



Diplomarbeit

DAS GEWO - HAUS

GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN IM ORTSKERN

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

Dr.techn. Dott.arch. Silvia Forlati
eE253.2 - Wohnbau und Entwerfen
Institut für Architektur und Entwerfen

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

Johanna Waldhör
00780099

Wien, Oktober 2018

KURZFASSUNG / ABSTRACT

Ein **demographischer Wandel** passiert. Die Gesellschaft wird älter. Strukturen wie Kirche und Großfamilie zerfallen und neue Haushaltsformen entstehen. Es erfolgt eine Bewegung der Bevölkerung vom Land in die Stadt und ihr Umland. So hat besonders der **ländliche Raum** mit diesen Veränderungen zu kämpfen. Das Konzept des gemeinschaftlichen Wohnens kann viele Antworten auf diese Herausforderungen geben. Der **Ortskern** als ländlicher Versorgungsmittelpunkt soll seine Bedeutung zurückbekommen.

In der Arbeit wird nun erforscht, welchen Einfluss Gemeinschaftswohnprojekte auf die Entwicklung eines Ortskerns haben. Realisierte Projektbeispiele werden empirisch mittels qualitativer Interviews, Beobachtungen und Literaturrecherchen untersucht.

Vor allem die durch das Wohnprojekt neu gewonnene, äußerst aktive Gruppe kann in der Gemeinde einen Impuls bewirken. Die an Gemeinschaftswohnprojekten interessierten Personen überschneiden sich mit jenen, die vom Land abwandern – nämlich junge Erwerbstätige, Frauen und Menschen mit hohen Bildungsabschlüssen. Neben dem räumlich - architektonischen Angebot sind vor allem soziale Prozesse und Strukturen des Zusammenlebens, wie Arbeitsteilung und Konfliktbewältigung für das Gelingen eines Projekts unumgänglich. Die Bewohnerschaft ist äußerst außenorientiert. Für den Ort ergeben sich Vorteile durch öffentlich zugänglich gemachte Flächen, ein Veranstaltungsangebot und die Möglichkeit zur Beteiligung. Die Wohnanlage bietet nicht nur eine bauliche Alternative zum Einfamilienhaus oder der herkömmlichen Geschosswohnung, sondern auch eine verloren gegangene soziale Einbettung.

Die Ergebnisse münden in einen **Strategienkatalog** für die Umsetzung eines **GEWO - Hauses**. Dieser soll als prototypischer Leitfaden für zukünftige initiierte Nutzer und Nutzerinnen und die Regionalpolitik dienen. Das GEWO- Haus ist ein auf den Ortskern zugeschnittenes gemeinschaftliches Wohnprojekt. Es vereint private Wohnräume, Bereiche für die Gemeinschaft und benutzbare Flächen für die Gemeindebevölkerung. Es kann in jedem Ortskern entstehen. In der Auflistung sind auch wirtschaftliche und organisatorische Vorgehensweisen abseits der baulichen Planung genannt.

Der Strategienkatalog kommt am Schluss der Arbeit, in einem Beispiel in Kärnten zur **Anwendung**. Das zentrale gelegene GEWO - Haus Oberdrauburg ist eine Kombination aus zwei umgenutzten Bestandsgebäuden und einem Wohnungsneubau.

A demographic change is happening. The society is getting older. Structures such as the church and large families break apart and new household forms arise. A movement from rural into urban areas takes place. Especially the countryside struggles with this transformation. Cooperative housing can offer many answers for these challenges. Village centers as rural supply centers should regain their importance.

The paper investigates the impact of Co-housing projects on the development of village centers. Realized reference examples are evaluated empirically by means of qualitative interviews, literature research and observation.

The rural community profits mainly from the people, who move into the village through the project. They are highly active and innovative. People interested in collective housing projects coincide with those leaving the countryside - young workers, women and people with a high educational level. In order for the project to be a success not only architectural concepts, but also social processes like structures of conflict regulation or division of work are essential. The residents are highly exterior oriented. Public use of space, events and opportunities of participation are advantages for the population of the village. The project not only offers an alternative to single-family houses or conventional multi story-housing, but also social integration for the residents.

The results are used to develop a strategy catalogue for the implementation of a GEWO-Home. It should serve as a prototype guideline for people initiating projects in the future and regional politics. The GEWO-Home is a form of Co-housing specifically created for a village centre. It unites private living spaces, areas for the community and usable areas for the community population. It can be implemented in any village center. The catalogue also lists economic and organizational procedures apart from the constructional planning.

The paper concludes with the implementation of the strategy catalogue on a GEWO-Haus in Carinthia. The centrally located GEWO-Home in Oberdrauburg is a combination of two converted existing buildings and a new residential building.

INHALTSVERZEICHNIS

Kurzfassung / Abstract	2		
Einleitung	6		
1	DER LÄNDLICHE RAUM	8	
1.1	Definition	14	
1.2	Die Alten bleiben...	16	
1.3	..die Jungen gehen...	18	
1.4	Bodenverbrauch und Zersiedelung	21	
1.5	Lange Wege	23	
1.6	Ortskernsterben	23	
1.7	Wohnen	24	
1.8	Erwartungshaltung und Wertschätzung	24	
2	GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN	25	
2.1	Definition / Begriffe	29	
2.2	Geschichtliche Entwicklung	32	
2.3	Die heutige Relevanz / Potentiale	37	
2.3.1	Wandel der Haushalts- und Familienformen	37	
2.3.2	Wandel der Arbeitswelt	39	
2.4	Herausforderungen	39	
3	LOKAL AUGENSCHIN - 8 FALLBEISPIELE	40	
3.1	Hypothesen und Vorgehensweise	42	
3.2	Projektbeispiele	46	
3.2.1	Sargfabrik	48	
3.2.2	Frauenwohnprojekt [ro*sa] ²² Donaustadt	50	
3.2.3	Wohnprojekt Wien	52	
3.2.4	Willy*Fred	54	
3.2.5	LebensGUT Miteinander	56	
3.2.6	Cohousing Pomali	58	
3.2.7	Cambium - Leben in Gemeinschaft	60	
3.2.8	Bele - Hof	62	
3.3	Themen	64	
3.3.1	Die Bewohner	64	
3.3.2	Initiierung, Rechts- und Eigentumsform	65	
3.3.3	Finanzierung	68	
3.3.4	Organisation und Prozess	70	
3.3.5	Die Immobilie	74	
3.3.6	Privatheit und Gemeinschaft	76	
3.3.7	Betreuung und Hilfestellung	80	
3.3.8	Arbeit und Wirtschaften	81	
3.3.9	Einfluss auf die Umgebung	82	
3.4	Fazit	86	
4	STRATEGIEN	88	
4.1	Strategienkatalog	90	
4.1.1	Räumliche und Bauliche Strategien	91	
4.1.2	Gemeinschaftsbezogene Strategien	96	
4.1.3	Ökonomische und organisatorische Strategien	98	
4.2	Prozessleitfaden	100	
5	ANWENDUNGSBEISPIEL	102	
5.1	Der Ort	104	
5.1.1	Lage	104	
5.1.2	Geschichte	110	
5.1.3	Nachverdichtung im Ortskern	112	
5.2	Die Gebäude	114	
5.3	Konzept	116	
5.3.1	Programm	118	
5.3.2	Erschließung	120	
5.4	Entwurf	124	
5.4.1	Lageplan	124	
5.4.2	Grundrisse	126	
5.4.3	Ansichten und Schnitte	134	
5.4.4	Wohnungen im Detail	150	
5.4.5	Materialität und Konstruktion	164	
5.4.6	Flächenaufstellung	166	
	Quellenverzeichnis	170	
	Abbildungsverzeichnis	174	
	Interviews und Recherchen	176	

WARUM GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN IM ORTSKERN?

