellen. Wir könnten es aber auch nachweisen. Auch vom finanziellen Standpunkt aus

309 würde es funktionieren. Nicht nur Altbestand beleben und zugänglich machen für einen

310 guten Zweck, sondern auch Geld sparen damit

311 Expert*in 2: Danke, dass du dich dran erinnerst. So gibt es auch eine weitere

312 Menschengruppe, der man vorrechnen kann, was sie sich sparen würden. Um diesen

313 Betrag ist das bewerkstelligbar. Das lässt sich darstellen. Von den persönlichen Vorteilen

314 ganz abgesehen: gesundheitliche Vorteile, angenehmeres Leben.

315 Expert*in 1: Zur raumplanerischen Seite: Wir hatten mit Dr. Wilfried Bertsch, der damals

316 Leiter der Raumplanungsabteilung am Amt der Vorarlberger Landesregierung den

317 Fürsprecher schlechthin. Der war so begeistert von der Idee, dass man kein Heim baut,

318 sondern ein Haus für Menschen. Er hat dafür gesorgt, dass wir

319 Wohnbauförderungsdarlehen bekommen haben. Der hat das gehört und sich von selber

320 gemeldet und uns juristisch begleitet und unterstützt. Solche Leute braucht es von der

321 politischen Seite. Heime haben wir genug, das ist das teuerste das es gibt, wir müssen

322 menschenorientierte Umgebungen schaffen, wo Menschen gesund bleiben können,

323 solange es geht. Er meinte, wir sollen aufhören Heim zu sagen. Das wäre ein Zuhause und

324 kein Heim. Heim ist nämlich Versorgung. Bei uns nehmen die Leute die Sachen in die Hand,

325 solange es möglich ist. Wenn es nicht mehr möglich ist, schaut die Alexandra was es

326 braucht. Da könnte man vielen ein spannenderes Leben ermöglichen.

327 Expert*in 2: Heute ist ein Pflegeheim wirklich ein Pflegeheim. Die können wahnsinnig viel.

328 Da gehören Menschen hin, die dieser Qualität der Pflege auch bedürfen. Alle anderen

329 sollen bitte diese wichtigen und teuren Plätze freihalten für die Menschen, die sie wirklich

330 brauchen. Jeder der noch irgendwie geradeaus denken kann, soll nicht dort hinein, sondern

331 eine andere Lebensform finden, in der er noch selbstständig leben kann.

332 I: Um nochmal zurückzukommen zu den Förderungen, die ihr bekommen habt?

333 Expert*in 1: Es gab ein Wohnbaudarlehn, wie für jeden Häuslebauer. Das haben wir

334 vorzeitig zurückgezahlt, weil das mit der Zeit zu teuer wird. Das waren 15 Prozent der Bau-

335 und Anschaffungskosten. Dann haben wir einen nicht zurückzahlbaren

336 Investitionskostenzuschuss bekommen. Das waren auch 15 Prozent. Das müssen wir nur

337 zurückzahlen, wenn wir es nicht mehr für diesen Zweck verwenden - also es ist

338 zweckgebunden. Wenn ich bei den Förderungen vom Land alles zusammen zähle, waren

339 es etwa 30 Prozent der Gesamtkosten. Einen Teil haben wir gebracht, auch etwa 15 Prozent

340 der Gesamtkosten. Der Rest, knappe 60 Prozent ist bankenfinanziert. Wir können keine

341 marktgerechten Mieten verlangen, weil Menschen mit geringem Einkommen einziehen und

342 die Mieten sollten auch förderbar sein. Neben der Lage waren am Anfang auch die Mieten

343 das Problem, wobei die nur kostendeckend kalkuliert wurden. Wir haben es geschafft, die

344 Mieten fast zu halbieren. Am Anfang haben die Leute keine 300 Euro reine Miete bezahlt.

345 Wenn die noch Wohnbeihilfe bekommen haben, haben sie teilweise für die Wohnung

346 selber nichts mehr bezahlt. Inzwischen gibt es auch Menschen, die eine ordentliche

347 Pension haben, aber auch vor allem Frauen, die Mindestsicherung bekommen. Die kriegen

348 solche Beihilfen. Es kann sich fast jeder Mensch leisten hier zu wohnen. Das liegt nicht an

349 den Förderungen, schon auch, aber vor allem daran, dass wir gesagt haben, wir können gar

350 nicht kostendeckend kalkulieren, weil sich das die Leute nicht leisten können. Also müssen

351 wir die Kredite so lange stecken, dass die Mieteinnahmen zumindest die Rückzahlungen

352 decken können.

353 Expert*in 2: Da muss ich einwerfen: Das Mitdafienerhus spielt alle Stückchen. Auch von der

354 Art wie es gemacht wurde, von der Architektur her. Es gibt Fenster, wo man in die Küche

355 sieht, um wahrzunehmen, ob ich hineinwill. Da ist auch viel Psychologie dabei. Es gibt einen

356 Garten und eine Laube. Das ist eine kostenintensive Umbauvariante. Es hat

357 dementsprechend viele Überraschungen gegeben während der Umbauphase. Man kann

358 natürlich sehr wohl mit förderbaren Mieteinnahmen kostendeckend arbeiten, aber das

359 kommt auf das Objekt an. Das Mitdafienerhus ist eine ordentliche, solide Arbeit. Keine

360 Kosten wurden gescheut. Es ist unglaublich wertig.

361 Expert*in 1: Die Sanierung hat 300.000 Euro mehr gekostet als geplant war.

- 362 Expert*in 2: Unter Umständen könnte das durch die Einnahmen finanziert werden. Das
363 muss ich vorher anders aufziehen. Ihr wusstet auch nicht, dass die kalkulierte Miete nicht zu
364 verlangen ist. Aber es konnte niemand damit rechnen, dass Leute kommen werden, deren
365 Renten klein sind. Weil es in der Natur der Sache liegt, dass es sehr viele Frauen sind. Das
366 wird sich in den nächsten Generationen verbessern. Im Moment arbeiten wir noch mit einer
367 Generation Frauen, die naturgemäß Mindestrentner sind. In Hohenems hat es ein Haus mit
368 betreutem Wohnen gegeben, das sehr gut ausgestattet war. Die litten unter demselben
369 Syndrom: niemand wollte dort leben. Es hätte schon Menschen gegeben, die dort wohnen
370 hätten wollen, aber für damals 2000 Euro im Monat mit Betreuung. Wenn ich mir das
371 leisten kann, ziehe ich nicht dorthin, um schön zu wohnen, dann wohne ich schon schön
372 und nehme mir eine Pflegerin nachhause. Deshalb vorsichtshalber barrierefrei bauen und
373 so, dass es mit geringen Mieten durchfinanzierbar wäre und schaut, was daherkommt.
- 374 Expert*in 1: Es hat wirklich einen ganz eigenen Charakter.
375 Expert*in 2: Es gab ja auch keine vergleichbaren Objekte.
- 376 Expert*in 1: Dieses Haus können wir jederzeit auch für andere Sachen nutzen, auch für
377 junge Leute. Es lässt sich alles damit machen, weil es so gebaut wurde, dass alle Menschen
378 ein Zuhause finden könnten.
- 379 Expert*in 2: Kurz zum Mitwilar- und Mitröthnerhus. Die Idee ursprünglich war, dass wir
380 mehr Häuser wie das Mitdafinerhus brauchen. Damals war es modern Heime zu bauen.
381 Dann haben sie einen Zwitter gefunden und machen kleinzellig betreutes Wohnen in
382 jedem Dorf. So wie sie betreutes Wohnen verstanden haben. Es ist für Pflegestufe zwei und
383 drei gedacht. Es wird auch über die Pflegestufe abgerechnet. Die zahlen keine Miete,
384 sondern dem Pflegeaufwand entsprechende Summe. Ein Mittelding aus Pflegeheim-
385 Abrechnung. Sie haben keinen Nachtdienst, aber zwei bis drei Stunden vormittags und
386 nachmittags eine MoHi Frau. Zeitgleich gab es zwei bis drei Wohnprojekte. Das Mitwilarhus
387 gehört einem privaten, der damit zur Gemeinde gegangen ist. Das Mitröthnerhus ist
388 ähnlich entstanden. Das Case Management beim Krankenpflegeverein das befüllt das
389 Pflegeheim und das betreute Wohnen. Dass sie das Mitdafinerhus befüllen, konnten wir
390 zum Glück verhindern. Das hätte das Projekt verhindert. Das Mitwilarhus und das
391 Mitröthnerhus funktionieren. Das waren Wohnprojekte von Privaten. Es ist dabei geblieben.
392 Ich weiß nicht, ob weitere geplant sind. Das Case Management hat berichtet, dass es
393 schwierig ist die betreuten Häuser zu befüllen. Ich musste sagen, dass mich das nicht
394 wundert. Das ist eben diese persönliche Entscheidung. Wenn ich mir sicher bin, dass ich
395 Unterstützung brauche, kann ich schauen, dass ich zuhause mit dem mobilen Hilfsdienst
396 über die Runden komme, oder ich ziehe gleich ins Pflegeheim. Das betreute Wohnen ist
397 glaube ich in den wenigsten Fällen eine freiwillige Entscheidung. Ganz oft eine
- 398 Entscheidung des familiären Umfeldes. Ich glaube nicht, dass im ländlichen Bereich neun
399 Plätze benötigt werden, wo Menschen fremdentschieden, versorgt werden. Ich glaube
400 nicht, dass die Mehrzahl eine freie Entscheidung ist, die meisten haben bereits Bedarf. Für
401 Demente kommt es auch nicht in Frage, weil sie in der Nacht alleine sind. Im Moment habe
402 ich eine Demente Person. Wenn man früh genug handelt und die Person noch so ist, dass
403 sie mitentscheiden kann, geht das noch relativ lange. Bis zu dem Zeitpunkt, wo der Mensch
404 beginnt, in der Nacht auszuwandern. Bis dahin mit der Hilfe der Bewohner funktioniert das
405 relativ gut. So lange, bis das Pflegeheim der richtige Platz ist. Ob noch weitere Projekte
406 entstehen, weiß ich nicht, ich glaube nicht, dass es mehr Plätze bedarf. Die
407 Abrechnungsmethode über Pflegestufe finde ich Topfen.
- 408 Expert*in 1: Du hast gefragt, ob es rechtliche und organisatorische Hürden gab. Eine Zeit
409 lang war es so, dass wenn jemand schlecht genug war, hätte man ihn lieber vom
410 Mitdafinerhus weggenommen. Da mussten wir echt kämpfen. Wir hängen am
411 Vorderlandhus, das hat Konsequenzen. Die haben rechtliche Bestimmungen. Wir sind
412 heimähnlich, deshalb muss man die Bestimmungen auf uns anwenden, das haben
413 ehemalige Geschäftsführer so gesehen. Zum jetzigen gibt es ein großes Vertrauen. Die
414 Alexandra kann nicht alles tun, was sie will, aber das was sie tut ist verantwortlich.
- 415 Expert*in 2: Mir sind die Pflegestufen echt Powidl. Solange die Menschen alleine ins Bett
416 und aufs Klo kommen. Zu den ausschlaggebenden Faktoren für die
417 Grundstücksentscheidung: Beim Mitwilar- und Mitröthnerhus waren das große
418 Privatgebäude, aus denen die Familien ausgezogen sind. Eines war ein Unternehmen. Bei
419 beiden hat man bestehende Gebäude adaptiert und einen Teil des Gebäudes zur
420 Verfügung gestellt. Beide haben Einzelzimmer mit Nasszelle, einer gemeinschaftlichen
421 Küche und einem Garten oder Terrasse. Das sind die Ausstattungen, die es braucht. Die
422 zwei liegen schlechter als das Mitdafinerhus. Die kommen nicht selber zur Bushaltestelle.
- 423 Expert*in 1: Es ist wenig, was man braucht, um selbstständig leben zu können. Zu den
424 Chancen und Potentialen für den ländlichen Raum: Aus meiner Sicht die Integration. Da
425 kommen Menschen mit unterschiedlichen Biografien zusammen, wenn sie das wollen. Und
426 die Dorfleute kehren auf der Terrasse. Das hat eine Zeit gedauert, aber inzwischen ist
427 das ein integraler Bestandteil des Dorflebens. Da ist so viel Hilfe. Wir kriegen alles was wir
428 brauchen. Die Menschen sind nicht isoliert, egal woher sie kommen. Das hat viel Potential.
429 Es ist ein großer Vorteil, dass die Menschen nicht alleine sind. Das hängt natürlich von den
430 einzelnen Personen ab, ob sie sich einlassen. Im Mitdafinerhus ist das sicher gelungen,
431 wenn ich mir anschau, wenn ich sehe wie viel auf der Terrasse los ist im Sommer. Das ist
432 aus der Sicht dieser Belegschaft. Aber so eine Ausrichtung ist auch für junge Menschen mit
433 Kindern ein Thema. Eventuell wird gegenüber ein Haus des Kindes entstehen dieses Jahr.
434 Wir werden unseren Garten vielleicht zur Verfügung stellen. Da passiert wieder was in diese

- 435 Richtung. Wenn man sich nicht dagegen sperrt, haben wir bald eine Spielstraße vor dem
436 Haus. Das ist auch gesellschaftlich eine Bereicherung.
- 437 Expert*in 2: Das stimmt, das ist Status quo. Die Dafinser waren sehr gelehrig und haben
438 gemerkt, dass das Haus nicht beißt. Deshalb können weitere derartige Projekte entstehen.
439 Chancen und Potential für den ländlichen Raum. Ja, ja, ja! Wenn sie es erkennen. Das steht
440 und fällt unter anderem mit deiner Arbeit. Es muss Leute geben, die Übersetzungsarbeit
441 leisten, die den Menschen die Angst nehmen und ihnen vorleben, wie Johannes und die
442 sechs Manen, die das Herz und das Hirn haben solche Projekte zu verstehen und den Mut
443 haben so etwas umzusetzen. Wenn mal eines da ist, kommt auch das nächste. Das ist ein
444 Beispiel für eine andere Gemeinde und die nächste Gemeinde. Das zieht seine Kreise. Es
445 gibt aber selbstverständlich Berührungspunkte. Das war in Dafins auch so. Es war der
446 Gedanke, dass die Dafinser nicht aus dem Dorf wegmuss. Die Dafinser haben zugeschaut
447 und gesagt: "Toll und interessant. Aber bin ich froh, dass ich das nicht brauche. Aber für
448 die, die es brauchen, super!". Wir hatten einen, der immer da war und fürchterlich
449 gewettert hat. Das wäre für ihn nie was. Dann hat er eine Krankheit bekommen und
450 schwupp war er froh, dass er ins Mitdafinerhus einziehen konnte. Das war der erste und
451 letzte Dafinser, den wir hatten. Die Dafinser sind ja auch nicht mit wehenden Fahnen zum
452 Haus gekommen und haben sich über die neuen Leute gefreut. Die hatten eher Angst,
453 dass sie Pest und Cholera einschleppen. Durch spezielle Gegebenheiten konnte ein
454 Miteinander stattfinden. Es gibt in jedem Dorf Dorffeilige. Wenn man die hat, dann hat
455 man alle. Naturgemäß sitzen die in einer Hütte oder einem Gasthaus und wettern über
456 alles was andersartig ist. Man kann sie kriegen. Wenn sie gerne Schnaps trinken, muss man
457 halt eine Zeit lang ein bisschen trinkfest sein. Der ländliche Raum ist der richtige Raum, wo
458 man wirklich tolle Projekte machen kann. In der Stadt ist das auch wunderbar, da sind die
459 Projekte anders. Da ist die Philosophie auch eine andere. Am Land würde das wunderbar
460 funktionieren und man hat die Leerstände. Es ist absolut richtig.
- 461 Expert*in 1: Es war einmal ein altes Bauernhaus und jetzt leben 11 Leute drin. Es könnten
462 auch junge Familien drin wohnen. Wir sind nicht angetreten, um es herzuzeigen, sondern
463 wir machen einfach. Ich würde es wieder machen. Meine Frau und ich haben auch schon
464 darüber gesprochen. Wir haben ein großes Haus, unsere Kinder sind verstreut in der
465 Weltgeschichte. Wir könnten locker zu zweit in so einer Wohnung wohnen.
- 466 Expert*in 2: Dein Haus adaptieren wir dann einfach.
- 467 Expert*in 1: Ich habe ständig Ideen, wenn ich Häuser sehe. Aber man darf nie damit
468 rechnen, dass es andere auch so sehen. Das ist ganz wichtig.