In meinen Entwurfsprojekten rückten bisher generell der Mensch und das Wohnen in den Vordergrund. Rückblickend habe ich beobachtet, dass besonders Kommunikation und Begegnung, das Zusammenleben von Menschen und ein schonender Umgang mit unserer Umwelt in meinen Projekten eine zentrale Rolle gespielt haben. Nahe am Menschen und im direkten Bezug zur Gesellschaft macht für mich die Arbeit in der Architektur besonders Sinn. Gleichmaßen erfolgt im Architekturstudium an der TU Wien eine intensive, anregende Beschäftigung mit dem mir zu Studienbeginn sehr neuen Stadtraum. Nach einigen Jahren des Studiums und nachdem der Lebensmittelpunkt gänzlich in die Stadt gewandert ist, lässt dies einem die vertraute, ländliche Heimat aus fernem Blick und mit anderen Augen betrachten.

Selbst bin ich in einer kleinen Siedlung in Oberösterreich aufgewachsen. Dort reihen sich rund um das großelterliche Bauernhaus das Haus meiner Familie sowie die Wohnsitze mehrerer Tanten und Onkeln. Diese Konstellation und Nähe der Großfamilie ergab viele Synergien. Gerätschaften wurden geteilt, Fahrgemeinschaften gebildet, ein Volleyballplatz oder eine Eisbahn im Winter gemeinsam angelegt. Beim Backen wird die Nachbarschaft nach der fehlenden Zutat abgeklappert oder oft auch mal das Auto von jemandem ausborgt. Diese Vorteile einer funktionierenden Nachbarschaft bedingen kein verwandtschaftliches Verhältnis, es trägt aber möglicherweise dazu bei, dass die Hemmschwelle, jemanden um Hilfe zu bitten, leichter überwunden wird.

Ein **demographischer Wandel** passiert. Die Gesellschaft wird älter und eine Vielzahl an Lebensgemeinschaften und Konstellationen stehen der traditionellen Kleinfamilie gegenüber. Während im urbanen Kontext aufgrund dieser Entwicklung neue Wohnformen, wie zum Beispiel Wohngemeinschaften, entstehen, mangelt es am Land an Alternativen. Der Traum vom Einfamilienhaus nimmt noch die Köpfe der ländlichen Bevölkerung ein, dennoch gibt es vermehrt die Nachfrage für andere Wohnformen. Ein Anstieg an Entscheidungsmöglichkeiten bringt unterschiedliche Lebensentwürfe. Wahl- und Bastelbiographien entstehen. Neben dem Wunsch nach Eigentum, die dafür hohe Verschuldung und dessen aufwändige Pflege, sind vermehrt kompakte Wohnflächen und leistbare Modelle gefragt. Betrachtet man zudem den rasant fortschreitenden Flächenverbrauch und die anwachsende Bodenversiegelung, ist es unumgänglich, dass es besonders im ländlichen Raum verdichtete Bauformen und ein Leerstandsmanagement benötigt. Die finanziellen Möglichkeiten erlauben es uns, nicht mehr auf das Wohnen im Generationenhaus der eigenen Familie zurückgreifen zu müssen. Diesen Konflikten, aber auch den Nutzen dieser Gemeinschaft wird durch den eigenen Hausbau

aus dem Weg gegangen. - Was für die alternde Gesellschaft und die Altenpflege eine Entwicklung in die gegengesetzten Richtung darstellt. „Gemeinschaftliches Wohnen am Land“ wird häufig in Zusammenhang mit „Wohnen im Alter“ diskutiert. Alterswohnen ist demnach ein Thema, dass die Menschen beschäftigt. Das Zusammenfangen einer gleichaltrigen Gruppe im großen Stil sehe ich jedoch als keine langfristige, zufriedenstellende Lösung.

Das Konzept des gemeinschaftlichen Wohnens kann viele Antworten auf heutige gesellschaftliche Herausforderungen geben. Wie die frühere Großfamilie versucht es eine Plattform für die Bedürfnisse der Menschen nach Gesellschaft und Rückhalt zu bieten. Abwanderung und Zersiedelung sind Folgeerscheinungen dieser gesellschaftlichen Entwicklung auf dem Land. Sie führen weiter zu einem **Sterben der Ortskerne**, der sich durch großflächigen Leerstand zeigt. Die Bedeutung dieser dörflichen Zentren mit minimalen Infrastrukturen und gesellschaftlichen Treffpunkten wird oftmals zu gering geschätzt.

Diese Arbeit will gesellschaftliche und räumliche Herausforderungen vereinen und bringt die beiden Themen „Gemeinschaftliches Wohnen“ und „ländlicher Raum“ zusammen. Die Fragestellung behandelt, wie Gemeinschaftliches Wohnen einen Beitrag zur Ortskernentwicklung leisten kann.

METHODISCHER ZUGANG

Eine Recherche mit einer Abhandlung der beiden Hauptthemen, Gemeinschaftliches Wohnen und Ländlicher Raum erfasst den Status quo des Wissenstandes. (Kap. 1 u. 2) Anhand dieses Grundwissens werden Hypothesen verfasst. Wie können Wohnprojekte den Ort positiv beeinflussen und was sind mögliche Barrieren für ein solches Vorhaben?

Die empirische Untersuchung erfolgt über die Analyse realisierter Projektbeispiele. (Kap. 3) Die Projekte werden nach gewissen Kriterien ausgewählt. Es soll eine möglichst große Bandbreite abgedeckt werden. Die Projekte unterscheiden sich in Größe, Lage (Stadt, Land), Alter oder ihrer Art der

Baumaßnahme (Neubau, Bestand). Zur Untersuchung zählen Beobachtungen vor Ort, qualitative Interviews mit Bewohner und Bewohnerinnen, sowie Berichte in diversen Medien über den Lebensalltag der Nutzergruppe.

Die Erkenntnisse liefern die Grundlage für die Formulierung eines Strategienkatalogs. (Kap. 4) Ganz allgemein werden prototypische Maßnahmen aufgelistet, die Menschen bei der Projektentwicklung eines gemeinschaftlichen Wohnbaus im Ortskern helfen sollen. Neben diesen Strategien wird ein Leitfaden erstellt, wie so ein Prozess aussehen könnte und was Nutzer, beziehungsweise die Gemeinde in den diversen Entwicklungsphasen leisten können.

Die Arbeit mündet in einen Entwurfsvorschlag, wo die erstellten Strategien zur Anwendung kommen. (Kap. 5) Ein Ortskern in Kärnten, Oberdrauburg, wird als Standort gewählt. Oberdrauburg kämpft seit einiger Zeit mit Leerstand in der Ortsmitte. Die Menschen dort ziehen in Einfamilienhaussiedlungen auf der anderen Flussseite. Nur wenige Liegenschaftseigentümer erkennen den Wert und die Qualität der alten Gebäude und der zentralen Lage. Genauer sind es das Gebiet und die Gebäude um eine mitten im Ortskern situierte, seit zwanzig Jahren leer stehende Pension, die behandelt werden. Am Grundstück soll eine Wohnform entstehen, die dem Ort einen Impuls gibt und das Leben im Zentrum in den Vordergrund stellt. Die Wohnungen sollen der Nachfrage der heutigen Gesellschaft entsprechen und zukünftige, gesellschaftliche Entwicklungen einbeziehen.



01. DER LÄNDLICHE RAUM

- 1.1 Definition
- 1.2 Die Alten bleiben...
- 1.3 ... die Jungen gehen.
- 1.4 Bodenverbrauch und Zersiedelung
- 1.5 Lange Wege
- 1.6 Ortskernsterben
- 1.7 Wohnen
- 1.8 Erwartungshaltung und Wertschätzung
- 1.9 Identität und Wertschätzung



Foto: Markus Kollitzky



Foto: Balacorkish



**DER LÄNDLICHE RAUM HAT
VIELE GESICHTER.**

Foto: Bernhard Huber

1.1 DEFINITION

Von welcher Region sprechen wir, wenn wir vom „Land“ reden? So unterschiedlich der ländliche Raum ist, so unterschiedlich sind auch dessen Definitionen. Je nach Begriffsbestimmung werden verschieden große Teile Österreichs dem „Land“ zugeschrieben. In der Literatur finden sich keine einheitlichen Werte. So behauptet auch die Raumplanerin Gerlind Weber: „...DEN ländlichen Raum, gibt es nicht“, ... und meint damit, dass es sich um stark voneinander abweichende Raumtypen handelt. Die Gebiete könnten wie folgend kategorisiert werden:

- Periurbane ländliche Räume
- Ländliche Räume im Umfeld überregionaler Verkehrsachsen
- Touristisch geprägte ländliche Räume
- Periphere ländliche Räume in inneralpiner Lage
- Periphere ländliche Räume entlang der Grenzen zum ehemaligen Eisernen Vorhang (vgl. Weber 2010 :7)

Die Klassifizierung der OECD erfolgt über einen Grenzwert der Bevölkerungsdichte (150 Einwohner/ km² Gemeindegebiet). Von diesem Wert wird der Anteil der Bevölkerung der jeweiligen NUTS 3 Region bestimmt. Daraus ergeben sich vier Regionen:

- Überwiegend städtische Regionen
- Zwischengebiete
- Überwiegend ländliche Regionen, stadtnah
- Überwiegend ländliche Regionen, peripher

Laut dieser Einteilung fallen in Österreich 78% der Gesamtfläche in die ersten beiden Kategorien. Ein sozialräumlicher Ansatz verwebt drei Aspekte für die Bestimmung: die Einteilung durch geographische, soziale und wirtschaftliche Daten, die Klassifizierung durch die OECD und die subjektive, von Daten unabhängige Einschätzung der Bevölkerung. (vgl. Pollinger o.J) Stadt und Land darf nicht klar getrennt werden. Es gibt wesentliche Abhängigkeiten, außerdem urbane Strukturen im ländlichen Raum, sowie Freiflächen im Stadtgefüge.

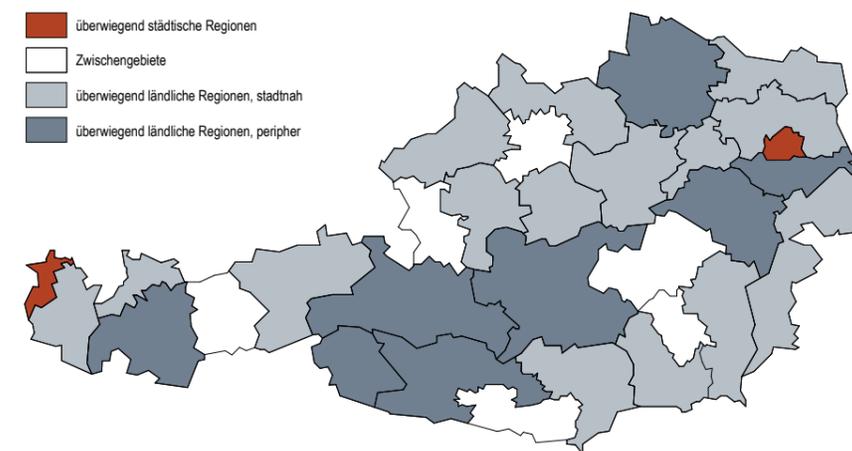


Abb.05. OECD - Klassifikation der Raumtypen für Österreich (Weber 2010:4, nach Statistik Austria, Bundesanstalt für Bergbauernfragen, WIFO)

„ ... DEN Ländlichen Raum gibt es nicht. “
(Weber 2010:7)

In dieser Arbeit wird es verstärkt um die Strukturen des ländlichen Raumes gehen, die dichter besiedelt sind und wo ein minimales Maß an Infrastruktur vorhanden ist. Man könnte sie als „Ortskerne“ bezeichnen. So ergeben sich für die verschiedenen Regionen unterschiedliche Herausforderungen und Schwerpunkte. Im folgenden Abschnitt werden einige allgemeine Themen diskutiert und Probleme aufgezeigt, die viele österreichische Gebiete außerhalb der Städte beschäftigen.

1.2 DIE ALTEN BLEIBEN...

Bis 2030 wird in Österreich eine Bevölkerungszahl von 9,21 Mio prognostiziert.



...des jährlichen Bevölkerungszuwachses wird durch Zuwanderung erzielt.

Die Prognosen der Bevölkerungsentwicklung für Österreich behaupten, dass sich in der kommenden Generation eine gravierende Bevölkerungsverschiebung anbahnt. So werden den immer mehr werdenden Pensionisten, immer weniger Kinder, Jugendliche und Erwerbstätige gegenüber stehen. (vgl. ÖROK 2014:3) Generell gibt es in Österreich, bedingt durch die längere Lebenserwartung und die starken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre einen starken Zuwachs der Altersgruppe über 65.

Laut dem Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, kurz BMFLUW, wächst aber auch die österreichische Bevölkerung insgesamt jährlich um ungefähr 3%. Durch die stagnierende Geburtenrate, sind zwei Drittel davon auf die Zuwanderung aus dem Ausland zurück zu führen. (vgl. BMFLUW 2015:8)

Diese Entwicklung ist stark von der Region abhängig. So verzeichnen die städtischen Speckgürtel, allen voran Wien, einen deutlichen Zuwachs an Kindern und Jugendlichen. Hier ist ein großer Zuwachs an Erwerbstätigen zu verzeichnen. Im Gegensatz dazu, kämpfen infrastrukturell schwächere Gegenden, wie zum Beispiel die Obersteiermark oder das Waldviertel, mit einem deutlichen Rückgang der Einwohner. Vor allem ländliche Regionen, fern von Ballungsgebieten kämpfen mit Abwanderung. Gründe dafür sind unter anderem ein Mangel an adequaten Arbeitsplätzen und fehlende Ausbildungs- und Kinderbetreuungsplätze. Diese werden in den folgenden Abschnitten genauer beschrieben.

Erwerbstätige ziehen vermehrt vom Land in die Stadt und das urbane Umland.

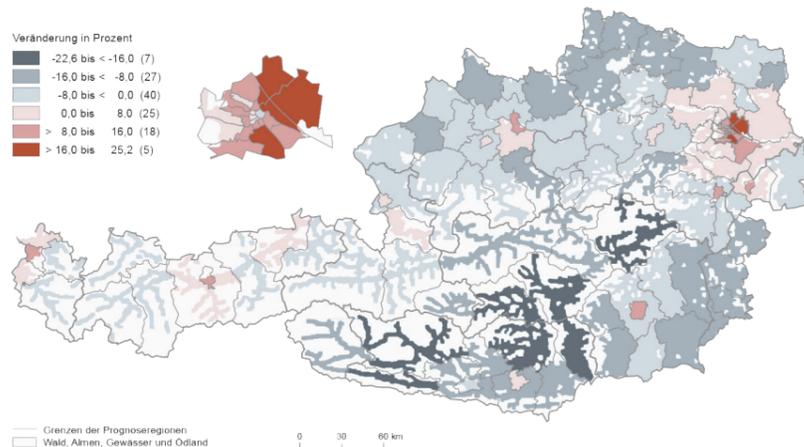
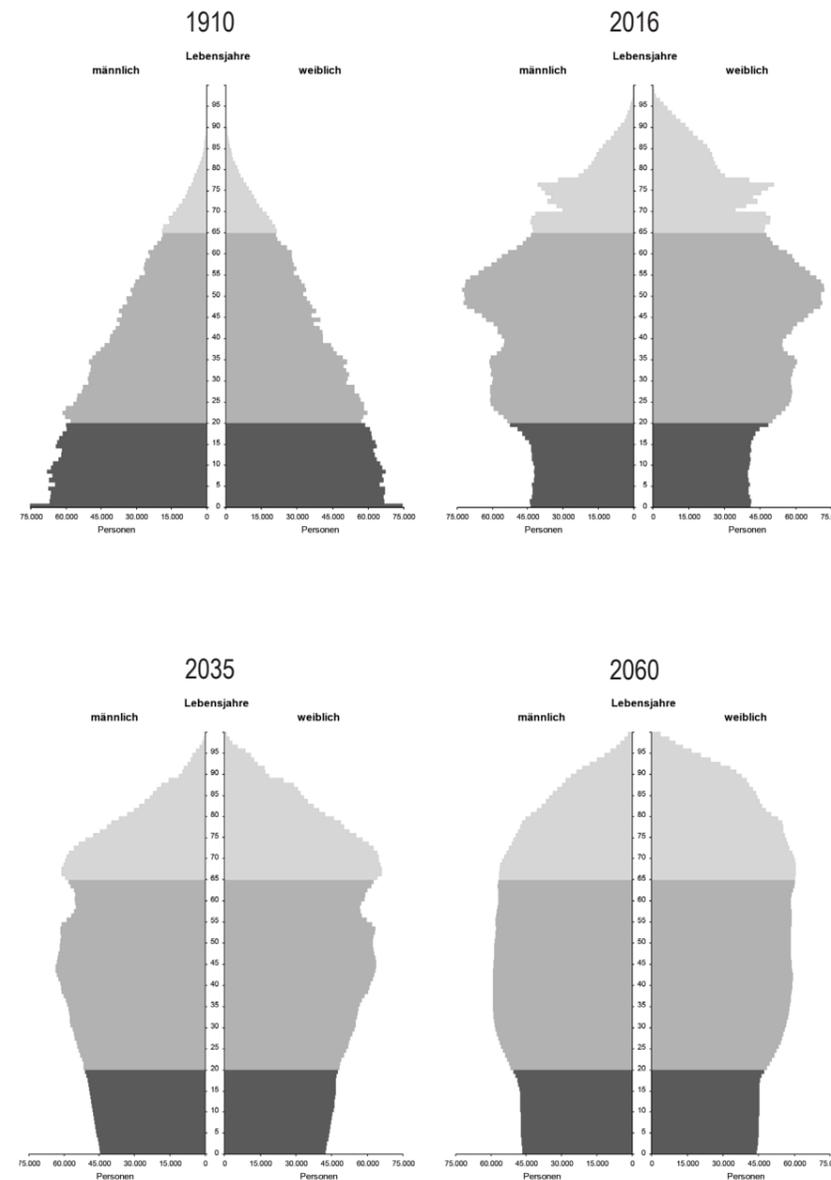