Ende der Aufnahme

Fragebogen Expert*innen-Interview

- 1 Wie ist das Projekt Wohnen am Dorfbrunnen entstanden?
- 2 • Was war die Motivation der Gemeinde für die Initiierung des Wohnprojektes?
- 3 *An diversen Gemeindeversammlungen der Einwohnergemeinde Lüsslingen-Nennigkofen wurde der Wunsch nach Wohnraum für's Altern geäußert. In Lüsslingen-Nennigkofen gibt es kein Altersheim.*
- 4 *Das Bauernhaus stand zum Verkauf. So entstand das Projekt zur Umnutzung für das Wohnen im Alter.*
- 5 *Klicken oder tippen Sie hier, um Text einzugeben.*
- 6 • War von Beginn an klar, dass das Projekt in dem alten Bauernhaus entstehen wird?
- 7 • Standen noch andere Bestandsgebäude oder ein Neubau zur Debatte?
- 8 *Es standen keine anderen Gebäude zur Debatte. Ein Neubau war nicht möglich, da das Bauernhaus unter nationalem Denkmalschutz steht.*
- 9 • Falls ja, warum fiel die Entscheidung auf das Bauernhaus?
- 10 *Das Bauernhaus war sehr geeignet für einen Umbau und hatte einen gewissen Charme.*
- 11 • Wer war zuvor Eigentümer*in des alten Bauernhauses?
- 12 *Das Bauernhaus gehörte der Familie (einer Erbengemeinschaft bestehend aus Witwe und drei erwachsenen Kindern), die es zuletzt bewirtschaftet haben. Der landwirtschaftliche Betrieb ruhte aber bereits einige Jahre vor dem Verkauf.*
- 13 • Kam der / die Eigentümer*in aktiv auf die Gemeinde zu mit dem Ziel, das Gebäude zu verkaufen?
- 14 *Ja. Die Familie hätte selbst kein solches Projekt durchführen können und wollte verhindern, dass aus dem Haus ein gesichtsloses Renditenobjekt würde, wenn es auf den freien Markt gekommen wäre.*
- 15 • Gab es Herausforderungen beim Erwerb des Gebäudes?
- 16 *Es musste zuvor eine Teilzoning in die Kernzone durchgeführt und ein Preis ausgehandelt werden, mit dem beide Seiten leben konnten, danach musste der Kauf der Liegenschaft samt Nebengebäuden und Umschwing von der Gemeindeversammlung genehmigt werden.*
- 17 *Es wurde ein Projektwettbewerb mit drei Architekturbüros durchgeführt.*
- 18 • War von Beginn an klar, dass eine Wohnbaugenossenschaft Träger des Projektes wird?
- 19 • Standen alternative Rechtsformen oder Modelle zur Debatte?
- 20 *Dazu wurde eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Es war da bereits klar, dass das Projekt nicht von der Gemeinde selbst umgesetzt werden soll.*
- 21 • Unterstützt von einem Berater von Wohnen Schweiz wurden verschiedene Rechtsformen (wie Aktiengesellschaft, Stiftung, Genossenschaft, etc.) abgeklärt. Relativ schnell war klar, dass es eine Genossenschaft sein soll.
- 22 • Falls ja, warum fiel die Entscheidung auf die Rechtsform der Genossenschaft?
- 23 *Da die Trägerschaft aus Institutionen (Einwohnergemeinde, Bürgergemeinden, Kirchengemeinde, etc.) der öffentlichen Hand besteht, erwies sich die Genossenschaft als zweckmäßigste Rechtsform. Eine Genossenschaft hat gegenüber einer gemeinnützigen AG oder einer Stiftung gewichtige Vorteile und weil bereits in der bernischen Nachbargemeinde Leuzigen ein ähnliches Projekt mit einer Genossenschaft realisiert worden war und damit gute Erfahrungen gemacht haben.*
- 24 Wie ist das Projekt derzeit organisiert?
- 25 • Wie werden bzw. wurden die Bewohner*innen ausgewählt?
- 26 *Einerseits wurde für die Vergabe ein Kriterienkatalog erstellt. Relativ schnell zeigte sich aber, dass dieser (kaum) nicht zur Anwendung kommen würde.*
- 27 *Vorgesehen war der Wohnraum für Personen mit Alter 60+, doch gegen Ende der Fertigstellung der 12 Wohnungen zeigte sich ab, dass die Personen, die sich zuvor die Möglichkeiten gewünscht haben, ihr Eigenheim zu verlassen und bezahlbaren Wohnraum im Dorf zu finden, noch nicht für diesen Schritt bereit waren oder ihre Gesundheit bereits nicht mehr gut genug war für einen Umzug. Andererseits meldeten auch deutlich jüngere bis ganz junge Einwohner Interesse an.*
- 28 *Im ersten Schritt wurde das Projekt für Personen mit Alter ab 50 Jahren zugelassen, bevor daraus ein Projekt Generationenwohnen wurde, was auch von Wohnen Schweiz unterstützt wurde. Es zeigt sich grundsätzlich, dass der Trend eindeutig in Richtung Generationenwohnhäuser geht.*
- 29 • Wird das Projekt von Bewohner*innen selbst verwaltet bzw. welcher Grad an Mitbestimmung ist für die Bewohner*innen vorgesehen?
- 30 *Keine Selbstverwaltung, externer Immobilienverwalter ist mit der Vermietung beauftragt (und bespricht die Vermietung mit dem Vorstand der Wohnbaugenossenschaft, welche über die Vermietung entscheidet). Keine Mitbestimmung von Privaten, da dies ein Projekt der öffentlichen Hand ist.*
- 31 • (Wie) Sind die Bewohner*innen untereinander organisiert? Gibt es z.B. ein monatliches Plenum oder sonstige Kommunikationsinstrumente?
- 32 *Die Bewohner*innen kommunizieren je nach Bedarf untereinander. Das funktioniert ausgezeichnet.*
- 33
- 34
- 35
- 36
- 37
- 38
- 39
- 40
- 41
- 42
- 43
- 44
- 45
- 46
- 47
- 48
- 49
- 50
- 51
- 52
- 53
- 54
- 55
- 56
- 57
- 58
- 59
- 60
- 61
- 62
- 63
- 64
- 65
- 66
- 67
- 68
- 69
- 70
- 71
- 72
- 73
- 74

- 75
- 76 • Sind die Bewohner*innen Mitglieder der Genossenschaft oder Mieter*innen / Eigentümer*innen ihrer Wohnungen?
- 77 *Die Bewohner sind nicht Mitglied der Genossenschaft und nicht Eigentümer ihrer Wohnung. Die Genossenschaft wurde bisher nicht geöffnet, zurzeit sind nur öffentlich-rechtliche Körperschaften Mitglied der Wohnbaugenossenschaft (Einwohnergemeinde, Kirchgemeinde, zwei Bürgergemeinden und ein Zweckverband) sowie ein Verein (Spitex).*
- 78
- 79 • Wohnen in diesem Projekt ausschließlich ältere Menschen?
- 80 *Nein, es wohnen Menschen aus allen Generationen im Haus (Altersdurchschnitt momentan 51 Jahre).*
- 81
- 82 • Gibt es gemeinschaftlich genutzte Räume oder Freiflächen?
- 83 *Es gibt in den Nebengebäuden Stauraum, der allen zur Verfügung steht. Ein zusätzlicher Wäschetrockner im Keller, der von allen benutzt werden darf, sowie viel Umschwung, der allen zur Verfügung steht, eine Pergola mit Grillhaus und ein Ofenhaus. Es ist auch ein Gemüsegarten vorhanden, welcher von den Benutzern sehr geschätzt und gepflegt wird.*
- 84
- 85 • Welche Wirkung hat das Wohnprojekt auf das Umfeld / das Dorf?
- 86 *Schaffung von verdichtetem Wohnraum.*
- 87 *Die Fertigstellung und Einweihung des Hauses wurden mit einem unvergesslichen Dorffest gefeiert, das ums Haus herum und in der näheren Umgebung durchgeführt wurde.*
- 88
- 89 Gab es rechtliche bzw. organisatorische Hürden bei der Umsetzung des Projektes?
- 90 • Das Projekt wurde durch verschiedene Quellen finanziert. Gab es Schwierigkeiten bei der Finanzierung?
- 91
- 92 *Durch den Finanzierungsmix bestehend aus*
- 93 - *Eigenkapital d.h. Genossenschaftskapital*
- 94 - *sowie Darlehen, Hypotheken von*
- 95 ○ *der öffentlichen Hand: Eidgenossenschaft, Einwohnergemeinde, Bürgergemeinden*
- 96 ○ *Bank*
- 97 - *sowie Beiträge (ä-fonds-perdu) von*
- 98 ○ *der Denkmalpflege des Kantons Solothurn*
- 99 ○ *der Age-Stiftung, Zürich*
- 100 *wurde eine ausgewogene Finanzierungsstruktur erreicht.*
- 101
- 102
- 103
- 104
- 105
- 106
- 107
- 108
- 109
- 110
- 111
- 112
- 113
- 114 • Traten rechtliche Hürden auf (z.B. während des Baugenehmigungsprozesses)?
- 115 *Bauen in einem derart alten und unter Schutz stehendem Haus (das Ortsbild von Nennigkofen steht unter nationalem Denkmalschutz) ist aufwändig und anspruchsvoll.*
- 116 *Rechtliche Hürden gab es keine, hingegen stellte uns der Brandschutz vor eine große Herausforderung und auch hatte auch große finanzielle Auswirkungen.*
- 117 *Der Vorstand, die ad hoc Baukommission der Wohnbaugenossenschaft wurden enorm gefordert.*
- 118
- 119 • Wurde die Genossenschaft seitens der öffentlichen Hand ausreichend unterstützt?
- 120 *ja*
- 121 ○ *Falls ja, inwiefern wurde die Genossenschaft unterstützt (z.B. durch Beratungsstellen)?*
- 122 *Wir wurden von folgenden Stellen unterstützt:*
- 123 ○ *Bundesamt für Wohnungswesen, Grenchen*
- 124 ○ *Wohnen Schweiz – Verband der Baugenossenschaften, Luzern*
- 125 ○ *Age-Stiftung, Zürich*
- 126 ○ *Pro Cap. Olten*
- 127 ○ *Denkmalpflege Kanton Solothurn*
- 128 ○ *Einwohnergemeinde Lüsslingen-Nennigkofen, welche vollkommen hinter dem Projekt stand*

Zusammenfassendes Protokoll Interview H

I ... Interviewerin
E ... Expert*in

Beginn der Aufnahme

1 I: Welche Assoziationen ruft gemeinschaftliches Wohnen bei Ihnen hervor?

2 Expert*in 1: Es wird etwas anderes sein als normale Wohnungen. Ich assoziiere damit
3 Wohnungen, wie wir sie in der Schweiz angeschaut haben. Modelle, die WGs verbinden mit
4 einer gewissen Individualität, für Menschen in allen Altersgruppen. Wir beschäftigen uns
5 ein bisschen mit dem Thema. Mit der Lebenshilfe versuchen wir gemeinschaftliche
6 Wohnformen zu entwickeln, die Inklusion und ein Miteinander von Menschen mit
7 verschiedenen Möglichkeiten bedeuten.

8 Expert*in 2: Wohnformen aus der Tradition heraus. Es gab in der Vergangenheit immer

9 Wohnen verschiedener Generationen. Neue Wohnformen haben sich primär auf eine

10 Wohnsituation reduziert, je nach Lebensphase. Es ist ein Gebot der Stunde dieses

11 Generationenwohnen von der Wiege über junge Wohnformen, mit Familie bis zur Pension,

12 wieder einzuführen. Die Entwicklungen der letzten Jahrzehnte haben tendenziell dazu

13 geführt, jedem Lebensabschnitt eine eigene Wohnform zu geben. Ich sehe es aus meiner

14 Erfahrung in meiner Tätigkeit, dass der Wunsch nach Wohnen über diese eine Zeitschiene

15 hinaus durchaus wieder legitim wird.

16 I: Welche Erfahrungen haben Sie gemacht bei der Leerstandserhebung und Aktivierung

17 von Leerständen?

18 Expert*in 2: Grundsätzlich beruht Ortskernrevitalisierung auf Freiwilligkeit. Sie ist ein

19 Angebot für Gemeinden. Über die Dorferneuerung bekommen sie eine fachliche

20 Begleitung, die beratend zur Seite steht. Die Begleitung können sie sich aussuchen. Sie wird

21 über das Förderprogramm unterstützt. Daneben erfolgt Unterstützung bei der Umsetzung

22 der baulichen Maßnahmen in Form einer Investitionsförderung. Der Zugang ist

23 unterschiedlich. Begonnen hat es mit der Pilotgemeinde Silz. Dort wurde von der

24 Gemeindeebene im Vorfeld eine Leerstandserhebung durchgeführt. Auch eine Auswertung

25 in welchem Ausmaß allfällige Bestände noch genutzt sind im Hinblick auf die Auslastung. In

26 Regionen wurde versucht eine Erhebung und Dorferneuerung durchzuführen. Dort stellte

27 man fest, dass es eine persönliche Betroffenheit braucht, damit dieses Thema angegangen

28 wird. Man versuchte zwar, eine Gebietsabgrenzung und Leerstandserhebung

29 durchzuführen, ist aber in der Intensität nicht in die Tiefe gegangen. Die zur Verfügung
30 stehenden Informationen sind von den Gemeinden dann ganz unterschiedlich genutzt
31 worden. De Facto haben die Gemeinden die Hoheit in der Raumplanung und als
32 Baubehörde. In der Vergangenheit haben wir unseren Fokus auf Schlüsselprojekte gelegt,
33 um über Referenzprojekte das Thema sichtbar machen zu können. Primär besteht der
34 Grundsatz der Freiwilligkeit. Es kann kein gesetzlicher Zwang ausgeübt werden. Über dieses
35 Angebot wurden Leerstände in verschiedensten Gemeinden revitalisiert. Mittlerweile sind
36 es 85-90 Gemeinden in denen Umsetzungsmaßnahmen erfolgt sind. In der Tiefe der
37 Erhebung nur in wenigen Gemeinden.

38 Expert*in 1: Dieses Thema Leerstandserhebung haben einzelne Gemeinden gemacht. Es
39 war einmal geplant, dass es in der Überarbeitung der Raumordnungskonzepte zum Thema
40 wird. Das Thema ist politisch sehr gefährlich. Solange ich nur Leerstand erhebe, ist es nicht
41 weiter tragisch, aber sobald Häuser dabei sind, in denen nur noch ein oder zwei Personen
42 leben und dann überlegt wird, wie lange die noch leben, bis dort auch Leerstand ist, dann
43 wird das brisant. Das kann man nicht so locker diskutieren.

44 I: Das dürfte auch ein Grund sein, warum das heute noch so selten gemacht wird in
45 Österreich. Wenn es Leerstandserhebungen gibt, geht das immer von der Gemeinde aus?

46 Expert*in 1: Das Projekt Dorferneuerung war ursprünglich ausgelegt auf eine Gemeinde.

47 Wir sind mit unseren politischen Referenzen dazu übergegangen, dass auch einzelne

48 Maßnahmen unterstützt werden und nicht gewartet werden muss bis eine Gemeinde ein

49 gesamtes Projekt startet, um Impulse für andere Bürger zu machen. Wenn es

50 Leerstandserhebungen gibt, gehen sie von der Gemeinde aus. In Silz z.B. haben das

51 Gemeindebürger gemacht. Das kann man selbst machen, wird nicht von Dritten gemacht,

52 um auch das Vertrauen im Ort zu lassen.