Abb.06. Bevölkerungsveränderung 2014 - 2030: Alter 20-64 Jahre nach Prognoseregionen (ÖROK 2014: 6)



Von 2016 bis 2035 steigt die Anzahl der über 65 Jährigen in Österreich um 37,5%. Prozentuell am stärksten nimmt da künftig die Zahl der Hochbetagten über 85 Jahren zu > 2035 um 59% größer als 2016.

Abb.07. Statistik Austria (2017): Bevölkerungsprognose bis 2060

1.3 ...DIE JUNGEN GEHEN.

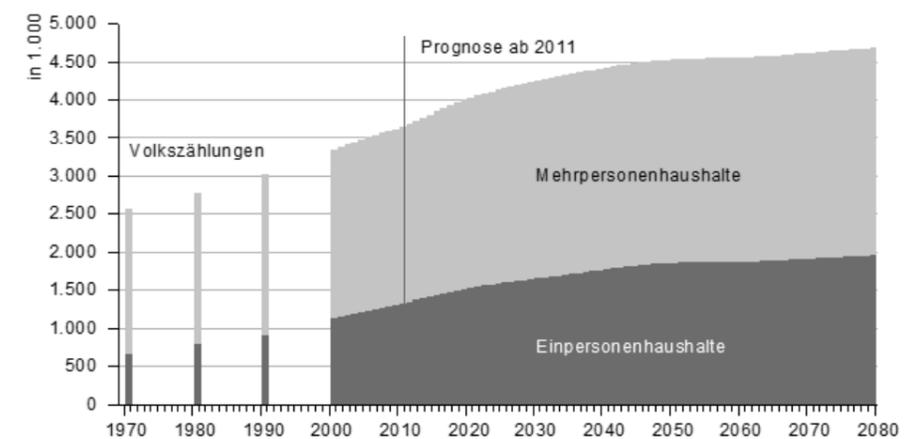
Vor allem Personen mit hoher Ausbildung und junge Frauen verlassen den ländlichen Raum.

Auch in Österreich ist der globale Trend der Verstädterung spürbar. Besonders gut ausgebildete, flexible und junge Menschen zieht es in die Städte. Adäquate Arbeitsplätze und die Möglichkeit zur Weiterbildung lockt die erwerbstätige Gruppe in die Ballungsräume. Man spricht von einem „Brain-Drain“ vom Land in die Stadt. (vgl. BMFLUW 2017: 97). Landflucht ist vor allem auch ein weibliches Thema. Eine weitere große Gruppe, die den ländlichen Raum verlässt sind junge Frauen. Bedingt durch noch verhaftete traditionelle Geschlechterrollen, die eingeschränkten Ausbildungschancen und Schwierigkeit in der Vereinbarkeit von Beruf und Familie, sehen vor allem Alleinerziehende Perspektiven im urbanen Raum. (vgl. Rosegger 2016)

Die Abwanderung wiederum wirkt sich auf die Betreuungsverhältnisse in den Familien aus. Diese ist immer noch die Hauptpflegestelle alter Menschen. (vgl. BMFSFJ 2016:195) Nur mehr ein kleiner Teil der pflegenden Generation lebt in der Nähe des Elternhauses und diese Zahl wird stark zurückgehen. So ist im Siebten Altenbericht (2016) der deutschen Bundesrepublik festgehalten, dass der Anteil der am gleichen Ort bzw. in der Nachbarschaft der 40-85 jährigen Eltern lebenden Kinder von 1996 bis 2008 von 55 auf 45% gesunken ist. So werden immer weniger Pflegebedürftige durch ihre Angehörigen betreut. Mit starker Wahrscheinlichkeit setzen sich diese Trends weiter fort. (vgl. Nothegger 2017:131)

Es erfolgt ein überproportional starker Anstieg von Einpersonenhaushalten.

Dem sei hinzuzufügen, dass immer mehr Menschen alleine wohnen. Die Anzahl der Einpersonenhaushalte ist von 2004 bis 2016 von 34,2% auf 37% angestiegen. Plakativ gesagt, lebt jede dritte Person in Österreich alleine in einem Haushalt. Der Hauptanteil davon sind alte Menschen. (vgl. Statistik Austria 2017) Gegenseitige Hilfestellung ist so nicht möglich und die Gesellschaft vereinsamt zunehmend. Der Umgang mit der betagten Generation und die Möglichkeit eines würdigen Alterns wird zusehends eine große Herausforderung im ländlichen Raum.



Jeder Dritte in Österreich lebt allein.

Abb.08. Statistik Austria (2017), Haushaltsprognosen 2017. Entwicklung der Ein- und Mehrpersonenhaushalte 1971 - 2080

1.4 BODENVERBRAUCH UND ZERSIEDELUNG

Der österreichische Verfassungsgerichtshof beschreibt „Zersiedelung“ als „das Ausufernden der Städte in das Umland und das Entstehen von Siedlungssplittern inmitten agrarisch genutzter Flure“

(vgl. österr. Verfassungsgerichtshof, in Weber 2014: 65)

„Es sei, das Bauen am falschen Platz, mit einer einhergehenden Verschwendung von landwirtschaftlicher Fläche“, erläutert die Raumplanerin Gerlind Weber (2014: 65) in einem Beitrag. Bezüglich des Flächenverbrauches ist Österreich Europameister im negativen Sinne und es werden täglich 22 ha Land neu versiegelt. 0,5 % der Agrarfläche werden so jedes Jahr verbaut und Österreich wird immer mehr importabhängig. Weiters besitzt Österreich im europäischen Vergleich gleich hinter Norwegen die höchste Supermarktfläche pro Kopf. (Der Standard 1.7.2007) Ein Rekord an leerstehenden Gebäuden (ca. 400 000 ha) und das europaweit dichteste Straßennetz bezeugen von der Dramatik der Situation.

(vgl. BMFLUW 2017: 39)

Dieser Verbrauch ist durch verschiedenen Ursachen begründet.

Der Trend, vor allem im ländlichen Raum geht dazu, immer weniger dicht und auf größerer Fläche zu wohnen. So eröffnet die Statistik Austria, dass die durchschnittliche Wohnfläche von 41m² im Jahr 2004 auf 44,6m² pro Person im Jahr 2016 angestiegen ist. Rechnet man die Städte, mit höherer Dichte weg, so ergibt sich für die ländlichen Bereiche ein noch höherer Wert. Im bearbeiteten Gebiet in Kärnten liegt die durchschnittliche Wohnfläche pro Person bei 48m².

(vgl. Statistik Austria 2017)

Noch immer ist das Einfamilienhaus im Grünen die Traumimmobilie von 75% aller Österreicher. (Nothegger 2017:15) Diese Wahl der Wohnform ist jedoch in vielerlei Hinsicht problematisch. Familien leben nur über kurze Zeit in voller Besetzung zusammen. Die Kinder verlassen bald das Nest und zurück bleiben meist maximal zwei Personen in einem viel zu großen Haus. So generiert sich partieller Leerstand, trotz eigentlichem Wohnraumangel. Ein Verkaufsboom von Rasenmäher- und Staubsaugerroboter ist nur ein Indiz, welches diese Überforderung mit der überdimensionierten Fläche zeigt.

75% aller Österreicher wählen das Einfamilienhaus im Grünen als ihre Traumimmobilie, ... obwohl es am meisten Energie, Fläche und die höchsten Infrastrukturkosten verursacht.

In dieser Sache gibt es Interventionsbedarf. Es gehört mehr Leerstand genutzt und weniger neue Fläche angegriffen. Zudem muss bei Einfamilienhäusern zumindest deren mögliche zukünftige Weiterverwendung mitgedacht werden.

Abgesehen davon, dass so wertvolle Agrarfläche und ein ansehnliches Landschaftsbild verloren geht, bringt die fortschreitende Zersiedelung durch neu erschlossene, großparzellierte Siedlungsgebiete und Fachmarktzentren außerhalb der Ortskerne weitere Probleme mit sich und setzt so eine Abwärtsspirale in Gang. Durch die großflächige Versiegelung, die die nötige neu geschaffene Erschließung beziehungsweise Verbauung bringt, wird das Landschaftsbild maßgeblich geprägt. Überschwemmungsschäden nehmen zu, weil der Boden die konzentrierten Wasserströme nicht mehr aufnehmen kann. Die Zerstörung des Landschaftsbildes schadet unter anderem auch dem Tourismus. Immer deutlicher wird besonders auch am Land die Zersplitterung verschiedener Lebensbereiche. Die Trennung von Wohn-, Arbeits- und Freizeitorten führt zu intensiver Zeit- und Ressourcenaufwendung. Die Wohnform wird dabei selten als Ursache herangezogen. (vgl. Weber in: Wippel 2014: 65ff)

Eine Person wohnt in Österreich durchschnittlich auf 44,6m².

In Österreich fressen neue Siedlungs- und Verkehrsflächen pro Tag ca. 22ha Land (das entspricht 30 Fußballfelder) (Nothegger 2017:17)

Soziologische Untersuchungen belegen quasi seit Beginn der „Verhüttelung“ Österreichs in den 1960er Jahren, dass die Vereinsamung der Menschen nirgendwo größer ist, als in den klassischen Einfamilienhaussiedlungen.

(Seiß, in: Wippel 2014:9)

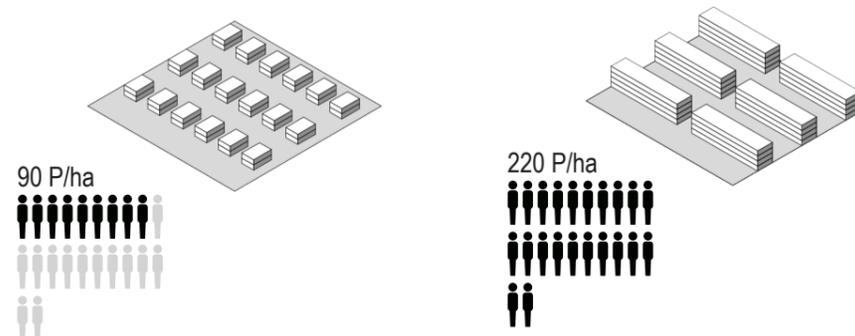


Abb.10. Dichtewerte bei Anordnung verschiedener Gebäudetypen (Jocher / Loch 2014: 158)

1.5 LANGE WEGE

Zersiedelte Fläche bedeutet lange Wege. Das wiederum verursacht große Investitionen für die Erschließung der neuen Gebiete und durch den hohen Motorisierungsgrad einen erheblichen Verbrauch an fossilen Ressourcen. „Immer weniger Autos in den Ballungsräumen, stetig mehr Autos am Land“, berichtet der Kurier. (Kurier 7.8.2015) Die meisten Menschen am Land sind vom PKW abhängig. In der Alpenrepublik kommt im Schnitt auf 1,8 Einwohner ein Auto - wobei der Wert in Wien bei 2,7 und in Kärnten bei 1,6 Einwohner pro PKW liegt. (Statistik Austria 2016) Nur 2% aller Wege werden mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zurückgelegt. Einerseits wirkt Individualmotorisierung und der Ausbau des Straßennetzes gegen die Abwanderung, andererseits fördert dies auch ein vermehrtes Verkehrsaufkommen. (vgl. BMFLUW 2017: 48) Vor allem Menschen, die nicht oder nicht mehr mit dem Auto fahren können, sind in ihrem Bewegungsradius eingeschränkt.

Auf 1,8 Einwohner kommt ein PKW.

Nur 2% der Wege werden am Land mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zurückgelegt.

1.6 ORTSKERNSTERBEN

Großflächige Einfamilienhaussiedlungen und Zersiedelung bringen ein weiteres Phänomen mit sich: Das Sterben der Ortskerne. Dies ist nicht nur in Abwanderungsgebieten Thema, sondern vor allem auch in Gebieten, wo die Bevölkerung zunimmt. Die Ortskerne, denen in dieser Arbeit besonderer Aufmerksamkeit zukommen soll, die kleinen, verdichteten Einheiten, minimaler Infrastruktur, waren früher Zentren des Handels und des täglichen Lebens und verlieren heute ihre Aufgabe. Dies hat mehrere Gründe. Verdichtete Einheiten üfern immer mehr in ihr Umland aus. Was sich an den Städten in Form von Speckgürteln im Großen zeigt, passiert in Dörfern im Kleinen. Anstatt sich auf die Zentren zu fokussieren, passiert eine Außenentwicklung. Man spricht dabei vom Donut- Effekt. (vgl. Kapeller 2017) Anstatt Leerstände zu füllen, werden Baugründe neu gewidmet. Oftmals lockt ein dezentrales Einkaufszentrum Menschen und Geschäfte aus dem Kern. Die Filialisierung des Einzelhandels, der Rückgang des traditionellen Handwerks und ein zunehmender Internetverkauf verstärken diese Entwicklung. Auch die Trennung von Wohn-, Arbeits- und Freizeitorten, sowie das Entstehen von Fachmarktzentren verstärkt das Verlassen der Ortskerne. (vgl. Österr. Städtebund 2010: 11)



„Wir müssen einen Krapfen-Effekt erzeugen und in das Loch in der Mitte unserer Orte müssen wieder süße Marillenmarmelade und andere, innovative Füllungen kommen. Das Süßeste, die Fülle des Lebens, muss in die Mitte zurück.“ (nonconform | krapfen-effekt.at)

1.7 WOHNEN

Je geringer die Mietvertragsdauer, desto rasanter steigen die Mietkosten. In Oberösterreich kostet eine Einzimmerwohnung im Durchschnitt 10,4€/m², eine Zweizimmerwohnung 8,1€/m² und Dreiraumwohnungen unter 6,6€/m².