53 I: Wovon hängt der Erfolg ab bei der Revitalisierung von Leerständen?

54 Expert*in 1: Wir sehen, dass es sehr schwierig ist, dass leerstehende Objekte, wenn kein

55 unmittelbarer Handlungsbedarf da ist, auf den Markt kommen. Sehr oft kommen

56 Revitalisierer-Gemeinschaften aus dem Kreis der Familie. Eher selten wechseln solche

57 Objekte die Besitzverhältnisse komplett.

58 Expert*in 2: Die Leerstandsthematik ist überwiegend im Tiroler Oberland vorhanden bzw.

59 in Gemeinden, wo junge Generationen abwandern. Dort wo Arbeit fehlt und das Thema

60 Abwanderung mitschwingt, ist die Thematik stärker. Im Tiroler Oberland spielen die

61 Eigentümerstrukturen aus der Vergangenheit mit materiellen Teilungen eine große Rolle.

62 Dort ist häufig lange nichts passiert, weil zu viele Eigentümer*innen drauf waren. Mit dem

- 63 Auflösen dieser schwierigen Eigentumsverhältnisse haben sich Optionen für eine
64 Nachnutzung oder Sanierung ergeben.
- 65 I: Kommen solche Gemeinden dann gezielt auf Sie zu oder ist es eher andersherum?
- 66 Expert*in 2: Es gibt verschiedene Kontaktstellungen. Meistens sind es mittlerweile die
67 Hauseigentümer selber, die sich an uns wenden. Auch weil es in Regionen entsprechende
68 Beratungsangebote gibt. Beispielsweise hat der Bezirk Landeck seit über 10 Jahren das
69 Thema Sanierung / Revitalisierung übers Regionalmanagement zum Thema gemacht.
70 Durch das kontinuierliche Dranbleiben ist es dort sicher einfacher mit Bauherm in Kontakt
71 zu kommen als in anderen Regionen. Das Thema ist wesentlich präsenter. In Anlehnung an
72 das Angebot im Bezirk Landeck gibt es auch in anderen Regionen Bestrebungen regionales
73 Beratungsangebot einzurichten, um dem Interessenten eine Hilfestellung zu bieten. Sowohl
74 im Außerfern, als auch im Bezirk Imst. Überall wo es diese Regionalmanagements gibt. Sie
75 fungieren als Schaltstelle zwischen den Gemeinden und bringen das auf eine Regionale
76 Ebene. Wenn es um externe Beratung und Begleitung geht findet man immer
77 Unterstützung über Förderprogramme wie LEADER oder Interreg.
- 78 I: Mir war bisher nicht bekannt, dass es im Bezirk Landeck einen direkten Zugang zu den
79 Bürger*innen gibt.
- 80 Expert*in 1: Der Zugang zu Eigentümer*innen ist natürlich ein Thema. Der persönliche
81 Bedarf muss da sein, damit das Thema angegangen wird. Die Scheuklappen müssen
82 abgelegt werden, damit man sich mit dem Bestand auseinandersetzt. Jeder Baumeister
83 empfiehlt den Abriss. Im Moment haben wir ein Argument: Wir haben ein interessantes
84 Förderprogramm für solche Fälle. In der Gesamtheit der Wohnung, ist das noch immer eine
85 kleine Geschichte, aber wir haben im Moment viele Anfragen für solche Projekte.
- 86 I: Gibt es Förderprogramme, die Einzelobjekte außerhalb einer Revitalisierungszone
87 ansprechen?
- 88 Expert*in 1: Da ist die Richtlinie nicht auf dem letzten Stand. Mit politischem Willen wurde
89 das erweitert. Wir brauchen nicht mehr Gemeinden mit ganzen Zonen, Einzelfälle sind auch
90 möglich und auch gewünscht. Sie sind Multiplikatoren. Überall, wo etwas passiert, entsteht
91 meistens das nächste und übernächste Projekt.
- 92 I: Steht die Aktualisierung der Richtlinie noch aus?
- 93 Expert*in 1: Das steht aus. Dieses und nächstes Jahr gibt es noch Sonderregelungen wegen
94 Corona, die wollen wir nicht festschreiben. Wenn wir wieder in eine reguläre Phase
95 übergehen, wir das diskutiert und festgelegt.
- 96 I: Bezüglich der Förderwerber: Wäre es auch möglich, dass ein Verein als Förderwerber
97 auftritt?
- 98 Expert*in 2: Projektträgerschaft ist individuell möglich. Das kann eine Person, ein
99 Rechtsträger, ein Verein sein. Grundsätzlich gilt, dass der Bauherr Baurecht hat bzw., dass
100 er Eigentümer ist. In irgendeiner Form muss sichergestellt sein, dass diese Nutzung über
101 einen gewissen Zeitraum gesichert wird. Es ist nicht so sehr an Bauträgerschaft gebunden,
102 viel mehr an den Inhalt und die Funktion. Primäres Thema ist Wohnen oder auch Schaffung
103 von Versorgungsstrukturen, die für die Belebung eines Zentrums wichtig sind. Es gibt
104 außerhalb vom gemeinschaftsorientierten Wohnen Wohnbedarf für Arbeitende in
105 Tourismusregionen. Da besteht Bedarf. Betriebe müssen ein entsprechendes Angebot
106 schaffen, um ihre Belegschaft zu halten. Für solche Wohnungsangebote in Leerständen
107 besteht eine Nachfrage. Für solche Wohnbedarfe können auch Förderungen gewährt
108 werden. Das ist unabhängig von der Trägerschaft.
- 109 I: Die Nutzung muss im Vorfeld feststehen. Muss auch feststehen wer dort wohnen wird
110 oder ist das flexibel gestaltet?
- 111 Expert*in 2: Am Beginn des Projektes müssen wir nicht wissen, wer die Wohnungen
112 bezieht. Auch bei Einzelmaßnahmen wollen wir die Gemeinden im Boot haben. Sie sollen
113 nach wie vor Projekte unterstützen bzw. befürworten. Diese Nutzung soll im Sinne der
114 Gemeindeentwicklung passieren. Sanierungsprojekte sollen der Gemeindeentwicklung
115 nicht diametral entgegenstehen. Wir wollen das Einvernehmen mit der Gemeinde. Sie muss
116 uns den Bedarf auch bestätigen. Dass z.B. bei Betriebswohnungen ein stärkerer Wechsel
117 passiert als bei Eigentumswohnungen, ist klar. Für den Bedarf an sich wollen wir das OK der
118 Gemeinde. Das bezieht sich nicht nur auf Wohnformen, sondern auch auf
119 Versorgungsstrukturen.
- 120 I: Gibt es auch Beschränkungen hinsichtlich der Wohnfläche analog zur
121 Wohnbauförderung?
- 122 Expert*in 2: Im Hintergrund haben wir das Grundbedürfnis Wohnen. Deshalb haben wir
123 festgelegt, dass eine Wohnung eine Mindestgröße haben sollte - 30m² wie bei der
124 Wohnbauförderung. Wenn eine Bestandssituation ergibt, dass eine Kleinwohnung 28m²
125 hat, wird es an diesen 2m² nicht scheitern. Wir lassen da eine gewisse Vernunft
126 entscheiden, ob Spielräume bestehen. Grundsätzlich sind wir was die Größen angeht
127 angelehnt an die Wohnbauförderung, auch was die Höchstförderung angeht. Vielleicht
128 kann sich das mit der Überarbeitung der Richtlinie ändern, vor allem wenn wir nicht nur
129 Wohnformen, sondern auch betriebliche Nutzungen verstärkt unterstützen wollen. Dort ist
130 es nicht unbedingt sinnvoll Größenbeschränkungen anzuwenden. Das ist derzeit noch in
131 der Diskussion.

- 132 I: Die Nutzung innerhalb der Gebäude ist also sehr offen?
- 133 Expert*in 2: Wir sind da flexibel. Wahrscheinlich ist es einfacher bei uns Änderungen zu
- 134 denken oder zu versuchen als das beispielsweise in der Wohnbauförderung möglich ist,
- 135 weil das entsprechende Vorbildwirkung hat. Wir haben kein Problem mit der Deckelung
- 136 von zulässigen Investitionskosten. Das ist sonst beim Thema Wohnen ein großes Thema:
- 137 Die Einhaltung solcher Richtsätze. Da stellt sich die Frage, ob man ein Projekt unterstützt,
- 138 von dem man prinzipiell inhaltlich überzeugt ist, aber bei dem man weiß, dass es nicht
- 139 innerhalb dieser Richtungskosten möglich sein wird. Man muss die Rahmenbedingungen
- 140 betrachten und ein breiteres Ermessen anwenden.
- 141 I: Die Höhe der Förderungen hängt ab von Bewertungsfaktoren, die hauptsächlich an der
- 142 architektonischen Qualität festgemacht sind. Wäre es denkbar sie an soziale oder
- 143 ökologische Kriterien zu knüpfen?
- 144 Expert*in 2: Im konkreten hat man sich damit nicht beschäftigt. Jedoch können
- 145 Gemeinschaftseinrichtungen zur förderbaren Fläche dazugerechnet werden. Meines
- 146 Wissens ist es schwierig im Rahmen der Wohnbauförderung solche Räume zu fördern. Dort
- 147 wird jeder m² genau festgelegt. Gemeinschaftsangebote fallen durch den Rost. Bei uns ist
- 148 das wesentlich breiter zu sehen. Wir haben Möglichkeiten solche Angebote zu
- 149 unterstützen. Als Beispiel: in einer Gemeinde im Oberland hat eine Gemeinde ein
- 150 ehemaliges Bankgebäude übernommen und dort Räume für Startups eingerichtet. Dort
- 151 gibt es kleine Einheiten und eine Gemeinschaftsfläche für Meetings usw. genutzt werden
- 152 kann. Dort wurde nicht die Einheit für sich betrachtet, sondern auch die
- 153 Gemeinschaftsflächen. Das wurde auch in der Förderung berücksichtigt. Man muss auf
- 154 Entwicklungen und Änderungen flexibel reagieren was Fördermöglichkeiten betrifft.
- 155 Expert*in 1: Die Förderung kann man verschieden begründen. Es ist von der Baukultur
- 156 abhängig in welcher Höhe wir einsteigen. Im Grunde ist es ein reines Ökologieprogramm.
- 157 Man hilft der Gemeinde dabei, neu Infrastruktur zu schaffen, zu erweitern, zu erweitern etc.
- 158 Man hilft auch Bestandsbauten für die schon Energie aufgewandt wurde, so zu adaptieren,
- 159 dass sie zeitgemäß nutzbar werden.
- 160 I: Können Sie mir eine Stelle beim Land Tirol empfehlen, die sich mit gemeinschaftlichem
- 161 Wohnen befasst?
- 162 Expert*in 1: Es gibt Diskussionen rund um die neue Bebauung beim Campagne Areal - im
- 163 Sinne der Inklusion werden dort neue Modelle angedacht. Die Sozialvereinigung bemüht
- 164 sich darum. Die Stadt Innsbruck ermöglicht solche Diskussionen. Der Herr Zibernig ist für
- 165 die Wohnvergabe zuständig. Vielleicht weiß der, ob man da strukturell größer in diese
- 166 Richtung gedacht hat. Im Moment sind solche Projekte Einzelfälle. Wobei ich
- 167 Generationenwohnmodelle auch unter Ihre Definition fassen würde. Die werden nicht
- 168 immer nur von der eigenen Familie genutzt, sondern auch von anderen Leuten. Das ist ein
- 169 Thema, das wir zusammen mit dem Bodenfonds entwickeln. Wenn wir zusammenarbeiten,
- 170 versuchen wir, solche Modelle zu entwickeln, die über viele Jahre gebaut und
- 171 nachverdichtet werden können bei Bedarf. Das entsteht nicht unbedingt aus einem so
- 172 schönen Grund wie Sie es denken. Viele Bürgermeister wollen ihren Bürger*innen noch
- 173 Einfamilienhäuser ermöglichen. Wir sehen das nicht als Zukunft. Deshalb machen wir solche
- 174 Generationenmodelle. Vielleicht sind sie am Anfang noch nicht so dicht und gefallen dem
- 175 Bürgermeister noch besser. Sie dienen langfristig sehr intensiven und verzweigten
- 176 Nutzungen, wo verschiedene Leute zusammenfinden, die private Einheiten haben aber vor
- 177 allem über den Außenraum zusammenwirken.
- 178 I: Sehen Sie in der Verdrängung des Einfamilienhauses auch die Chance für neue
- 179 Wohnmodelle im ländlichen Raum?
- 180 Expert*in 1: Das greift. Überall, wo wir so ein Verfahren gestartet haben, wir es so
- 181 umgesetzt. Wenn wir etwas mit dem Bodenfonds machen, ist das unser Level, wenn wir
- 182 nicht gerade Geschosswohnungsbau machen. In Oberndorf ist das Projekt gerade fertig
- 183 geworden. Die gemeinsamen Flächen kommen erst. Die verdichtete Form ist gleich schon
- 184 entstanden. In einzelnen Häusern sind gemischte Wohnstrukturen entstanden, teilweise mit
- 185 Vermietung, touristischer Nutzung usw. Wir haben große Baulandreserven, über die man
- 186 nicht eine Lösung darüberstülpen kann. Dort wird es weiterhin passieren, dass
- 187 Einfamilienhäuser entstehen.
- 188 I: Tirol ist im Bodenverbrauch eh schon relativ gut.
- 189 Expert*in 1: Ich glaube wir sind schon engagiert unterwegs. Beim gemeinschaftlichen
- 190 Wohnen sind wir noch ein bisschen zurückhaltend
- 191 I: Vielleicht kennen Sie das Mitdäfernerhus in Vorarlberg? Ein umgebauter Einhof mit 12
- 192 Wohneinheiten.
- 193 Expert*in 1: Bei uns ist es schon Standard, dass auf solchen Höfen schon auch mehrere
- 194 Wohneinheiten entstehen, die auch miteinander verknüpft sind. Das wir nicht unkritisch
- 195 diskutiert von der Architekturstruktur her. Das Bauerhaus, das früher eine Familie
- 196 beherbergt hat und deren Lebensgrundlage war, das jetzt transformiert wird in solche
- 197 Wohnmodelle. Grundsätzlich finden wir das aber gut und eine sinnvolle Maßnahme, die
- 198 das Soziale in den Dörfern garantiert. Wenn in den Zentralbereichen die Auslastung höher
- 199 ist, ist es besser, als wenn sie sich alle in den Siedlungen drängen.
- Ende der Aufnahme

9. Transkript: Interviewpartner*in I: Otto Flatscher, persönliche Kommunikation, 28.05.2021

Zusammenfassendes Protokoll Interview I

I ... Interviewerin
E ... Expert*in

Beginn der Aufnahme

- 1 E: Ich habe Fragen zu Ihrer Kurzfassung. Woher haben Sie die Zahl für den täglichen
- 2 Bodenverbrauch? Ein Hektar pro Tag erscheint nach meinen Erfahrungen im geförderten
- 3 Wohnbau eine hohe Zahl. Ich würde das kritisch sehen und die Zahl kritisch zu
- 4 hinterfragen. Warum ich diesen Hektar pro Tag kritisiere, ist, dass im geförderten Wohnbau
- 5 1000m² pro Tag verbaut werden. Ich kann mir nicht vorstellen, dass mit dem nicht
- 6 geförderten Wohnungsbau - das ist etwa die zweite Hälfte der Bewilligungen - ein Hektar
- 7 zustande kommt. Was führt Sie zur Annahme von ENORMEN Leerständen?
- 8 I: Eine Schätzung aufgrund der Leerstandserhebung in Siz wurde durchgeführt, welche
- 9 ergeben hat, dass der Wohnbedarf für die nächsten Jahre allein in Leerständen gedeckt
- 10 werden könnte. Das ist methodisch sicher nicht einwandfrei, aber ein grober Richtwert.
- 11 E: Zweifelsohne gibt es Leerstand. Was verstehen Sie unter Leerstand? Das ist eine kritische
- 12 Frage. Es gibt auch einen strukturellen Leerstand, wenn 4.000 Wohnungen eines Bauträgers
- 13 im Jahr weitergegeben werden, stehen die Wohnungen für kurze Zeit während der
- 14 Sanierung leer. Es gibt auch strukturellen Leerstand dadurch, dass eine Südtiroler Siedlung
- 15 abgetragen wird in zwei Jahren, dann wird nicht mehr nachbesetzt. Enorm würde mich
- 16 stören, weil wir keine fundierte Zahl kennen. Ich behaupte, dass die Zahl nicht so
- 17 dramatisch sein wird, wenn man alle Faktoren berücksichtigt. Wir sind auch bemüht den
- 18 Leerstand zu nutzen. Wir werden demnächst ein Vorarlberger Modell übernehmen - sicher
- 19 vermieten nennen wir dieses Projekt, wo wir die Eigentümer abholen. Es gibt eine
- 20 Vermittlungsplattform, Sie brauchen sich um nichts kümmern. Sie stellen die Wohnung zu
- 21 Verfügung und wir suchen für Sie einen Mieter. Wir vermieten die Wohnung. Sie müssen
- 22 sich um keine Formalitäten kümmern. Die einzige Bedingung ist, dass Sie einen
- 23 bestimmten Mietpreis nicht überschreiten. Es sollte auch einen Kümmerer geben. Das steht
- 24 aber erst in den Startbüchern. Wir würden die konkrete Zahl an Leerständen gerne wissen.
- 25 Es gab in Salzburg eine Erhebung. Dort waren fünf Prozent leerstehend. Zwei Prozent
- 26 Leerstand braucht man allein, um Wohnungsumsichtungen zu machen. Einen gewissen
- 27 Leerstand damit das Wohnungswesen funktioniert.