Zusammen mit der Kunstuniversität Linz fasst die Oberösterreichische Landesregierung in der Publikation „Modernes Leben und Wohnen“ sehr gut die Themen und Probleme der Wohnpolitik am Land zusammen. Junge Menschen haben nur wenig Alternativen zum Einfamilienhaus oder zur Geschoswohnung. Nachdem Abwanderung der jungen Erwachsenen ein zukünftiges Problemthema darstellt, gilt es sich in Sachen Wohnen vor allem auch um diese Gruppe zu kümmern. Es spielen rasche Verfügbarkeit, geringe Verbindlichkeit und Leistbarkeit eine große Rolle. Dem arbeitet gegen, dass nur ungefähr 20% der Gemeindewohnungen Mietwohnungen sind und nur 10% aller Einpersonenhaushalte unter 30 Jahren eine Wohnung besitzen, die restlichen in Miete wohnen. Es kommt dazu, dass kleinere Wohnungen im Durchschnitt mehr kosten, als jene mit mehr Zimmern. Je geringer die Mietvertragsdauer, desto rasanter steigen die Mietkosten. Individuelle Lebensplanungen und Flexibilität fordern aber kurze Dauer und weniger Bindung an einen Ort. (vgl. Oö. Landesreg. 2017:7)

1.8 IDENTITÄT / WERTSCHÄTZUNG

Neben den genannten Problemen befindet sich das Land an sich in einer Identitätskrise. Noch immer besteht ein romantisches Bild einer heilen Welt. Schaut man jedoch näher hin, trifft man eine andere Realität. Auf der vom Architekturbüro „nonconform“ organisierten 6. Leerstandskonferenz 2017 in Innervillgraten/Osttirol spricht die Architektin Kerstin Schultz vom Phänomen der Landerwartungshaltung. (vgl. nonconform 2017) Sie spricht vom Phänomen der Urbanisierung des Landes und der Verdörflichung der Stadt. Während die Stadt Konzepte und Ideen, wie Urban Gardening, Nachbarschaftsplattformen, Biokisterl, Grätzlfeste oder begrünte Fassaden entwickelt und immer gesünder lebt, wird der ländliche Raum zunehmend verbauter und anonymer. Viel altes Wissen ist verloren gegangen und das geglaubte romantische Landschaftsbild ist eigentlich ein Ort der Energieproduktion. An die Stelle von Kartoffelbauern rücken Solar- oder Biogasbauern. „Man muss heute schon gezielt nach spezifischen Orten und Höfen suchen, um diese alten Qualität noch zu finden.“, behauptet die Architektin. Die Landflucht lässt Gebiete aussterben und der ländliche Raum übernimmt die Rolle des Erholungs- und Tourismusgebietes. So wird dieses temporär an Wochenenden und in den Ferien von Menschenmassen überrollt und dann wieder fluchtartig verlassen. Das Land entwickelt sich mehr zum Urlaubsort, als zum Lebensraum. Es bedarf einer neuen Positionierung und einer Vision der zukünftigen Aufgabe des ländlichen Raumes. (vgl. Schultz 2017) So stimmt das Bild vom Land oftmals mit der Realität nicht überein. Die Selbstverständlichkeit der Landschaft und der Natur lässt dessen Bedrohung in den Hintergrund rücken. Gebietsweise fehlt die Wertschätzung dem Alten gegenüber. Lieber wird neu gebaut und erschlossen, als Leerstände zu aktivieren. Oftmals wird der Wert einer zentralen Immobilie im Ortskern nicht erkannt.

ZUSAMMENFASSUNG

I DER LÄNDLICHE RAUM I



Die Gruppe der aus dem Land Abwandernden wird hauptsächlich zusammengesetzt aus jungen, gebildeten Erwerbstätigen und jungen Frauen. Die alten Menschen bleiben in den Orten zurück.



Noch immer ist das freistehende Einfamilienhaus im Grünen die Traumimmobilie der Österreicher. Eine zunehmende Zersiedelung erfordert enorme Infrastrukturkosten und es erfolgt eine Zerstörung des Landschaftsbildes durch eine großflächige Verbauung. Eine verstärkte Außenentwicklung führt zum Leerstand in den Ortskernen.



Das Auto ist das am meist genutzte Fortbewegungsmittel im ländlichen Raum. Durch die Zersiedelung entstehen lange Wege, die viel Zeit in Anspruch nehmen. Als Maß der Planung generiert diese Mobilitätsform enorme Versiegelung durch Parkflächen, Straßen und Garagen.



Der Wohnungsmarkt entspricht nicht der Nachfrage der kommenden Generationen und fördert die Abwanderung aus dem ländlichen Raum.



Das Land übernimmt vermehrt die Aufgabe des Erholungs- und Produktionsortes der wachsenden urbanen Räume.

02.

GEMEIN- SCHAFTLICHES WOHNEN

- 2.1 Definition / Begriffe
- 2.2 Geschichtliche Entwicklung
- 2.3 Die heutige Relevanz / Potentiale
 - 2.3.1 *Wandel der Haushalts- und Familienformen*
 - 2.3.2 *Wandel der Arbeitswelt*
- 2.5 Herausforderungen

2.1 DEFINITION / BEGRIFFE

DEFINITION

Man möchte meinen, diese Begriffsdefinition ist nicht allzu schwer und sie beschreibt einfach alle Haushalte und Gebäude, in denen Menschen zusammen wohnen. Studentenheime, Alten- und Pflegeheime und generell jegliche Formen von Heimen, Wohngemeinschaften oder Internate kommen einem in den Sinn. Für den weiteren Verlauf dieser Arbeit wird allerdings eine Abgrenzung notwendig. Im heutigen Verständnis kann erst über die Gruppe der Kernfamilie hinaus von Gemeinschaftlichem Wohnen gesprochen werden. Einige wesentliche Parameter sollen vor allem hinsichtlich der ausgewählten später analysierten Projektbeispiele aufgelistet werden. Die Frage, was Gemeinschaftliches Wohnen heute bedeutet, ist nicht so einfach zu beantworten. Es besteht eine Vielzahl an Begriffen und Begriffspaaren die synonym, aber auch unterschiedlich verwendet werden. Fedrowitz und Gailing schreiben in ihrer Studie vom „Gemeinschaftswohnprojekt“, Barbara Nothegger verwendet das Wort „Wohnprojekt“ und versteht darunter den vermeintlich weit gefassten Begriff „Gemeinschaftliches Wohnen“. Durch das Mietshäusersyndikat bzw. habiTAT finanzierte Objekte bezeichnen sich als „Hausprojekt“. So heterogen die bestehenden Projekte zu finden sind, die alle für sich Einzigartigkeit beweisen, so unterschiedlich definiert sich Gemeinschaftliches Wohnen.

Kirsten Mensch führt als Definition sechs Merkmale an: (vgl. Mensch 2011:8 -11)

- Gemeinschaftsräume und -flächen ergänzen abgeschlossene Wohnungen
- Die Zusammensetzung der Gruppe ist selbstgewählt
- Es gilt das Prinzip der Selbstorganisation (Selbstverwaltung & Selbstbestimmung)
- Grundlage und Regeln des Miteinanders werden von der Gruppe entwickelt
- Die Bewohner unterstützen sich gegenseitig
- Die Gruppenmitglieder bestehen aus Gleichen, es besteht prinzipiell keine Hierarchie

Nachdem im vorangegangenen Teil die momentane Situation am Land kurz umrissen wurde, widmet sich das nächste Kapitel dem Gemeinschaftlichen Wohnen an sich. Beginnt man eine einschlägige Recherche, so tritt dieses vermehrt im Zusammenhang mit „Alterswohnen“ und „Wohnen mit Kindern“ auf. Der Bedarf an neuen Wohnformen wird wachsen. Besonders in zwei Lebenslagen ist der Wunsch nach Alternativen sehr groß und Menschen begeben sich auf die Suche. Das sind einmal Haushalte mit Kindern, die dem klassischen Familienbild im Einfamilienhaus nicht entsprechen können oder wollen. Und zweitens sind es Menschen in der zweiten Lebenshälfte, die Familien- und Berufsphase hinter sich haben und ihr Leben neu gestalten können. (vgl. Kasper 2015: 18) Bevor ein kurzer Überblick der geschichtlichen Entwicklung gegeben wird, soll geklärt werden, was im Kontext dieser Arbeit unter Gemeinschaftlichem Wohnen verstanden wird.

„
Demnach ...handelt [es] sich um eine Wohnform, bei der BewohnerInnen zusätzlich zu ihren Wohnungen bestimmte Räume gemeinschaftlich nutzen, sich gegenseitig nachbarschaftlich unterstützen und auch bestimmte Einrichtungen und Geräte gemeinsam nutzen (...). Die BewohnerInnen leben in ihren Wohnungen unabhängig und selbständig, haben jedoch die Möglichkeit, durch gemeinsame Begegnungen und Aktivitäten in den Gemeinschaftsräumen miteinander in Kontakt zu kommen.

(Mensch 2011: 8)

Auch in der Studie zum Projekt „Lebensraum“ listen die Autoren die hier genannten Merkmale in ähnlicher Weise auf. (vgl. Millong, Deubner, Brugger, Kreyer, Matosic 2010: 21) Sie fügen den genannten Punkten noch das Merkmal „individuelle Einkommen und Finanzen“ hinzu und schließen damit Projekte, die solidarische Ökonomie leben, aus. Dieses Wirtschaftskonzept finde ich sehr spannend, für den folgenden Entwurf sehe ich sie jedoch auch nicht als angemessen.

Gemeinschaftliches Wohnen hebt sich von herkömmlichen Wohnformen oder Nachbarschaften durch die bewusste Bereitschaft zur Gemeinschaft ab. Die Gruppen haben von Beginn an den Anspruch ein gemeinschaftliches Leben im Alltag zu führen. Im Unterschied zu bestehenden Nachbarschaften, wo häufig die Hemmschwelle, jemandem um Hilfe zu bitten oder den Wunsch nach Kommunikation zu äußern, groß ist, thematisiert die Wohngruppe diese Frage im Vorhinein. (vgl. Berghäuser 2013: 22)

Wichtig erscheint mir, die von Kirsten Mensch in Punkt vier erwähnte Prozesshaftigkeit zu betonen. Im Unterschied zu herkömmlichen Wohnprojekten formt sich im gemeinsamen Planen und Arbeiten bereits vor dem Einzug eine stabile Gruppe. Dies hebt auch Monika Berghäuser hervor. (vgl. Berghäuser 2013: 10)

BEGRIFFE

Baugruppe / Baugemeinschaft

Unter Baugruppe ist grundsätzlich der Begriff Bauherrengemeinschaft gemeint. Es handelt sich um mehrere private Bauherren, deren gemeinsames Ziel es ist, ein oder mehrere Objekte zu planen, umzubauen oder zu errichten. „Für eine Bauherrengruppe eröffnet sich die Möglichkeit, ein Objekt zu realisieren, das ein Einzelner so nicht verwirklichen könnte.“, formuliert Monika Berghäuser (2013: 25). Baugruppen sind demnach nicht per se Initiatoren eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts. In Österreich und Süddeutschland wird der Begriff aber meist in diesem Zusammenhang erwähnt. (vgl. Nothegger 2017: 29) Im übrigen Deutschland wird der Terminus „Baugemeinschaft“ synonym zum bei uns gängigen Wortlaut „Baugruppe“ benutzt. Alleiniges gemeinsames Bauen meinen die Deutschen mit der Nennung des Wortes „Baugruppe“.

Cohousing

Der Begriff beschreibt im Wesentlichen die vorher definierte Wohnform, in der Menschen selbstverwaltet zusammenleben und sich das Kommitment zu gegenseitiger Unterstützung geben. Auch ein Angebot an Gemeinschaftsflächen wird dem Terminus zugesagt. „Cohousing“ ist in diesem Zusammenhang der international etablierte Begriff und benennt ein großes Spektrum innovativer Wohnformen. (vgl. Nothegger 2017: 29)

Häufig werden zwei Arten von Cohousing unterschieden:

Cohousing im engeren Sinn: Das Kollektiv unterstützt sich gegenseitig im Tagesverlauf. Die gebildete Gemeinschaft rationalisiert Arbeitsvorgänge des Alltags und nützt dafür die gemeinsamen Flächen. Das Ausmaß dieses Zusammenhalts variiert.

Cohousing im weiteren Sinn: Die Gemeinschaft ist nicht in den Alltag integriert. Es gibt gemeinsamen Räumlichkeiten. Diese sind hauptsächlich freizeitorientiert. Es passiert nur wenig Einsparung persönlicher Zeit und Energie der Bewohner durch Hilfestellung der Nachbarn. (vgl. Millonig / Deubner / Brugger u.a. 2010:10)

Im Verlauf dieser Arbeit wird erstere Wortbedeutung „Cohousing im engeren Sinne“ unter dieser Wohnform verstanden.

Wohngemeinschaft (WG)

Der Begriff Wohngemeinschaft ist sehr stark in unserem Sprachgebrauch verankert. Vereinfacht meint der Terminus einfach nur das Zusammenleben von Menschen in einem Haushalt. So wird doch grundsätzlich nur das gemeinsame Wohnen nichtverwandter Menschen darunter verstanden. Die Individuen leben hinter einer gemeinsamen Eingangstüre, wobei ihnen meist ein privates Zimmer oder ein Bereich zugeordnet ist. Oft werden Sanitärbereiche und Küche kollektiv benutzt.

Clusterwohnen

Eine Sonderform der Wohngemeinschaft ist der Cluster. Mehrere kleine Wohneinheiten, mit eigenen Bädern, Küchen und Vorräumen, reihen sich aneinander. Die Bewohner benutzen einen gemeinsamen Eingang. Größere Wohn- und Aufenthaltsbereiche (z. B.: Küche, Terrasse, Garten) werden geteilt. (vgl. INIGBW 2018)

Generationenwohnen

Der Begriff betitelt das gemeinsame Wohnen mehrerer Generationen. Die starke Altersdurchmischung der Bewohner kann in vielen Wohnformen gelebt sein. Das Zusammenleben enthält Elemente der Großfamilie, wie freiwillige gegenseitige Unterstützung im Bedarfsfall. Die strukturelle Einbettung in eine Gruppe ist vor allem für Alleinerziehende und alte Menschen attraktiv.

Betreutes / betreubares Wohnen

Externe Betreuung ist in dieser Wohnform eingeschlossen. Die Zielgruppe sind Menschen, die ihren Alltag nicht alleine bewältigen können. Dazu zählen zum Beispiel alte Menschen, unbegleitete minderjährige Flüchtlinge, geistig und körperlich beeinträchtigte Personen oder Waisen. Die Intensität des Pflegebedarfs variiert. Die Betreuungspersonen sind in den Alltag integriert und befinden sich im räumlichen Nahverhältnis zu den Bewohnern. (vgl. INIGBW 2018)

Wohnprojekt / Gemeinschaftswohnprojekt

Darunter werden Gebäude, sowie projektinitiierende Gruppen verstanden. Kurz gefasst entsprechen die Ausdrücke der vorher diskutierten Definition von gemeinschaftlichem Wohnen. Sie werden unter anderem auch als Sammelbegriffe der hier erklärten Wohnformen herangezogen.

2.2 GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG

Konzepte des Teilens und der Bereitstellung von immateriellen Gütern gibt es schon lange. „Die gemeinschaftsorientierten Projekte greifen gesellschaftliche Entwicklungen auf und entstehen oft in Zeiten von wirtschaftlichen Krisen und sozialen Umbrüchen.“ (Kienbaum 2015:80)

Im Verständnis der westlichen Industriegesellschaft wird die moderne Kleinfamilie als Haushaltseinheit angenommen. Mit dieser Sichtweise ist eine gemeinschaftlich organisierte Wohnform nur über diese Einheit hinaus, im Verband mehrerer Familien oder generationenübergreifend denkbar.