- 28 I: Werde ich auf jeden Fall überarbeiten. Sind Ihnen gemeinschaftliche Wohnprojekte, die in
- 29 Tirol gefördert werden, bekannt? Falls ja, welche Art von Projekten?
- 30 E: Das betreute Wohnen ist eine beliebte Wohnform, nicht nur aber ganz besonders im
- 31 ländlichen Raum. Dort ist das Bemühen zu spüren, dass Gemeinden betreute Wohnformen
- 32 wollen. Die sind dadurch charakterisiert, dass es kleinere Wohnungen sind, die barrierefrei
- 33 ausgeführt werden und über Allgemeinflächen verfügen: WC, Sanitäreinheiten, Teeküche
- 34 etc. Das wesentliche ist die Organisation der Betreuung. In diesem Sinn ist man bemüht,
- 35 derartige Wohnprojekte möglichst in der Nähe von Alten- und Pflegeheimen zu realisieren.
- 36 Damit die Infrastruktur der Heime bei Bedarf mitgenutzt werden kann: Gesellschaftliche
- 37 Veranstaltungen, Mittagstisch, Wäscherei etc.
- 38 I: Sind Ihnen sonst auch noch gemeinschaftliche Projekte bekannt?
- 39 E: Im Campagne Areal ist geplant, dass in der nächsten Baustufe eine Baugruppe Platz
- 40 findet. Das wurde in der Grundkonzeption so vorgesehen. Allerdings fehlen mir nähere
- 41 Informationen. Ich habe Gespräche geführt mit Vertretern von Baugruppen. Dort waren die
- 42 Vorstellungen noch sehr unkonkret, ob Miete oder Eigentum, Kleinwohnungen, ... Das war
- 43 noch sehr vage. Was noch gemeinschaftsorientierte Wohnformen anbelangt, kann ich
- 44 berichten, dass man das intergenerative Wohnen probiert. Alt und Jung, gesund und krank
- 45 sozusagen. Allerdings hat das nicht funktioniert. Man hat die Allgmeinräume wieder
- 46 rückgebaut in klassische Wohnungen. Demnächst findet ein Spatenstich für ein
- 47 Integrationshaus in Innsbruck statt, das läuft über die Diözese und die Caritas. Da wir viel
- 48 an gemeinschaftlichem Gedankengut umgesetzt. Die Konzeption des gemeinschaftlichen
- 49 Lebens steht im Vordergrund. Umgesetzt wird es von der Alpenländischen Heimstätte.
- 50 Wenn Sie Interesse haben, würde ich Sie an den Herrn Mag. Jörgen Steinberger verweisen.
- 51 I: Die Wohnprojekte, die jetzt entstehen bzw. schon entstanden sind entstehen immer in
- 52 Kooperation mit Bauträgern oder sozialen Organisationen?
- 53 E: Das ist richtig. Geförderte Projekte laufen überwiegend über gemeinnützige Bauträger.
- 54 Ich habe einen Aspekt vergessen der gemeinschaftlichen Wohnformen. Die werden über
- 55 die Förderung "Sonstige Heime" abgewickelt. Wenn Menschen mit Behinderung, eine
- 56 Organisation finden, wie die Caritas oder das Seraphische Liebeswerk, die sich um
- 57 Menschen mit Behinderung sorgen, werden auch Wohnbauförderungsmittel gewährt und
- 58 unter dem Titel "Sonstige Heime" gefördert. Das sind meist Wohnungen, mit größerer
- 59 Nutzfläche als 150m² - bei dieser Grenze hört bei uns die Wohnungskategorie auf. In Tirol
- 60 wird das im Rahmen dieser Förderung abgewickelt. Die europäische Konvention zur
- 61 Unterbringung von Menschen mit Behinderung hat sich deutlich geändert. Diese
- 62 Menschen müssen möglichst integriert werden in "normale" Wohnungseinheiten. Keine
- 63 Konzentration in Heimformen, sondern man wählt beispielsweise in Wohnobjekt mit 40

- 64 Wohnungen drei Wohnungen aus, wo Menschen mit Behinderung betreut werden. Sie
65 wohnen dann in einer Wohngemeinschaft mit 120m², vier Zimmern und Betreuungsperson.
66 Diese Schattierungen des gemeinschaftlichen Wohnens gibt es.
- 67 I: Weil sie schon von den Wohnheimen gesprochen haben: In Wien wählen Baugruppen
68 häufig die Form des Wohnheims, um dadurch auch Förderungen zu bekommen. Wäre das
69 in Tirol auch denkbar?
- 70 E: Das ist praktische Übung. Ja, ist denkbar und wird auch so gehandhabt. Eine Wohnung
71 mit 170m², die so konzipiert ist, dass zwei Wohngruppen den Wohnbedarf decken, mit
72 oder ohne Betreuung. Das können wir nicht als Wohnung fördern, sondern wir fördern das
73 als Heim. Mit förderungstechnischen Vorteilen, weil bei Heimen ist die
74 Einkommenssituation nicht zu überprüfen.
- 75 I: Es gibt auch Impulsförderungen für Projekte, die nicht in eine spezielle Kategorie fallen.
76 Wäre das auch denkbar?
- 77 E: Ja. Wir haben die Impulsförderungen auch für das betreute Wohnen. Die
78 Allgemeinflächen entstehen, um Kommunikation zu fördern, fördern wir mit. Und zwar
79 analog zur Förderung der Wohnungsflächen. Das ist eine Impulsförderung.
- 80 I: So können die gemeinschaftlichen Räume also mitgefördert werden?
- 81 E: Richtig. Wichtig ist, dass ein Konzept vorgelegt wird, das mit der Sozialabteilung
82 abgestimmt wird. Es muss klar sein, was dort geschieht, welche Leistungen angeboten
83 werden und welche angeboten werden können.
- 84 I: Wer könnte denn Förderwerber sein? Häufig sind gemeinschaftliche Wohnprojekte als
85 Vereine oder GmbH organisiert. Ist diese Rechtsform als Förderwerber möglich?
- 86 E: Da muss folgendes beachtet werden. Grundsätzlich ist der Eigentümer
87 Förderwerber. Das heißt, der Bauträger, der ein Grundstück üblicherweise bebaut
88 vermietet ein Geschoss an einen sozialen Verein, der nach seiner Satzung ausschließlich für
89 gemeinnützige und wohltätige Zwecke ausgerichtet ist. Dann ist es möglich die Wohnung,
90 die in der Errichtungphase gegenüber dem Bauträger gefördert wird, an einen
91 gemeinnützigen Verein zu vermieten. Das Konzept muss mit der Sozialabteilung
92 abgestimmt sein mit der Zielsetzung des Landes Tirol. Zur Abstimmung: bei der Pflege ist
93 es klar, betreutes Wohnen unterliegt einer strategischen Planung des Landes, auch die
94 Versorgung von Menschen mit Behinderung unterliegt einer Planungsstrategie.
- 95 I: Die Förderung wird immer über die Eigentümer*innen abgewickelt?
- 96 E: Richtig.

- 97 I: Wenn die GmbH Eigentümer*in wäre, gäbe es dann Einschränkungen?
- 98 E: Es könnte auch die Kapitalgesellschaft sein. Beispiel: Die Lebenshilfe errichtet auf ihrem
99 Grundstück oder kauft eine Wohnheime. Das ist durchaus möglich. Das bietet das
100 Wohnbauförderungsgesetz.
- 101 I: Wir haben hauptsächlich für den Neubau. Gilt das auch für die Wohnhaussanierung.
- 102 E: Ja, in der Sanierung ist es noch einfacher. Der Eigentümer kann um Sanierungsförderung
103 ansuchen beim Land Tirol. Überwiegend werden energetische Maßnahmen gefördert, aber
104 auch die barrierefreie Adaptierung. Das sind Schwerpunkte in der Sanierung. Einfacher ist
105 es deshalb im Bereich der Sanierung, weil das Muster reduziert werden kann auf folgendes:
106 Der Eigentümer sucht um die Förderung an und muss sich nur verpflichten nach Abschluss
107 der Maßnahmen, die Wohnung zur Deckung des ganzjährigen Wohnbedarfs von
108 natürlichen Personen bewohnen zu lassen. Der Eigentümer kann dort selbst wohnen oder
109 sie vermieten. Mieten kann sie jeder, der dringenden Wohnbedarf hat. Für wenige Fälle ist
110 vorgesehen, dass auch der Mieter mit Zustimmung des Eigentümers um eine Förderung
111 ansuchen kann. In der Sanierung ist es sehr offen gestaltet. Die Adaptierung des
112 Baubestandes für heutige Wohnbedürfnisse ist ein Ziel des Landes. Das Land gibt über 40
113 Mio. Euro an Förderungen dafür aus. Der wesentliche Teil davon fließt in die energetische
114 Verbesserung. Ein nicht unerheblicher Anteil fließt in die Verbesserung der Funktionalität:
115 Aufteilung einer großen Wohnung in zwei kleine, Nachrüstung von WC's, die Aufstockung
116 auf ein bestehendes Einfamilienhaus usw.
- 117 I: Sind nur konkrete bauliche Maßnahmen förderbar oder auch Beratungsleistungen oder
118 ähnliches?
- 119 E: Auch Beratungskonzepte oder die Erstellung eines Energieausweises ist förderbar.
- 120 I: Die energetischen Maßnahmen werden erst seit 2017 mitgefördert, wenn ich das richtig
121 gelesen habe?
- 122 E: Nein. Es gibt eine 15a Vereinbarung zwischen Bund und Ländern aus dem Jahr 2009. Seit
123 1991 gibt es ein Landesgesetz. Man hat damals schon Energiesparhäuser gebaut und
124 besonders gefördert. Seit Jahrzehnten schlägt das Land Tirol in diese Kerbe. Seither wurde
125 immer nachjustiert. Mittlerweile fließt der überwiegende Teil in thermisch-energetische
126 Sanierungsmaßnahmen.
- 127 I: Wie läuft so eine Novellierung ab? Kommt die Initiative von der Wohnbauförderung oder
128 wird das von außen an Sie herangetragen und gemeinsam erarbeitet?
- 129 E: Eine Rahmenbedingung war die 15a Vereinbarung, die eine Vorgabe an die Länder bzw.
130 eine partnerschaftliche Vereinbarung ist, die eine bestimmte Richtung vorgibt. Die

- 131 aktuellsten Bestrebungen sind, dass Tirol 2050 energieautark werden soll. Da gibt es als
- 132 Rahmenbedingung die Bundes-Klimastrategie. Es geht alles in die Richtung Ausstieg aus
- 133 fossilen Energien. Wir arbeiten stark daran, dass im Rahmen der Wohnbauförderung
- 134 finanzielle Anreize geboten werden. Wir stellen fest, dass der finanzielle Anreiz bei den
- 135 Menschen etwas bewirkt. Beispielsweise haben wir seit Juli vergangenen Jahres eine
- 136 Förderung für klimaschonendes Heizen. Diese Förderung wurde mittlerweile 750 mal in
- 137 Anspruch genommen. Mehr als die Hälfte der Kosten werden durch die öffentliche Hand
- 138 getragen. Wenn das Fördersystem entsprechend gestaltet ist, habe ich den Eindruck, dass
- 139 die Bevölkerung diesen finanziellen Anreiz gerne wahrnimmt.
- 140 I: Der Lenkungseffekt ist sicher da.
- 141 E: Vor Jahren haben wir den altergerechten Badumbau eingeführt aus der Überlegung
- 142 heraus, dass jede Woche, jeden Monat, jedes Jahr, das jemand in den eigenen vier Wänden
- 143 bleiben kann, nützt der Bevölkerung insgesamt. Das ist volkswirtschaftlich ganz einfach
- 144 darzustellen, dass die Kosten eines Betreuungsplatzes rund um die Uhr deutlich höher sind
- 145 als die Adaptierung der eigenen vier Wände. Dieser altergerechte Badumbau ist ein
- 146 zweites Beispiel für eine Förderung, die stark in Anspruch genommen wird. In der Hitliste
- 147 der Sanierungsmaßnahmen steht an oberster Stelle der Fenstertausch, dann die
- 148 Dachsanierung meist mit Dämmung, dann die Biomasseheizung und an vierter Stelle der
- 149 altergerechte Badumbau. 2020 wurden knapp 1.000 Bäder saniert. Damit ist die
- 150 Zielsetzung verbunden, dass die Menschen länger in ihren eigenen vier Wänden wohnen
- 151 bleiben.
- 152 I: Ist Ihnen das Mitdafienerhus bekannt? Dort zeigt sich, dass es nicht unbedingt
- 153 medizinische Betreuung braucht, weil die Leute durch gegenseitige Hilfe lange
- 154 selbstständig bleiben können. Die Wohnbauförderung würde die Möglichkeiten bieten das
- 155 gemeinschaftliche Wohnen zu fördern. Was gerade in Tirol fehlt ist die Bekanntheit.
- 156 E: Zu Ihrem Einleitungsstatement: Knapper Dauersiedlungsraum ist natürlich in Tirol ein
- 157 Dauerbrenner. Da ist die Wohnbauförderung ein strategisches Instrument, um
- 158 raumordnerische Ziele - möglichst wenig Fläche zu verbrauchen und die Bausubstanz
- 159 vordringlich zu nutzen - ein nicht wegzudenkendes Instrument. Eine Zahl möchte ich dazu
- 160 noch sagen. Das gesamte Fördersystem - das ist in Österreich einzigartig - ist aufgebaut in
- 161 Abhängigkeit der Grundinanspruchnahme. Wenn auf 1.000m² fünf Reihenhäuser platziert
- 162 sind, wird höhere Förderung gewährt, als wenn dort ein Einfamilienhaus gebaut wird. Diese
- 163 Anreize forcieren das verdichtete Bauen. Die Statistik zeigt, dass bei allen geförderten
- 164 Wohnheiten - ca. 2.000 im Jahr - über 80% im Rahmen der verdichteten Bauweise
- 165 realisiert werden. Das Beispiel aus Zwischenwasser ist bei uns auch Praxis. Die Nutzung
- 166 bestehender Bausubstanz passiert täglich. Ein Bauträger kauft ein altes Haus und saniert es
- 167 im Rahmen der Wohnhaussanierung oder wenn durchgreifend ausgehöhlt wird, kann auch
- 168 die Neubauförderung gewährt werden. Die Altstadt in Hall sind quasi alle Häuser im
- 169 Rahmen der Wohnhaussanierung adaptiert worden. Das wäre ohne Wohnbauförderung
- 170 wahrscheinlich nicht geschehen. Das hat ein gemeinnütziger Bauträger - die
- 171 Wohnungseigentum - die Altstadt saniert. Das ist ein starkes Anliegen des Landes Tirol,
- 172 dass im Hinblick auf den begrenzten Dauersiedlungsraum Instrumente greifen. Und die
- 173 greifen auch.
- 174 I: Die Nachfrage nach der Wohnbauförderung in Tirol ist konstant, während sie in anderen
- 175 Bundesländern rückläufig ist.
- 176 E: In Tirol haben die Entscheidungsträger*innen immer erkannt, dass es sich beim Wohnen
- 177 um ein wichtiges Grundbedürfnis handelt und haben immer ausreichend
- 178 Wohnbauförderungsmittel zur Verfügung gestellt. Damit das Grundbedürfnis Wohnen
- 179 unter den Rahmenbedingungen des begrenzten Dauersiedlungsraums für die Tiroler
- 180 Bevölkerung leistbar bleibt. Aufgrund dieses Umstandes, dass man bei der
- 181 Wohnbauförderung nie eine Streichung, Kürzung oder Umstellung diskutiert hat lebt dieses
- 182 System gut. Das ist der langfristigen Sichtweise der handelnden Politiker zu verdanken.
- 183 I: Der politische Wille für das leistbare Wohnen ist auf jeden Fall da.
- 184 E: Verfolgen Sie die Pressemeldungen nächste Woche. Es wird wieder ein großes Paket in
- 185 diese Richtung geschürt.
- Ende der Aufnahme

Zusammenfassendes Protokoll Interview J

I ... Interviewerin
E ... Expert*in

- 1 I: Was verstehen Sie unter gemeinschaftsorientierten Wohnformen?
- 2 E: Unterschiedliches kann darunter verstanden werden. Gemeinschaftliches Wohnen geht
- 3 über Wohnen hinaus und schließt auch andere Einrichtungen ein, was v.a. in Ortskernen
- 4 von Relevanz ist. Rechtlich ist gemeinschaftliches Wohnen nicht geregelt in Tirol, aber über
- 5 Förderungen kann darauf Einfluss genommen werden: Zum einen über die
- 6 Wohnbauförderung, die dazu gehörende Wohnhaussanierung ist einkommensunabhängig.
- 7 Zum anderen über die Dorferneuerung, die seit 15 Jahren etabliert ist in Tirol. Die
- 8 Gemeinde Silz ist gutes Beispiel für gelungene Revitalisierung in Gebäuden mit schwierigen
- 9 Eigentumsverhältnissen. Generell liegen Eigentumsfragen nicht in Kompetenz der Länder.
- 10 Die Einflussnahme darauf ist aber möglich. Das Raumordnungsrecht bietet folgende
- 11 Möglichkeiten: Die Widmung Kerngebiet wird häufig angewandt in Tirol (Wohnen,
- 12 gewerbliche Nutzung, Veranstaltungsstätten etc.). Dort sind auch Teilfestlegungen möglich,
- 13 sowohl auf horizontaler als auch auf vertikaler Ebene – für einzelne Stockwerke oder
- 14 Gebäudeteile. Teilfestlegungen werden v.a. bei Wettbewerben angewandt, wenn genau
- 15 geregelt werden soll, was dort entstehen soll. Ein gutes Beispiel dafür ist das
- 16 Gemeindezentrum in Fließ, ein fast abgeschlossenes Projekt
- 17 I: Wo werden die Teilfestlegungen festgelegt?
- 18 E: Die Teilfestlegungen werden im Flächenwidmungsplan festgelegt. Das ist im TROG §51
- 19 geregelt.
- 20 I: Wenn eine Gemeinde also beispielsweise gemeinschaftliches Wohnen fördern möchte,
- 21 könnte sie das in den Teilfestlegungen festlegen?
- 22 E: Ja. Dann gibt es noch Privatrechtliche Vereinbarungen. Dort ist die Regelung der
- 23 Nutzung möglich. Beim Neubau in Tirol ist das schon Standard, gerade bei Projekten von
- 24 gemeinnützigen Baurägern. Auch bei der Arbeit im Bestand bzw. Umnutzungen sind
- 25 solche Vereinbarungen denkbar. Im Bestand spielt der Bebauungsplan auch eine große
- 26 Rolle. Weil z.B. Abstände oft nicht den aktuellen Regelungen entsprechen, sollte ein
- 27 Bebauungsplan gemacht werden.

- 28 I: Es wird häufig über eine Leerstandserhebung diskutiert. Ist das ihrer Meinung nach
- 29 rechtlich möglich und auch sinnvoll?
- 30 E: Grundsätzlich gibt es verschiedene Arten der Erhebung. In aktueller Regierungsklausur
- 31 wurde festgelegt, dass statistische Erhebung gemacht werden soll. Das Problem dabei ist,
- 32 dass die Ergebnisse anonymisiert werden müssen. Es darf nicht rückverfolgbar sein, wo der
- 33 konkrete Leerstand ist, nur wie viel Leerstand es gibt. Auch eine Leerstandsabgabe soll
- 34 kommen, das wurde auch beschlossen. Jetzt stellt sich die Frage, wie diese Abgabe
- 35 vollzogen werden soll, denn eine statistische Erhebung lässt keine Rückschlüsse auf
- 36 konkreten Leerstand zu, weshalb auch keine Abgaben von Eigentümer*innen eingefordert
- 37 werden können auf Basis dieser Erhebung. Zudem hat das Land Tirol wenig rechtlichen
- 38 Spielraum. Leerstandsabgaben fallen in den Bereich des Volkswohnungswesens, was in der
- 39 Kompetenz des Bundes liegt. Die Länder – nicht nur Tirol, sondern alle Länder – fordern
- 40 deshalb, dass die Verfassung dahingehend geändert wird und Volkswohnungswesen nicht
- 41 nur im Vollzug, sondern auch in Gesetzgebung in den Verantwortungsbereich der Länder
- 42 fällt. In Wien wurde mehrfach versucht eine Abgabe zu etablieren, was aber scheiterte. Weil
- 43 das Beispiel Südtirol genannt wurde: Im Vergleich mit anderen Ländern muss immer
- 44 beachtet werden, dass rechtliche Grundlagen anders sind. In Südtirol ist die Strukturierung
- 45 der Raumordnung ist zwar vergleichbar mit Tirol, aber Südtirol hat aufgrund seiner
- 46 Autonomie umfassendere Kompetenzen. Verfassungsrechtlich ist es dort anders geregelt.
- 47 Ein weiteres Problem ist, dass Leerstandsabgabe verfassungsrechtlich keinen
- 48 Lenkungseffekt haben darf. D.h. es darf keinen so großen Anreiz setzen, dass ein Leerstand
- 49 deswegen aktiviert wird. Da stellt sich die Frage, ob sich der erhebliche
- 50 Verwaltungsaufwand, der für Abgabe notwendig wäre, lohnt für eine Abgabe, die keinen
- 51 Lenkungseffekt haben darf.
- 52 I: Wie zielführend wäre eine Abgabe überhaupt? Gründe für Leerstand sind divers, v.a. im
- 53 ländlichen Raum. Auch Eigentumsstrukturen oder fehlender Bedarf sind Gründe für
- 54 Leerstand. Eine Abgabe könnte dort kontraproduktiv sein.
- 55 E: Die Leerstandsabgabe wird vor allem in der Innsbrucker Diskussion gefordert und hat
- 56 dort ihren Ursprung. Dort ist Spekulation mit Leerstand ein Problem. Wenn es Leerstand
- 57 gibt, wird er i.d.R. auch genutzt, wenn Bedarf besteht. Ein anderes Thema ist das in
- 58 Gemeinden mit Bevölkerungsrückgang, wobei kein Gebiet in Tirol wirklich
- 59 bevölkerungsgefährdet ist, auch nicht in Osttirol. Beispielsweise in Seefeld oder Kitzbühel
- 60 wird es keinen Leerstand geben.
- 61 I: Für Baugruppen ist es eine Herausforderung leistbare Grundstücke zu finden. Wäre es
- 62 denkbar das Aufgabengebiet vom Bodenfonds zu erweitern, damit er im Bestand agieren
- 63 kann?

- 64 E: Bodenfonds hat den Zweck des Erwerbs und der Weitergabe von Grundstücken. Wenn
65 der Bodenfonds ein großes Grundstück mit einem Bestandsgebäude kauft, wird dieses
66 i.d.R. abgerissen. Der Zweck des Bodenfonds müsste rechtlich erweitert werden und würde
67 dann in Richtung Immobilienverwaltung gehen. Das Problem dabei ist, dass der
68 Bodenfonds ist gemeinnützig und dadurch steuerrechtlich begünstigt ist. Würde er mehr
69 Aufgaben übernehmen, würde er womöglich nicht mehr in Gemeinnützigkeit fallen. Das
70 sollte unbedingt verhindert werden. Er soll innerhalb dieses Rahmens bleiben.
- 71 I: Gemeinden reagieren oft träge auf Bedarf nach alternativen Wohnformen. Könnte die
72 regionale Ebene gestärkt werden, um besser darauf reagieren zu können?
- 73 E: Die örtliche Raumordnung liegt im Wirkungsbereich der Gemeinden, das ist
74 verfassungsrechtlich so geregelt. Den Planungsverbänden können nur Kompetenzen
75 übergeben werden, wenn alle Gemeinden zustimmen. Das kann nur auf Initiative der
76 Gemeinden passieren, das Land hat dahingehend keine Handhabe. Im Planungsverband
77 Hall Umgebung gab es vor etwa 10 Jahren einen derartigen Versuch, am Ende haben nicht
78 alle Gemeinden zugestimmt und die Kompetenzübertragung ist gescheitert. Die
79 Gemeinden haben großes Interesse an der Aufgabe des Wohnungsbaus und geben das
80 nur ungern ab.
- 81 I: Die TROG Novelle 2019 hat leistbares Wohnen im Fokus. Welche Instrumente und
82 Strategien haben sich als am wirksamsten erwiesen?
- 83 E: Auch vorherige Novellen haben schon leistbares Wohnen gefördert bzw. hatten es zum
84 Ziel. Die Wirkung der Novelle 2019 ist noch nicht bewertbar, da sie erst im Jänner 2020 in
85 Kraft getreten ist und der Planungshorizont für örtliche Raumordnung bei 10 Jahren liegt.
86 Der Fokus ist die Widmung förderbares Wohnen. Es gibt schon Gespräche mit einzelnen
87 Gemeinden, die örtliche Raumordnung überarbeiten, aber noch keines wurde umgesetzt.
88 Zu beachten ist, dass die Widmung förderbares Wohnen nur zum Einsatz kommen kann,
89 wenn leistbares Wohnen anderweitig nicht gesichert werden kann. Kitzbühel ist eine
90 Vorzeigegemeinde was die Sicherstellung von leistbarem Wohnraum anbelangt. Dort gibt
91 es ein Einheimischen-Siedlungsgebiet. Über Agrargemeinschaften haben Gemeinden auch
92 Zugriffsrechte auf Grundstücke. Dabei handelt es sich i.d.R. um Waldgebiete. Grundstücke
93 können nur in Rücksprache mit Forstrecht anderweitig entwickelt werden, weil der Wald
94 wichtige Aufgaben übernimmt, u.a. sichert er als Schutzwald unsere Siedlungsgebiete. Ein
95 gutes Beispiel dafür ist Mutters. Die Vertragsraumordnung ist auch ein wichtiger Baustein
96 für leistbares Wohnen. Dass keine neuen Widmungen erlassen werden können, ohne die
97 Fortschreibung des örtlichen Entwicklungskonzepts erhöht den Druck auf die Gemeinden,
98 auch wirklich etwas zu machen. Diese Instrumente beeinflussen das leistbare Wohnen. Die
99 Wirkungen der Novelle von 2019 können frühestens in einem Jahr bewertet werden.
- 100 I: Die neue Klima- und Nachhaltigkeitsstrategie soll Wohnraumaktivierung und -sanierung
101 priorisieren. Inwiefern ist Zugriff auf den Bestand möglich?
- 102 E: Eigentum ist eine zivilrechtliche Frage. In Österreich ist Eigentumsfreiheit in der
103 Verfassung festgelegt. In Deutschland ist das Gegenteil der Fall: die Sozialpflichtigkeit von
104 Eigentum. Der Verfassungsgerichtshof betont die Eigentumsfreiheit, deshalb ist sie schwer
105 antastbar. Um in bestehende Nutzungen eingreifen zu können, wäre eine
106 Verfassungsänderung nötig. Zur Frage, ob restriktiver gegen Einfamilienhäuser
107 vorgegangen werden soll. Die Dichte wird über die Wohnbauförderung angesteuert. Die
108 Höhe der Förderung ist von der Dichte abhängig. In anderen Bundesländern ist z.T. noch
109 Mindestgröße für Bauplätze vorgeschrieben (z.B. in Oberösterreich 500m²), in Tirol wird
110 Förderung nur gewährt, wenn ein Grundstück kleiner als 400m² ist. In Tirol wird aufgrund
111 der begrenzten Siedlungsfläche schon lange haushälterisch mit Flächen umgegangen. Ein
112 weiterer Punkt sind die Stellplätze. Es gibt Beschränkungen für die Maximalzahl an
113 Stellplätzen. Das ist v.a. aus der Frage nach den Baukosten entstanden, da diese die
114 Leitbarkeit des Wohnens negativ beeinflussen. Früher waren Grundstückspreise dafür
115 relevanter. Bei Förderungen stellt sich immer die Frage der Angemessenheit der Baukosten,
116 dort sind auch Stellplätze relevant. Manche Gemeinden haben Stellplatzverordnungen mit
117 hohen Mindestzahlen erlassen, weil sie verhindern wollen, dass Wohnblöcke in der
118 Gemeinde entstehen. Vom Land wurde deshalb eine Beschränkung der Stellplätze erlassen,
119 um den Missbrauch der Stellplatzverordnung zu verhindern.
- 120 I: Zusammenfassend ist die Förderung von Wohnformen nur bedingt über das
121 Raumordnungsrecht möglich. Essenziell ist hingegen die Bewusstseinsbildung auf Ebene
122 der Gemeinden.
- 123 E: Verdichtetes Bauen stößt vor allem manchen in ländlichen Gemeinden noch auf wenig
124 Akzeptanz. Tiroler sind vom Wesen her stur. Vergangene Änderungen und Erfahrungen in
125 dem Bereich haben gezeigt, dass es dauert, bis in Tirol Neuerungen akzeptiert werden.
126 Beispielsweise gibt es bei Stellplatzverordnung heute noch Protest von manchen
127 Gemeinden. Bis verdichtetes Bauen akzeptiert wird, wird es auch noch dauern.
- 128 I: Das dürfte ein generelles Problem bei Regelungen „von oben herab“ sein. Viel wichtiger
129 ist, dass der Wille dazu aus den Gemeinden kommt.
- 130 E: Silz ist ein gutes Beispiel für eine engagierte Gemeinde. Dort hat Herr Peter Knapp von
131 der Uhi Innsbruck das Projekt in die Hand genommen. Er war vor Ort und hat mit den
132 Leuten gesprochen. Jemand muss Projekte in die Hand nehmen und vor Ort
133 Ansprechpartner sein. Denn wenn ein Projekt entstanden ist, wird auch das nächste und
134 übernächste Projekt entstehen.

Zusammenfassendes Protokoll Interview K

I ... Interviewerin
E ... Expert*in

Beginn der Aufnahme

1 I: Was verstehen Sie unter gemeinschaftsorientierten Wohnformen? Hatten Sie damit schon
2 was zu tun?

3 E: Ich habe ein bisschen gegoogelt und geschaut, was es so gibt bei gemeinschaftlichen
4 Wohnformen. Ich habe erkannt, dass es die meistens schon ewig gibt, z.B. Klöster,
5 verschiedene Arten, je nachdem wie hoch die Gemeinschaftlichkeit und Selbständigkeit ist,
6 Studenten-WGs, Altenheime, Kuranstalten, Zweck-Wohngemeinschaften, Arbeiten und
7 Wohnen. Das sind alles gemeinschaftliche Nutzungen, die sehr wohl funktionieren bzw.
8 umgesetzt werden in Tirol. Wir haben beispielsweise in Oberndorf ein Projekt umgesetzt
9 mit verschiedenen Baugruppen. Wir haben gekoppelte Bauweise. Auch
10 Generationenwohnen, enkelfittes Wohnen haben wir umgesetzt. Dort haben ist es durch
11 vorausschauende intelligente Planung relativ einfach aufzustoßen, um die Großeltern
12 wieder ins Haus zu holen oder wenn das Kind eigenen Wohnraum schaffen möchte. Das
13 funktioniert bei uns schon. Das steht und fällt mit der Begrifflichkeit. Was versteht man
14 unter gemeinschaftlichem Wohnen? Reden wir von WGs, Hochhäusern mit
15 Wohnungseigentum, gewerblichen Co-Working-Spaces usw. Da haben wir eine große
16 Range. Wir haben als Tiroler Bodenfonds ein Projekt in Schwoich ein Projekt gemacht, bei
17 dem ein Wettbewerb ausgelobt wurde. Das Ergebnis war - ich bezeichne das als
18 gemeinschaftliches Wohnen - dass die Wohnungen überlappend sind auf dem Grundstück.
19 Das ist Miteigentum bzw. parifiziertes Wohnungseigentum. Das war für den Fonds
20 vertraglich schwierig umzusetzen. Die Lösung damals war, dass eine GmbH gegründet
21 wurde zwischen der Gemeinde, den Wettbewerbsiegern, die das Projekt geplant haben,
22 ein regionaler Holzbauunternehmer vor der ausführenden Seite. Sonnendorf GmbH heißt
23 die. Die hat das umgesetzt auf ehemaligen Grundstücken des Fonds, die wir der Gemeinde
24 bzw. der GmbH zur Verfügung gestellt haben. Zivilrechtlich ist es einfach schwierig das
25 vertraglich zu gestalten. Die Arten der gemeinschaftlichen Wohnformen werden auch in
26 Tirol umgesetzt. Da hängt es wirklich von der Definition ab. Ich bin aufgewachsen in einem
27 Hochhaus. Das ist nichts anderes wie gemeinschaftliches Wohnen mit einheitlicher
28 Infrastruktur: eine gemeinsame Waschküche, Kellerabteile, Müllentsorgung. Das ist
29 Definitionssache.

30 I: Kurz zu meiner Definition [...]

31 E: Das sind diese Faktoren: wie selbstständig bzw. eigenständig und wie gemeinschaftlich
32 ist man. Wie schaut dieser Verbund aus. Jeder hat seinen eigenen Bereich mit Küche, Bad
33 usw. oder wie bei Studentenwohnheimen, die eine Gemeinschaftsküche haben. Mit allem
34 Für und Wider. Im Studentenwohnheim gibt es sicher Diskussionen, wer was macht -
35 putzen, Müll usw. Wie es in der kleinsten Zelle, der Familie, ist, wo die Aufgaben verteilt
36 werden, muss auch in den größeren Zellen gesagt werden, wer für was zuständig ist. Das
37 sind die gemeinschaftlichen Wohnformen, aus Raumordnungssicht bzw. aus der Sicht des
38 Bodenfonds. Je weniger Flächenverbrauch wir in Tirol haben durch diese
39 gemeinschaftlichen Wohnformen, durch Nutzungen, die geteilt werden, beispielsweise ein
40 einheitliches Parkhaus für ein Siedlungsgebiet. Das sind gemeinschaftliche Dinge, die vom
41 Flächenverbrauch sehr gut umsetzbar sind. Wenn jeder seine Parkplätze hat, die er
42 vielleicht gar nicht braucht, ist der Flächenverbrauch höher, als wenn man ein
43 gemeinsames Parkhaus macht. Genauso Sekretariatsbereiche. Wir entwickeln gerade zwei
44 größere Gewerbegebiete. Da schauen wir auch, wo die Möglichkeit besteht bei drei
45 Kleinstunternehmern Fläche zu sparen durch ein einheitliches Sekretariat,
46 Besprechungszimmer usw. Die Infrastruktur, die alle drei für sich benötigen würden,
47 werden gebündelt. Bei der tatsächlichen Arbeitstätigkeit können auch Synergien genutzt
48 werden. Diese Synergien schlagen sich im Flächenverbrauch nieder. Das ist das Um und
49 Auf. Das Umdenken. Auf der Gemeindeebene gibt es interkommunale Kooperationen, z.B.
50 Gewerbegebiete. Dieses Kirchturmdenken - ich brauche alles für mich alleine eigenständig
51 - müssen wir hintenan halten. Weil Synergien und Zusammenarbeit einiges an Geld und
52 Flächen erspart. Da müssen die Leute, Unternehmer und Gemeinden sensibilisiert werden.
53 Denen muss erklärt werden, dass das einfach geschieht ist. Flächen gemeinschaftlich Nutzen
54 mit dem großen Vorteil, dass man sich die Kosten aufteilen und Flächenverbrauch
55 minimieren kann.

56 I: Da haben Sie schon viele wichtige Punkte angesprochen. Die größte Schraube ist
57 Bewusstsein zu bilden.

58 E: Ihre Masterarbeit kann ein Beitrag sein. In Tirol war in den 60er und 70er Jahren ein
59 Einfamilienhaus auf 1.000m² Wohnnutzfläche üblich. My home is my castle sozusagen. Das
60 war einmal und das darf und sollte auch nicht mehr passieren. Es wird immer am freien
61 Markt passieren, wenn jemand das entsprechende Kapital hat. Der kauft sich, koste es was
62 es wolle, das Grundstück und baue eine Hundehütte drauf, übertrieben gesagt. Das sollte
63 nicht mehr vernünftige, vorausschauende und aktive Raumordnung sein. Dafür haben wir
64 viel zu wenig Möglichkeiten in Tirol. Gestern hielt ich einen Vortrag in Hopfgarten. Wenn
65 man sich den Dauersiedlungsraum anschaut, wir haben die ominösen 12 Prozent
66 Dauersiedlungsraum. Von diesen 12 Prozent bleiben in der Regel zwischen 4 und 5 Prozent

67 der Landesfläche übrig, wo Siedlungen entwickelt werden können. Vom ganzen Land Tirol
68 bleiben 4 Prozent übrig, auf denen Gebäude errichtet werden können. 35 Prozent ist Wald,
69 37 ist Hochgebirge, dann gibt es noch Grünland, Ackerfläche usw. Dann bleibt laut
70 Landesstatistik so ein minimaler Dauersiedlungsraum für Wohnen übrig. Da müssen auch
71 Verkehrs- und Infrastrukturfächen, Schulen, Kindergärten, Bahnhöfe usw. Platz finden. Im
72 Sinne der Volkswirtschaft: Angebot und Nachfrage. Wenn man sich die
73 Bevölkerungsentwicklung anschaut: jetzt haben wir 760.000 Einwohner, im Jahr 2040
74 werden wir über 10 Prozent steigen auf 830.000 bis 840.000 Einwohner. Wohin? Da wird
75 sich das Einfamilienhaus auf der grünen Wiese nicht mehr spielen. Deshalb: Verdichtung
76 nach innen, Verdichtung nach oben, Flächenverbrauch minimieren und entsprechend
77 gemeinschaftlich nutzen und effektiv und langfristig planen. Das sind die Gedanken, die der
78 Fonds versucht zu verwirklichen, wenn er Projekte macht. Man muss Freiraumbereiche
79 schaffen, die gemeinsam genutzt werden. Auf der Homepage gibt es eine Präsentation
80 vom BFI Baurechtstag zum Projekt Oberndorf, die Dorfbachsiedlung. Da sieht man, wie
81 man mit den Freiräumen umgegangen ist. Gemeinschaftsorientierte Wohnformen sind
82 wichtiger denn je, um den Flächenverbrauch zu minimieren und im Sinne des
83 demografischen Wandels zu handeln. Irgendwann werden die Leute immer älter,
84 unselbstständiger. Umso mehr wäre es vernünftig sie wieder her zu holen. Genauso wie ein
85 Kind, das vom Land in die Stadt gegangen ist, z.B. um zu studieren. Wenn er/sie wieder
86 zurück kommen möchte in die Heimat, sollte man Möglichkeiten haben, um nicht wieder
87 neue Flächen anzureißen, sondern vielleicht beim Elternhaus aufzustoßen.

88 I: Baugruppenprojekte sprechen oft ein bestimmtes Klientel an und sind nicht immer für
89 alle Bevölkerungsgruppen leistbar. Wie schätzen Sie die Wirkung vom Bodenfonds ein bei
90 der Zurverfügungstellung von leistbarem Wohnraum

91 E: Da darf ich auf den Rechnungshofbericht verweisen. 3 Prozent beim untersuchten
92 Zeitraum der Bautätigkeit auf Grundstücken des Tiroler Bodenfonds realisiert worden sein.
93 Das mag wenig erscheinen, aber in Anbetracht dessen, dass der Bodenfonds aus zwei
94 Personen besteht und wenn auch alle gewerblichen Bauten hinzugerechnet werden, sind
95 diese 3 Prozent ein sehr hoher Wert. Auch wenn es medial als "nur" 3 Prozent
96 kommuniziert wurde. In Tirol gibt es die angemessenen Grundkosten nach der Tiroler
97 Wohnbauförderung. Es gibt eine Liste, die Preise zeigt, die als angemessene Grundkosten
98 angenommen werden können und somit Wohnbauförderungsmittel lukrierbar sind. Wird
99 dieser Preis überschritten, gibt es keine Förderung mehr. Am 2. Juni gab es einen neuen
100 Maßnahmenbeschluss seitens der Entscheidungsträger. Da wurde das alles höher gesetzt,
101 weil es ein Gebot der Stunde ist, dort ein bisschen nachzuziehen. An diesem Preis orientiert
102 sich der Bodenfonds. Wir sind nicht beim Maximumpreis, wir unterbieten den meistens um
103 ca. 40 Prozent. Das heißt, der Preis ist eh schon limitiert von der Wohnbauförderung und

104 der Bodenfonds schafft es, den um 40 Prozent zu unterbieten. Dann weiß man, was der
105 freie Markt ist. Welche Preise regieren dort? Beispiel Innsbruck: nach der Liste haben wir
106 528 Euro pro m² Wohnnutzfläche als maximalen förderungswürdigen Preis, wir wissen alle
107 was der Preis am freien Markt ist. Da kann man eine Null oder noch mehr dazu tun. Der
108 Fonds kann und darf nicht über diesen Preis gehen. Das steht in den Richtlinien. Wenn man
109 in den Genuss kommt, ein Grundstück des Bodenfonds erwerben zu dürfen, das
110 Vergaberecht haben die Gemeinden, dann sind wir wirklich leistbar. Das was ich beim
111 Grundstücksankauf spare, kann ich in die bauliche Entwicklung setzen. Wir entwickeln auch
112 Grundstücke und Siedlungen in Bereichen, die nicht so attraktiv sind. In einem Hang
113 beispielsweise. In Summe muss es einfach leistbar sein. Der Bodenfonds kann ein
114 kostengünstiges Grundstück an die Kund*innen abgeben. Nach 25 Jahren Tiroler
115 Bodenfonds muss man sagen, er kann und darf sich gar nicht am freien Markt orientieren.
116 Wir haben den Deckel Wohnbauförderung. Das beweist, dass es möglich ist. Warum ist es
117 möglich? Weil der Tiroler Bodenfonds vom Tiroler Grundverkehrsgesetz ausgenommen ist.
118 Das heißt, der Tiroler Bodenfonds kann Freiland erwerben. Das können nur Landwirte,
119 Gemeinde, gemeinnützige Bauträger mit Zustimmung der Gemeinde und der Tiroler
120 Bodenfonds. Wenn man Freiland erwirbt, reden wir von ganz anderen Preisen, als wenn
121 fertiges Bauland erworben wird. Einmal der Stempel Bauland, dann steigt der Preis. Je
122 früher ich anfangen kann, desto eher kann ich die Preise halten. Wenn ich ein Grundstück
123 für 300 Euro kaufen muss und der angemessene Preis liegt bei 305 Euro, geht sich das
124 nicht aus. Davor habe ich noch Planungsleistungen, Personal- und Sachkosten,
125 Projektierung, Infrastrukturbeitrag an die Gemeinde zu tragen. Wenn der Polster zu gering
126 ist, wird sich die Kalkulation nicht ausgehen. Das ist das positive am Bodenfonds. Er darf
127 keinen Gewinn erzielen und agiert gemeinnützig. Wir haben die ganzen Vorteile eines
128 Gemeinnützigen aus der steuerlichen Sicht.

129 I: Sehen Sie auch Potential, dass der Bodenfonds ausgeweitet werden könnte?

130 E: Gestern wurde von den politischen Entscheidungsträgern gesagt, dass die personelle
131 und finanzielle Ausstattung des Fonds erhöht wird. Das ist ein politisches Statement. Der
132 Fonds wird immer weitergedacht. Er kriegt neue Aufgaben. Wir haben die
133 Vertragsraumordnung in der letzten Novelle 2019 dazu bekommen. Wir unterstützen die
134 Gemeinden, machen rechtliche Beratungen zur Vertragsraumordnung. Der Fonds kommt
135 immer mehr in die Köpfe rein. Die Gemeinden, die schon seit Jahren mit dem Fonds
136 agieren, wissen was der Fonds tut. Da funktioniert die Zusammenarbeit recht gut. Luft nach
137 oben ist immer. Wenn man damit erreicht, dass eine vernünftige architektonische Qualität
138 in die Regionen kommt, leistbare Grundstücke verfügbar sind und dass der
139 Flächenverbrauch minimiert wird, bin ich gerne bereit, dass die personelle und finanzielle
140 Ausstattung ausgebaut wird. So finanziert sich der Fonds selbstständig. Der Fonds

141 finanziert sich nur durch An- und Verkauf und durch die Kostendeckung. Gewinn ist nicht
142 mein gesetzlicher Auftrag. Deswegen ist es von Vorteil, dass wir so schlank aufgestellt sind.
143 I: Wäre es auch denkbar Bauland anzukaufen? Was ist der Grund dafür, dass derzeit fast
144 nur Freiland angekauft wird?
145 E: Das ist eine Frage des Angebots und der Nachfrage. Ist es am freien Markt handelbar?
146 Wir kaufen auch gewidmete Grundstücke. Da steht und fällt alles mit dem Ankaufspreis. In
147 der EU gelten die Grundfreiheiten, jede*r kann Kapital in den Mitgliedsstaaten investieren.
148 Wenn die Widmung einmal oben ist oder wenn es ins örtliche Raumordnungskonzept
149 aufgenommen ist, ist das Grundstück am freien Markt handelbar. Wenn ich
150 Grundstückseigentümer bin und habe ein Angebot vom Bodenfonds für 60 Euro und einen
151 Großindustriellen, der 500 Euro zahlt, dann ist klar wer er verkauft. Je früher der
152 Bodenfonds in die Möglichkeit miteinbezogen wird, diese Grundstücke zu erwerben,
153 bestenfalls vor Aufnahme ins örtliche Raumordnungskonzept. Mit der ersten Verordnung
154 ist das Grundstück handelbar am freien Markt und somit galoppiert der Preis. Wenn die
155 Widmung drauf ist, galoppiert er noch weiter. Wenn nur mehr ein Bebauungsplan
156 gebraucht ist, kommt der Bodenfonds nicht mehr mit, weil der Grundstückseigentümer - zu
157 Recht - bestmöglich verwerten möchte. Wir kaufen sehr wohl gewidmete Flächen an, aber
158 der Preis muss passen. Weil, wenn mein Deckel die angemessenen Grundkosten sind, muss
159 es sich rechnerisch ausgeben.
160 I: Es steht und fällt mit dem Preis?
161 E: Richtig. An dem wird die Kostendeckung gemessen. Ich kann kein Grundstück um 500
162 Euro pro m² kaufen und um 250 Euro verkaufen.
163 I: Der finanzielle Spielraum ist somit durch die Gemeinnützigkeit beschränkt. Vielleicht kurz
164 zum Bodenbeschaffungsgesetz: Kennen Sie das?
165 E: Ich habe es mir angeschaut. Es wurde thematisiert bei der Raumordnungsentwicklungs-
166 Konferenz. Ich glaube das ist totes Recht. Mir ist kein Fall bekannt. Warum? Es bring nicht
167 viel, weil im Gesetz steht, dass der Verkehrswert zu bezahlen ist. Das regelt der Markt. Da
168 geht es nicht um Zwangsenteignung oder ähnliches. Man hat auch grundrechtliche
169 Schranken. Auch dem Dr. Hollmann sind keine Fälle bekannt, in denen das Gesetz jemals
170 angewandt wurde. Es gibt immer wieder gesetzliche Leichen, die gut gedacht wurden, aber
171 im Praxisvollzug nicht umsetzbar sind. Bei uns gibt es andere Instrumente wie
172 Vertragsraumordnung, Bodenfonds, wo versucht wird, Grundstückspreise zu
173 reglementieren und zu Grundstücken zu kommen. Das Bodenbeschaffungsgesetz ist auch
174 Bundesgesetz. Man muss alles miteinberechnen: den eigenen Wirkungsbereich der
175 Gemeinden, Verordnungsgeber, Gemeinderat und auf der anderen Seite den Bund.

176 I: Es wurde österreichweit tatsächlich nie umgesetzt meines Wissens nach.
177 E: Dann wüsste man, was man damit machen könnte.
178 I: Arthur Kanonier spricht in der ÖROK Schriftenreihe an, dass es bisher nie angewandt
179 wurde, dass es aber auch eine Überlegung wert wäre, aber es müssten sehr viele
180 Voraussetzungen erfüllt werden. Das Eigentum ist in Österreich sowieso sehr stark
181 verankert.
182 E: Vor allem haben wir die Sozialpflichtigkeit des Eigentums wie in Deutschland nicht.
183 Deshalb sind gewisse Maßnahmen ganz schwierig. Der Eigentumsschutz ist in Österreich
184 ganz hoch. Auch durch den Beitritt der EU. Da kann man nicht einfach sagen, dass man
185 etwas der Allgemeinheit zur Verfügung stellen muss. Da müsste man die Verfassung
186 ändern. Entschädigungslose Enteignung gibt es nicht und wenn die Entschädigung den
187 Verkehrswert beträgt, kann ich es gleich kaufen. Da beißt sich die Katze in den Schwanz.
188 Ob das Preis oder Entschädigung heißt, ist auch egal.
189 I: Vergabe im Baurecht kann für Baugruppen sehr interessant sein. Wie funktioniert die
190 Vergabe im Baurecht beim Bodenfonds?
191 E: Wir lassen Baurecht oder Kauf zu oder Superädifikate usw. Wir haben aber ganz wenige
192 Baurechtsverträge. Im Wohnen finde ich es persönlich nicht richtig, wenn es um ein
193 Einfamilienhaus oder eine Doppelhaushälfte geht. Da halte ich es für vernünftiger nicht im
194 Baurecht zu vergeben, sondern tatsächlich Eigentum zu schaffen. Wenn man mit
195 gewerblichen Grundstücken agiert, was der Fonds auch macht, haben wir
196 Baurechtsverträge. In Vomp waren es gewerbliche Entwicklungen. Das hat einen
197 steuerlichen Hintergrund und man braucht weniger Startkapital. Man muss aber sagen,
198 beim derzeitigen Zinsniveau, so günstig wie jetzt kriegt man fast kein Geld mehr von einer
199 Bank. Die Sicherstellung in einer Baurechteinlage von einem Baurechtsnehmer ist anders
200 zu bewerten, als wenn es mein Eigentum ist. Derzeit orte ich bei den Unternehmen stärker
201 die Tendenz Eigentum zu erwerben, wenn möglich. Die Diözese in Innsbruck agiert fast nur
202 mit Baurecht. Eine weitere Möglichkeit bei der noch Luft nach oben ist im Baurecht, ist
203 wenn wir mit gemeinnützigen Bauträgern entwickeln. Wenn der Fonds größere Anlagen,
204 sprich Geschosswohnungsbau, realisiert, kann es andenkbar sein, dass man mit Baurecht
205 agiert. Es hat ein Für und Wider. Rein vom Verwaltungsaufwand ist es mehr für den Fonds.
206 Baurecht muss jährlich berechnet werden, jährlich vorgeschrieben werden. Es ist auch
207 schwerer beim Infrastrukturbeitrag für die Gemeinden. Wenn ich das Geld nicht habe, kann
208 ich es auch nicht ausschütten. Das Geld kommt in den nächsten 10 bis 20 Jahren, wenn die
209 Kostendeckung erreicht ist. I.d.R. verlangen wir zwischen 4 und 6 Prozent Baurechtszins
210 vom Verkaufspreis. Das würde bedeuten bei 5 Prozent Baurechtszins, in 10 Jahren ist 50
211 Prozent erreicht, in 20 Jahren 100 Prozent. Ab dem zwanzigsten Jahr habe ich dasselbe

212 drinnen, wie bei einem Verkauf. Natürlich mit dem Vorteil, dass der Bodenfonds weiterhin
 213 Eigentümer bleibt. Eigentümer ist immer der Bodenfonds. Wir stehen auch im Grundbuch
 214 unter mehreren Namen, weil früher der Bodenfonds Tiroler Bodenbeschaffungsfonds
 215 geheißen. Oft ist es eine Geschmacksache. Wir bieten den Unternehmen beides an. Die
 216 Tendenz geht derzeit aufgrund der Zinslage mehr in Eigentumserschaffung.
 217 I: Prinzipiell wäre es schon möglich, gerade bei größeren Wohnprojekten?
 218 E: Natürlich. Wir agieren in zivilrechtlichen Verträgen mit anderen Sicherstellungen wie dem
 219 Vorkaufsrecht. Das heißt, die Hand auf diesem Grundstück in einem Verkaufsfall ist noch
 220 sehr stark gegeben durch die zivilrechtliche Schiene. In den Baurechtsverträgen muss ganz
 221 klar definiert werden, was mit dem Gebäude, das draufsteht. Der Fonds ist kein Bauträger,
 222 der Fonds ist Grundstücksentwickler. Deswegen muss ganz klar geregelt werden was nach
 223 Ende des Baurechtsvertrags passiert. Wird das Gebäude abgerissen, nachgenutzt; wie auch
 224 immer. Diese Dinge müssen den Fonds weiter beschäftigen. Das muss im Vorfeld geregelt
 225 werden.
 226 I: Der Verwaltungsaufwand ist natürlich wesentlich höher.
 227 E: Wovor ich mich nicht scheue. Ich lasse es die Käufer entscheiden. In Vomp zum Beispiel
 228 hatte einer Baurecht mit Kaufoption. Der hat jetzt die Kaufoption gezogen. Lieber hat er es
 229 im Eigentum, so günstig kriegt er keinen Grund mehr in Tirol. Er hatte beides: ein gekauftes
 230 Grundstück und eines im Baurecht. Ich kenne seine Ambitionen nicht, aber ich denke mir,
 231 dass es wirtschaftliche waren.
 232 I: Für den Bodenfonds gibt es aber auch mehr Einflussmöglichkeiten, wenn Grundstücke im
 233 Baurecht vergeben werden.
 234 E: Langfristig bleibt es im Eigentum des Fonds. Und langfristig hat man die Hand drauf. Es
 235 nützt mir nichts, wenn ich Unternehmen ansiedeln möchte in die Region und die nicht an
 236 Baurecht interessiert sind. Das ist wieder die Bewusstseinsbildung. Ihnen müssen die Vor-
 237 und Nachteile erklärt werden. Schlussendlich ist es die Entscheidung des Unternehmers für
 238 was er sich entscheidet. Ob er sich eher für diesen steuerlichen Vorteil entscheidet und
 239 wenig Startkapital hat und das sozusagen auf Raten zahlt. Ab einem bestimmten Zeitpunkt
 240 wäre es dann fast billiger gewesen mit der Kaufoption. Wir haben jetzt ein großes
 241 Projektgebiet, bei dem alles im Baurecht vergeben werden soll. Den Diskussionsprozess
 242 startet man mit der Gemeinde.
 243 I: Ich bin gespannt, wie es damit weitergeht. Außerhalb von kirchlichen Institutionen wird
 244 Baurecht selten vergeben.

245 E: In Österreich und Tirol ist der Eigentumsbegriff ein ganz hoher. Das „Schaffe, Schaffe,
 246 Hütle baue.“ in Vorarlberg, ist in Tirol ähnlich. Jüngere Generationen denken da vielleicht
 247 um. Sie wollen vielleicht gar kein Eigentum, lieber Mietwohnungen, wenn die nicht mehr
 248 passt, gehe ich in die nächste Wohnung. Das ist ein gesellschaftlicher Wandel.
 249 Bewusstseinsbildung. Man muss vorausschauen. Ich habe ein Reihenhaus erworben. Was
 250 tue ich mit dem Haus, wenn meine Kinder nicht mehr da sind? Da sind wir wieder beim
 251 Thema: vorausschauend planen, aktiv nachdenken wohin die Reise geht.
 252 I: Die Lebensstile wandeln sich und das Nachdenken über die Weiternutzung der Häuser
 253 wird immer präsenter. Diese Frage hat sich vor zwei Generationen noch nicht gestellt.
 254 E: Auch Corona hat einiges an Umdenken bewirkt. Als man das Haus nicht verlassen durfte
 255 und man sich nicht wohlfühlte. In einem Passivhaus-Hochhaus ohne Balkon und mit nicht-
 256 öffenbaren Fenstern beginnt man an nachzudenken. Habe ich gewisse
 257 Rückzugsmöglichkeiten innerhalb meines Heims, habe ich die Möglichkeit an die frische
 258 Luft zu gehen? Vor Corona war es absolut normal in den Hof zum Spielen zu gehen. Das
 259 bringt die Leute zum Denken. Das leistet auch einen Beitrag zur Bewusstseinsbildung.
 260 I: Ich denke das hat sich in zwei Richtungen entwickelt: Zum einen der verstärkte Rückzug
 261 nach Innen, aber auch das Bedürfnis nach Nachbarschaft.
 262 E: Schauen sie sich das Projekt in Oberndorf an. Die Angerlösung in den Freibereichen,
 263 Begegnungszonen, gemeinsam nutzbare Plätze usw. Das ist für mich ein Beispiel für
 264 intelligente Raumplanung und Architektur.
 265 I: Wenn der Fonds einen Wettbewerb ausschreibt, wie läuft das ab?
 266 E: Wir nennen es nicht Wettbewerb. Wir bedienen uns der Abteilung Dorferneuerung. Wir
 267 schreiben ein Verfahren aus zur Erlangung einer Bebauungsstudie oder
 268 Erschließungsstudie. Wir lehnen uns an Wettbewerbe an, nennen es aber bewusst nicht so.
 269 Wir machen es in einem offenen geladenen, nicht anonymisierten Verfahren. Wir wissen,
 270 wen wir einladen. Wir laden 4 bis 5 namhafte Architekten, Landschaftsplaner usw. ein. Dann
 271 entwickeln wir im Dialog und in Zusammenarbeit mit den Gemeinden, dem Bodenfonds
 272 und dem Sieger das Projekt weiter. Es ist Gebot der Stunde, dass nicht rein die Architektur
 273 hergenommen wird. Die architektonische Qualität ist beim Bodenfonds ganz wichtig, es
 274 steht in den Richtlinien. Es geht auch darum, wie ich das Projekt ins Landschaftsbild
 275 einbinde. Bei einem Prozess in Kössen haben wir beim nächsten Termin eingeladen: einen
 276 Architekten, der sich im Gewerbebau auskennt, einen Landschaftsarchitekten, der
 277 Raumplaner der Gemeinde, der Bodenfonds, die Dorferneuerung. Da versuchen wir ohne
 278 großartigem Verfahren die Fachplaner zusammenzubringen, um am Ende des Tages ein
 279 Konzept zu haben, in dem sich jeder wiederfindet. Eine vernünftige ins Landschaftsbild

Zusammenfassendes Protokoll | Interviewpartner*in K | Stand: 14.06.2021
Gemeinschaftsorientierte Wohnformen im Bestand als Zukunftsmodell für die Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum in Tirol

- 280 eingebaute Architektur. Es gibt verschiedenste Arten, um zu agieren: Wettbewerbe
- 281 ausloben, anonymisierte Verfahren, Dialogverfahren usw. Da bediene ich mich der
- 282 Dorferneuerung, weil die das absolute Know-How haben in diesem Bereich. Ich habe auch
- 283 keine Präferenzen bezüglich der Verfahren. In der Wildschönau war es ein nicht anonymes
- 284 Verfahren zur Erlangung einer Bebauungsstudie. Jeder wusste von wem was ist. Egal
- 285 welche Art des Verfahrens, am Ende zählt, was dabei rauskommt. Bei der Entwicklung eines
- 286 ganz großen Projektgebietes schalten wir einen Bürgerbeteiligungsprozess vor. Da
- 287 möchten wir herausfinden, wo die Gemeindebürger hinwollen. Die Entscheidungsträger
- 288 sind zwar gewählt und müssen die Verantwortung übernehmen, aber eigentlich muss man
- 289 die Gemeindebürger bei großen Projekten mitnehmen. Welche Entwicklung wollt ihr in
- 290 eurer Gemeinde? Da kommen oft Punkte wie, dass keine Einfamilienhäuser gewünscht sind,
- 291 sondern gemeinschaftliches Wohnen. Es wäre widersinnig, wenn der Fonds Projekte
- 292 realisiert, die am Bedarf vorbei gehen. Ganz wichtig ist es, zu schauen, was die Gemeinde
- 293 will. Und zwar nicht die Gemeindeführung, sondern die Gemeindebürger. Das versuchen
- 294 wir umzusetzen. Bei den Verfahren setzen wir uns selbst die Parameter und die Spielregeln.
- 295 Sinn und Zweck der Siedlungsentwicklung des Fonds ist, dass sich alle mit dem Projekt
- 296 identifizieren können. Ich parzelliere nicht nur Grundstücke und verkaufe sie, was ich
- 297 vielleicht in den Augen mancher mache, sondern da ist eine gewisse Philosophie dahinter.
- 298 Am Ende des Tages soll nicht nur eine Siedlung entstehen, sondern ein Dorf. Eine
- 299 Symbiose, bei der nachbarschaftliche Beziehungen im Sinne des gemeinschaftlichen
- 300 Wohnens passieren können, aber auch Möglichkeiten des eigenen Rückzugs und das am
- 301 besten mit minimalem Flächenverbrauch. Das sind die Ziele und Wünsche, die wir haben
- 302 als Tiroler Bodenfonds.
- 303 I: Sie arbeiten sehr stark schon in die Richtung, die auch ich intendiere.
- 304 E: Dort gehört es hin meiner Meinung nach, schon längst. Diese Denkweise ist oft
- 305 generationenbedingt immer noch in den Hinterköpfen: Ich habe mein Einfamilienhaus auf
- 306 der grünen Wiese. Was passiert, wenn es mir mal nicht so gut geht? Oder wenn ich weit
- 307 weg bin und keinen Kontakt zur Nachbarschaft habe? Nachbarschaft mag zwar hin und
- 308 wieder anstrengend sein, aber man muss die Vorteile auch sehen. Man wächst in einem
- 309 Dorf auf, wo man bekannt ist, mit dem man sich identifiziert, wo es einen Zusammenhalt
- 310 gibt. Das ist was anderes, als wenn ich anonym in meinem Schuhkarton sitze und hinter mir
- 311 die Sintflut.
- 312 I: Ich habe auch das Gefühl, dass sich das über die Generationen hin wandelt.
- 313 E: Wenn man ein Einfamilienhaus erbt, sagt auch keinen nein. Aber trotzdem muss ein
- 314 Umdenken passieren, damit man die langfristige Nutzung eines Gebäudes im Kopf hat.
- Ende der Aufnahme

Auswertung Kurzfragebogen

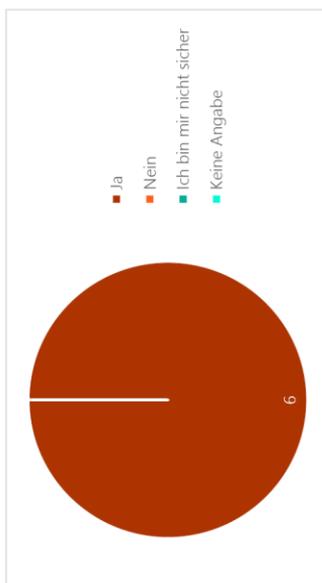
Was verstehen Sie unter gemeinschaftsorientierten Wohnformen? Welche Assoziationen rufen gemeinschaftliche Wohnformen bei Ihnen hervor? (offene Frage)

- Vielfalt, Wohlbefinden, enormer Mehrwert
- Miteinander, Untereinander Ergänzen, Voneinander profitieren, höhere Lebensqualität,
- Zusammenleben; gemeinsam über das Wohnumfeld entscheiden; Unabhängig von Investoren sein.
- Gegenseitige Unterstützung der Bewohner - Teilen von Wohnraum, Fahrzeugen, Gegenständen jeder Art (Spielzeug, Werkzeug, Haushaltsgeräten u.a.)
- Partnerschaftliches Wohnen auf Augenhöhe, alle profitieren davon persönlich, finanziell, Bereicherung in sozialer Kompetenz, gemeinsamen Mensch Seins, Verbundenheit genauso wie Individualität.
- Sicherheit; probates Mittel gegen Alterseinsamkeit; Wiedereingliederung bzw. Erhalt der Eigenständigkeit; Verbesserung der räumlichen und sozialen Strukturen; Einsparung von Allgemeinkosten durch externe Dienste; gemeinschaftliche Nutzung von Räumen und Flächen; höhere Belegungsdichte; Flächenreduktion

Welche Merkmale zeichnen gemeinschaftsorientierte Wohnformen aus? (offene Frage)

- kein starres Schema, viele Wege zum Ziel, viele unterschiedliche Definitionen von "Gemeinschaft"
- höhere Zufriedenheit der Bewohner
- Basisdemokratisch organisiert; keine Gewinn-/Profitorientierung; stabile Mieten
- Bewusste Entscheidung für Gemeinschaft, generationenübergreifendes Zusammenleben, Bewusstheit gegenüber Ressourcen, Offenheit allen Lebens- und Herkunftskonzepten gegenüber
- Respektvoller, wertschätzender Umgang untereinander, hohe Eigenständigkeit und gleichzeitig Fähigkeit zu teilen, zu unterstützen und füreinander da zu sein.
- soziale, solidarische Komponenten, Fähigkeit zu Respekt und Toleranz, starkes Alltagsunterstützendes Netzwerk (Nachbarschaftliches Netzwerk) unter der Wahrung der Möglichkeit zum eigenen Rückzug; Zusammengehörigkeitsgefühl, gewisse Identifizierung mit der Gruppe

Gemeinschaftlich / Gemeinschaftsorientiert – Unterscheiden sich die Bedeutungen dieser Begriffe voneinander? (Antwortmöglichkeiten gegeben)

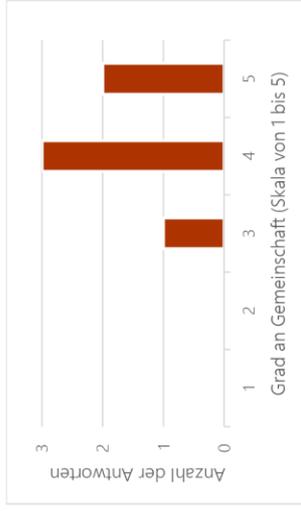


Anhand welcher Aspekte unterscheiden sich die zwei Begriffe? (offene Frage)

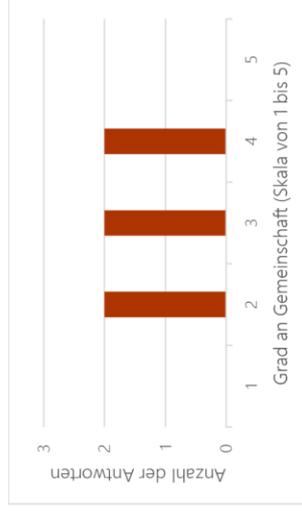
- der Grad an Nähe ist unterschiedlich
- Gemeinschaftlich - ich wohne mit anderen zusammen, teile Wohnraum (WG)
- Gemeinschaftsorientiert - ich habe meinen Wohnraum/Wohnung, teile nur Gemeinschaftsräume mit den anderen Bewohnern
- In ihrer Ausprägung der Gemeinschaftsbildung
- Gemeinschaftlich bedeutet für mich, dass wirklich alle an allen Prozessen beteiligt sind, gemeinschaftsorientiert, dass alle die Interessen der Gemeinschaft im Auge und im Herzen haben
- Orientiert stellt die Autonomie mit in den Focus, Gemeinschaftlich ruft ihn mir die Assoziation der Auflösung des Individuums auf
- Meines Erachtens leben Gemeinschaftsorientiert Menschen nicht alleine, bewahren sich aber ihre individuelle Selbständigkeit: Haben jedoch eine solidarische Ausrichtung einander, je nach Möglichkeit zu unterstützen. Gemeinschaftlich ist für mich verbindlicher, stärker partizipativ als Gemeinschaftsorientiert, aber wesentlich weniger eng und verwoben, bzw. verantwortlich wie in familiären, oder freundschaftlicher Beziehungen.

Auswertung Kurzfragebogen | Stand: 07.07.2021
Gemeinschaftsorientierte Wohnformen im Bestand als Zukunftsmodell für die Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum in Tirol

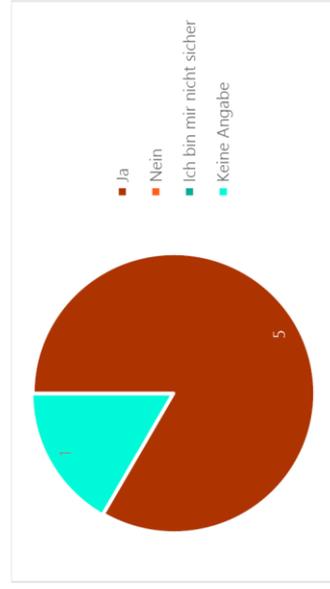
Wenn Sie an gemeinschaftliche Wohnformen denken, wie hoch ist der Grad an Gemeinschaft dort? (Antwortmöglichkeiten gegeben)



Wenn Sie an gemeinschaftsorientierte Wohnformen denken, wie hoch ist der Grad an Gemeinschaft dort? (Antwortmöglichkeiten gegeben)



Haben gemeinschaftsorientierte Wohnformen das Potential, im ländlichen Raum zu werden? (Antwortmöglichkeiten gegeben)



Auswertung Kurzfragebogen | Stand: 07.07.2021
Gemeinschaftsorientierte Wohnformen im Bestand als Zukunftsmodell für die Siedlungsentwicklung im ländlichen Raum in Tirol

Bitte begründen Sie Ihre Antwort auf die Frage, ob gemeinschaftsorientierte Wohnformen das Potential haben, im ländlichen Raum zu werden. (offene Frage)

- Das Potential haben sie definitiv. Ob wir es schaffen, die vielen Hürden aus dem Weg zu räumen, die einer Ausschöpfung des Potentials noch im Wege stehen, ist eine andere Frage.
- Auch im ländlichen Bereich lösen sich Familienstrukturen auf. Umso wichtiger ist es, dass man in seinem Umfeld viele Freunde und Bekannte hat, die einem im Alltag unterstützen (Kinderbetreuung, Unterstützung für ältere Menschen)
- Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte bieten viel Potential sich gegenseitig zu unterstützen und miteinander, selbstbestimmt zu wohnen.
- Bedarf nach größeren Wohngemeinschaften wächst überall
- "Die Vereinzelung auf dem Land ist ja durch den Wegzug der Jungen gerade unter den älteren Menschen noch größer als in der Stadt und Einsamkeit zuzugeben extrem negativ besetzt. Am Beispiel meiner Mutter konnte ich das erleben: sie lebte 55 Jahre in einer Straße, als sie Witwe wurde gab es in dieser Straße 5 Frauen in einer ähnlichen Situation - meine Mutter fühlte sich sehr einsam, aber sie hat es nicht geschafft, irgendeine Form der Gemeinschaft mit ihren ""Leidensgenossinnen"" zu gestalten - außer den Smalltalk über den Gartenzaun im Sommer. Hätte es eine vorgegebene Form dafür gegeben, wäre es ihr vielleicht leichter gefallen."
- Persönliches Wachstum, Finanzen, Umwelt- und Klimabewusstsein, generell Bewusstsein Ressourcenschonung, Freiheit durch Verantwortung
- Im ländlichen Raum ist die Kenntnis von seinem Umfeld und Nachbarschaft zwar besser und enger als in einer Stadt, allerdings, oder gerade deswegen haben Werte wie Selbständigkeit, Unabhängigkeit und eine gewisse Individualität großen Stellenwert. Ich glaube, dass gemeinschaftsorientierte Wohnformen einen niederschweligen Zugang zu alternativen Wohnformen bietet und so eine größere Akzeptanz verspricht.

13. Tabelle 2: Ausgewählte bestehende Planungsinstrumente und -strategien mit Relevanz für Tirol

Farblich hinterlegt sind Instrumente und Strategien, die näher betrachtet werden (in Interviews behandelt und für gemeinschaftsorientiertes Wohnen (gW) relevant, in Interviews behandelt und möglicherweise für gW relevant)

¹ in Ausnahmefällen bzw. unter bestimmten Bedingungen

² mögliche Grundlage für Unterstützungsstrukturen

TABELLE 2: AUSGEWÄHLTE BESTEHENDE PLANUNGSINSTRUMENTE UND -STRATEGIEN MIT RELEVANZ FÜR TIROL, EIGENE DARSTELLUNG

Art des Planungsinstruments oder der Planungsstrategie	Zuständigkeitsebene	Aufgabenbereich	Planungsinstrument oder -strategie bzw. gesetzliche Grundlage	in Interviews behandelt	für gW relevant	für gW mögl. relevant	für gW nicht relevant
Fiskalische Förderinstrumente	<i>EU</i>	Ländliche Entwicklung	Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)			x	
	<i>Bund</i>	Energie	Energieeffizienzpaket des Bundes				x
		Ländlicher Raum	Österreichisches Programm für die Entwicklung des ländlichen Raums (LE2020)			x	
		Sanierung	Sanierungsscheck für Private			x	
	<i>Land</i>	Alter	Richtlinie zur Förderung von Senior*innen			x ¹	
		Baukultur	Richtlinie zur Förderung der Kultur - Bildende Kunst und Architektur				x
			Vergaberichtlinie – Erhaltung des kulturellen Erbes in Tirol			x ¹	
		Dorferneuerung	Richtlinie für die Förderung von Revitalisierungsmaßnahmen in Tiroler Dörfern		x	x	

Art des Planungsinstruments oder der Planungsstrategie	Zuständigkeitsebene	Aufgabenbereich	Planungsinstrument oder -strategie bzw. gesetzliche Grundlage	in Interviews behandelt	für gW relevant	für gW mögl. relevant	für gW nicht relevant
			Richtlinie zur Umsetzung von EU-Land-finanzierten Projektmaßnahmen im Rahmen des Österreichischen Programms für ländliche Entwicklung 2014–2020		x		
	Menschen mit Behinderung		Richtlinie für die Gewährung von Förderungen für Kriegsoffer und Personen mit einem Grad der Behinderung von mindestens 50 Prozent		x ¹		
	Nachhaltigkeit		Richtlinie zur Förderung von Projekten nachhaltiger Entwicklung		x		
	Nahversorgung		Richtlinie – Tiroler Nahversorgungsförderung				x
	Regionen		Sonderförderungsprogramm für den Planungsverband 9 „Oberes und Oberstes Gericht“			x	
			Sonderförderungsprogramm für die Naturparkregion Lechtal – Reutte			x	
			Sonderförderungsprogramm für die Natura 2000 Region Isel			x	
			Sonderförderungsprogramm für den Planungsverband 12 „Pitztal“			x	
	Sanierung		Wohnhaussanierungsrichtlinie	x	x		
			Tiroler Wohnbauförderungsgesetz (TWFG)	x	x ²		

Art des Planungsinstruments oder der Planungsstrategie	Zuständigkeitsebene	Aufgabenbereich	Planungsinstrument oder -strategie bzw. gesetzliche Grundlage	in Interviews behandelt	für gW relevant	für gW mögl. relevant	für gW nicht relevant	
		Wohnbauförderung	Wohnbauförderungsrichtlinie	x	x			
			Tiroler Wohnbauförderungsgesetz (TWFG)	x	x ²			
		Beihilfe zum Wohnungsaufwand	Richtlinie Mietzins- und Annuitätenbeihilfe		x ¹			
	Gemeinden		Wohnbeihilfe	Wohnbeihilfe		x ¹		
			Wohnbeihilfe	Richtlinie Mietzins- und Annuitätenbeihilfe		x ¹		
	Hoheitliche/Formelle Instrumente	Bund	Denkmalschutz	Denkmalschutzgesetz (DMSG)				x
			Gemeinnützigkeit	Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz (WGG)		x ^{1,2}		
			Mietrecht	Mietrechtsgesetz (MRG)		x ^{1,2}		
Sanierung			Umweltförderungsgesetz (UFG)				x	
Eigentum			Wohnungseigentumsgesetz (WEG)			x ^{1,2}		
Leerstand			Bodenbeschaffungsgesetz		x		x	
Baurecht			Leerstandsabgabe		x		x	
Dorferneuerung			Tiroler Bauordnung (TBO)		x		x ²	
			Generelle Richtlinien der Dorferneuerung		x	x		
			Tiroler Raumordnungsgesetz (TROG)		x		x ²	
Land			Stellplätze	Raumordnungsprogramme				x
			Überörtliche Raumordnung	Stellplatzhöchstzahlenverordnung	x		x	
				Raumordnungsprogramme für Planungsgebiete				x

Art des Planungsinstruments oder der Planungsstrategie	Zuständigkeitsebene	Aufgabenbereich	Planungsinstrument oder -strategie bzw. gesetzliche Grundlage	in Interviews behandelt	für gW relevant	für gW mögl. relevant	für gW nicht relevant	
Informelle Instrumente	<i>Gemeinden</i>		Planungsverbände	x		x		
		Örtliche Raumordnung	Bebauungsplan	x	x			
		Stellplätze	Flächenwidmungsplan	x		x		
			Örtliches Raumordnungskonzept	x		x ²		
			Stellplatzverordnung	x		x		
		<i>Land</i>	Raumordnung	Raumordnungsplan „LebensRaum Tirol – Agenda 2030“	x ²			
		<i>Regionen</i>	Strukturförderung	Strukturförderungsprogramme wie Landesgartenschau, Internationale Bauausstellung o.ä.	x		x	
		<i>Gemeinden</i>	Fortbildung	Tiroler Bildungsforum			x	
		<i>Gemeinden</i>	Überörtliche Raumordnung	Regionalpläne			x ²	
		<i>Gemeinden</i>	Örtliche Raumordnung	Masterpläne, Leitbilder, Strategien etc.			x ²	
	<i>Gemeinden</i>	Grundstücks-/Wohnungsvergabe	Vergabekriterien	x		x		
	<i>Gemeinden</i>	Bestandsaufnahme	Leerstandserhebung	x		x		
	<i>Gemeinden</i>	Baulandmobilisierung; Nutzungsbeschränkung /-verpflichtung	Vertragsraumordnung	x		x		
	<i>Gemeinden</i>	Qualitätssicherung	Architekturwettbewerb	x		x		
	<i>Bund</i>	Bewusstseinsbildung	Plattform Baukulturpolitik		x			

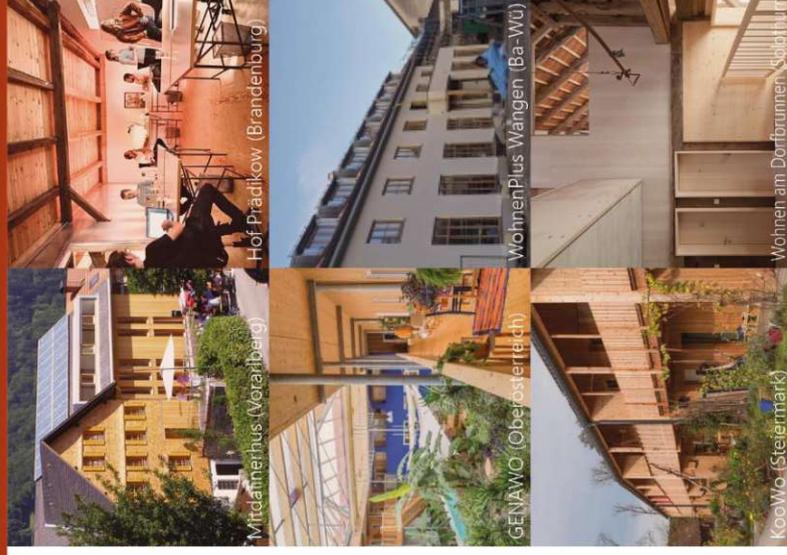
Art des Planungsinstruments oder der Planungsstrategie	Zuständigkeitsebene	Aufgabenbereich	Planungsinstrument oder -strategie bzw. gesetzliche Grundlage	in Interviews behandelt	für gW relevant	für gW mögl. relevant	für gW nicht relevant	
Kooperations- und Konsensinstrumente	<i>Land</i>	Baulandmobilisierung	Tiroler Bodenfonds	x		x		
		Dorferneuerung	Projektberater*in der Ortskernrevitalisierung	x	x			
		Partizipation	Öffentlichkeitsarbeit bei Ortskernrevitalisierungsprojekten	x		x		
	<i>Region</i>		Lokale Agenda 21			x		
			Vernetzung, Beratung	Regionalmanagement	x		x	
		<i>Gemeinden</i>	Qualitätssicherung	wettbewerbsähnliche Verfahren	x		x	
	<i>Sonstige</i>	Vernetzung, Beratung	Beratungsstellen ‚Energie Tirol‘, ‚Wohnprojekt Tirol‘ etc.	x	x			
	Prüfinstrumente	<i>Land</i>	Dorferneuerung	Gestaltungsbeirat			x	
			Raumverträglichkeit	Raumverträglichkeitsprüfung				x
		<i>Sonstige</i>	Immobilienbewertung	ReHABITAT – ImmoCHECK+	x	x		

QUELLEN: AMT DER TIROLER LANDESREGIERUNG O.J.; BUNDESMINISTERIUM FÜR FINANZEN O.J.; KANONIER UND SCHINDELEGER 2018C; POLLAK 2011A ; INTERVIEWPARTNER*IN A, PERSÖNLICHE KOMMUNIKATION, 16.12.2020, SIEHE ANHANG 1; INTERVIEWPARTNER*IN B, PERSÖNLICHE KOMMUNIKATION, 14.12.2020, SIEHE ANHANG 2; INTERVIEWPARTNER*IN C, PERSÖNLICHE KOMMUNIKATION, 28.01.2021, SIEHE ANHANG 3; INTERVIEWPARTNER*IN D, PERSÖNLICHE KOMMUNIKATION, 15.02.2021, SIEHE ANHANG 4; INTERVIEWPARTNER*IN H, PERSÖNLICHE KOMMUNIKATION, 20.04.2021, SIEHE ANHANG 8; INTERVIEWPARTNER*IN I, PERSÖNLICHE KOMMUNIKATION, 28.05.2021, SIEHE ANHANG 9; INTERVIEWPARTNER*IN J, PERSÖNLICHE KOMMUNIKATION, 08.06.2021, SIEHE ANHANG 10; INTERVIEWPARTNER*IN K, PERSÖNLICHE KOMMUNIKATION, 11.06.2021, SIEHE ANHANG 11

14. Broschüre: Handlungsempfehlungen für weiterWOHNEN im Bestand

siehe nächste Seite

Projekte, die Lust machen auf weiterWOHNEN



Kernaspekte des Konzepts weiterWOHNEN

Weiterbildung involvierter Akteur*innen

Auf allen Ebenen der Gesellschaft findet Bewusstseinsbildung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen statt. Das befördert die Schaffung neuer Unterstützungsstrukturen, welche Wohnprojekte für eine breite Masse zugänglich machen.

Weiterbestand der Baustruktur

Der Umgang mit Leerstand und Bestand ist Teil der gesellschaftlichen Diskussion. Die Neubaukultur weicht einer ressourcenschonenden Baukultur, die Sanierung und Revitalisierung zum neuen Standard macht.

Weiterentwicklung der Nutzung

Gemeinschaftsorientiertes Wohnen geht über bestehende Wohnnutzungen hinaus. Neben individuellen Wohnbereichen sind innovative, gemeinschaftlich genutzte Räume Teil des Nutzungskonzepts.

weiter WOHNEN

im Bestand

Handlungsempfehlungen für Akteur*innen

Umgesetzte Projekte zeigen die Möglichkeiten für weiterWOHNEN im Bestand auf. Was fehlt, sind Unterstützungsstrukturen, die das Umsetzungspotential gemeinschaftsorientierter Wohnformen stärken und es somit für die breite Masse zugänglich machen. Die folgenden Empfehlungen sind als Anleitung für die Unterstützung von weiterWOHNprojekten zu verstehen.

Professionalist*innen

Professionalist*innen, die bereits mit gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten arbeiten, können...

- sich untereinander vernetzen und ihr Wissen an andere Akteur*innen weitergeben,
- Lobbyarbeit für gemeinschaftsorientiertes Wohnen bei Gebietskörperschaften machen,
- ihre Kund*innen über die Möglichkeiten gemeinschaftsorientierten Wohnens aufklären.

Professionalist*innen, die sich in diesem Bereich engagieren wollen, können...

- bestehende Weiterbildungsangebote nutzen (z.B. Ausbildung zur Wohnprojektberater*in der Stiftung Trias),
- Kontakt zu erfahrenen Kolleg*innen suchen.

Interessierte

Bestehende Wohnprojektgruppen können...

- in ihrer direkten Umgebung und bei Gebietskörperschaften auf sich und ihr Tun aufmerksam machen,
- sich in ihr Umfeld öffnen (z.B. durch öffentlich zugänglichen Veranstaltungsraum) und ihr Haus für Interessierte öffnen (z.B. im Rahmen von Führungen),
- (finanzielle) Unterstützung durch Gebietskörperschaften einfordern (z.B. für Nachbarschaftsfeste),
- durch ihr Engagement etwas bewirken!

Bestandseigentümer*innen und

-bewohner*innen sowie Menschen, die eine Projektgruppe gründen wollen, können...

- sich mit bestehenden Wohnprojekten vernetzen und ein Bild von der Wohnform machen (z.B. bei Veranstaltungsformaten der ‚Initiative gemeinsam Bauen und Wohnen‘),
- Kontakt zu anderen Interessierten suchen (z.B. über die Plattform ‚bring together‘) und sich im Bekanntenkreis über die Idee des weiterWOHNENS austauschen,
- Kooperationspartner*innen mit Erfahrung im gemeinschaftsorientierten Wohnen finden (z.B. die ARGE ‚Wohnprojekt Tirol‘, die ‚Wohnprojekte Genossenschaft e.Gen.‘ oder Sozialorganisationen, die zur Ausrichtung des Projekts passen),
- bei Gebietskörperschaften um Unterstützungsmöglichkeiten anfragen.

Gebietskörperschaften

Der Bund kann...

- Grundlagen und Anreize für die weiterführende Arbeit der Länder schaffen,
- die Klärung der Kompetenz für die Leerstandsabgabe anregen,
- die Agentur für Baukultur implementieren,
- ein neues Programm für weiterWOHNregionen im Klima- und Energiefonds finanzieren.

Die Länder können...

- ihre fiskalischen Förderinstrumente anpassen,
- Beratungs- und Begleitungsstellen für Wohnprojekte einrichten,
- eine Handlungsanleitung zur Leerstandserhebung erstellen,
- einen Fonds einrichten, der den Ankauf und die Weiterentwicklung von leerstehenden Liegenschaften erleichtert.

Die Regionen können...

- regionale Entwicklungsstrategien auf weiterWOHNEN abstimmen,
- Informationen an Gemeinden herantragen,
- Sanierungsberatungsstellen einrichten (ähnlich Regionalmanagement Landeck).

Die Gemeinden können...

- ihre Planungsgrundlagen anpassen,
- in Kooperation mit Beratungsstellen Informationen für ihre Bürger*innen bereitstellen und einen Beratungstisch organisieren,
- Projektinitiativen durch das Bereitstellen von Räumlichkeiten für Gruppentreffen und durch Vernetzung z.B. mit Bauträgern unterstützen,
- Leerstand erheben und Strategien zum Umgang damit entwickeln (z.B. in Zusammenarbeit mit der Dorferneuerung).