Dies ist eine sehr junge Annahme. Eigentlich bedeutete menschliches Wohnen immer ein gemeinschaftliches Wohnen, angefangen von frühmenschlichen und steinzeitlichen Zusammenschlüssen, bis hin zu mittelalterlichen Haushalts- und Wirtschaftsformen. (vgl. Fedrowitz / Gailing 2003: 19)

Im Mittelalter gehörten neben der Kernfamilie weitere Familienangehörige, Gesinde, Tagelöhner und Hausbedienstete zum Hausverband, der schon mal bis zu 50 Personen umfassen konnte. Auch die Dorfgemeinschaft könnte man in dieser Zeit als Einheit verstehen. Diese versorgte die Menschen mit allen notwendigen Dienstleistungen, Hilfestellungen und Lebensmitteln. Bereiche des Alltags, die heute in die Verantwortung der einzelnen Haushalte fallen, wurden damals im Dorfverband praktiziert (Waschhäuser, Badestuben). Das Eintreten der Industrialisierung drängte diese gemeinschaftlichen Alltagsgeschäfte zurück. Mit der Formierung von beruflicher und organisierter Arbeit wurden nichtfamiliäre Personen aus dem Haushalt wegrationalisiert. Als Folge der zunehmenden Emotionalisierung und Intimisierung der Familie blieben als soziale Einheit des modernen Wohnens Eltern mit ihren Kindern übrig. Gemeinsamer Umgang wurde mit abnehmenden Abhängigkeitsverhältnissen unwesentlicher. Erst seit diesem Verlust der Selbstverständlichkeit des gemeinsamen Haushaltens in der Industrialisierungs- und Urbanisierungszeit kann von der Ideengeschichte des gemeinschaftlichen Wohnens gesprochen werden. (vgl. Fedrowitz / Gailing 2003: 20)

Dennoch entstanden als Kritik zu den herrschenden Verhältnissen und als Reaktion auf alltagspraktische Nöte neue gemeinschaftliche Wohnformen. Quantitativ spielen diese Projekte kaum eine Rolle. Die breite Masse kommt wohl bis heute wenig mit diesem Thema in Berührung. Trotzdem nahmen einige Innovationen Einfluss in die Entwicklung des modernen Wohnbaus.

Anfang des 19. Jahrhunderts griffen die Frühsozialisten Charles Fourier und Robert Owen die Idee auf und setzten sich als Kritik an der Industriegesellschaft das Konstrukt einer idealen Gemeinschaft zum Ziel. (vgl. Fedrowitz / Gailing 2003: 20) In diesem sozialtechnologischem Vorschlag sollten verdichtete Wohnstrukturen mit Gemeinschaftseinrichtungen für die Arbeiterfamilien geschaffen werden, um das alltägliche Leben zu erleichtern. Es war vorgesehen, die meisten Lebensfunktionen, wie erziehen, Haushalt führen, kochen und waschen, aber auch Feste feiern, im Kollektiv zu tragen. So waren Gemeinschaftsflächen, wie ein Speisesaal, eine Bibliothek und ein Wintergarten angedacht. Der von ihm entwickelte Volkspalast war für bis zu 1600 Personen gedacht und basierte auf dem Grundriss vom Schloss Versailles. Dieses „Phalanstere“ blieb in seinem Ursprungsland Frankreich jedoch unrealisiert und Versuche in den Vereinigten Staaten scheiterten. (vgl. Kienbaum 2015: 80)



Abb.11. Phalestere

Ein paar Jahrzehnte später setzte Jean – Baptiste Andre Godin, inspiriert von Charles Fourier, eine ähnliche Idee in Nordfrankreich um. 1858 baute er auf einem Grundstück neben seiner Ofen- und Herdfabrik das „Familistere“, um den Arbeitern eine nahe Wohnmöglichkeit zur Verfügung zu stellen. Die Anlage bestand aus drei Wohnhäusern, die jeweils einen glasüberdachten Innenhof besaßen. Zum Programm gehörten eine Gemeinschaftsküche, ein Theater, ein Badehaus und eine Kinderkrippe. (vgl. Nothegger 2017: 33)

In den 1960er Jahren markierte der Konkurs der Firma, nach einem langen gut funktionierendem Genossenschaftsmodell, das Ende des Gemeinschaftsgedankens. Die verbindende Variable des gemeinsamen Arbeitsortes fiel weg und ließ das soziale Gefüge auseinanderbrechen. Das Familistere ist bis heute bewohnt, funktioniert nun aber als konventionelles Wohnhaus. (vgl. Matzinger 2014: 85)



Abb.12. Familistere

Bedingt durch die Wohnungsnot der rasch wachsenden Städten und der Industrialisierung folgten in der zweiten Hälfte des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts einige Reformbewegungen der Wohnsituation. Es setzte ein Aufschwung des gemeinnützigen Wohnbaus ein. Im vielveröffentlichten Buch „**Garden Cities of Tomorrow**“ beschreibt Ebenezer Howard ein Konzept einer autonomen und wirtschaftlich autarken Siedlung. Diese sozialpolitische Idee fokussierte stark die Siedlungsgemeinschaft. Es gab kein individuelles Grundeigentum und die „Stadt“ sollte sich möglichst selbstverwaltet und selbstversorgend organisieren. Im Gegensatz zu den Ideen von Owen und Fourier konnten einige „Gartenstädte“ umgesetzt werden, wobei dabei die gemeinschaftsorientierte Komponente vernachlässigt wurde und mehr die einheitliche Gesamtgestaltung im Vordergrund stand. (vgl. Fedrowitz / Gailing 2003: 22)

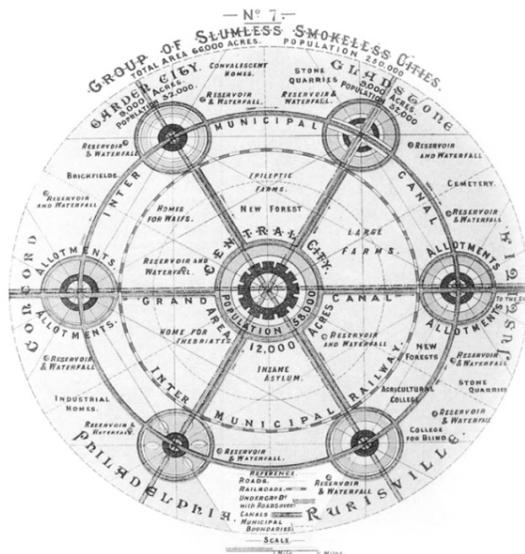


Abb.13. Ebenezer Howards Konzept „Garden City“

Eine weitere Folge des großen Defizits am Wohnungsmarkt war das zusammenschließen zu **Baugenossenschaften** von Arbeiterfamilien und Gönnern, um sich in Eigenregie kostengünstigen Wohnraum zu schaffen. Ein Beispiel dafür ist die „Freie Scholle“ in Berlin. Der Baumeister Gustav Lilienthal wollte als Sozialreformer wirken und beteiligte sich an mehreren alternativen Lebensmodellen. Die Genossenschaftsform war eine neue Verfügungsform zwischen Einzeleigentum und Miete. Ausgehend von Deutschland stieg auch die Zahl der Baugenossenschaften in Österreich in den folgenden Jahren rasant an. (vgl. Nothegger 2017: 34) „Die Erleichterung des Alltagslebens in der Industriegesellschaft durch gemeinschaftlich organisierte Dienstleistungen, Bildungsangebote und soziale Unterstützungen waren ein zentrales Anliegen.“, behaupten auch Christiane Droste und Thomas Knorr. (id22 2012:26)

Zur gleichen Zeit stellte die Frauenrechtlerin Lily Braun Überlegungen an, wie man Frauen vom Kochherd und Waschfass befreien könnte. So entwickelte sie 1901 das Konzept des **Einküchenhauses**. Eine Zentralküche im Erdgeschoß bildete das Herzstück. Darin bereiteten bezahlte Angestellte Mahlzeiten für die Bewohner vor. (vgl. Kienbaum 2015:82) Diese konnten entweder mit kleinen Liften direkt in die Wohnungen der Familien gebracht oder im gemeinsamen Speisesaal eingenommen werden. Zudem standen Waschküche, Versammlungsraum und Spielzimmer zur Verfügung. 1903 wurde das erste von weiteren Einküchenhäusern in Europa realisiert. Der grundsätzliche Gedanke, sich die Hausarbeit durch das Kollektiv zu erleichtern, ist damals wie heute eine relevante Idee. (vgl. Nothegger 2017: 34)



Abb.14. Speiseaufzug im Einküchenhaus

Das Ende des ersten Weltkriegs brachte in vielen Städten, sowie auch in Wien, große Wohnungsnot und starken Versorgungsmangel. Eigeninitiativ siedelten viele Menschen an den Stadtrand. Es wurden selbständig einfache Behausungen errichtet und Gärten zur Selbstversorgung angelegt. Diese Bau- und Siedlergemeinschaft beharrte zwar an der Verfügungsform des Einzeleigentums, sie war aber stark von gegenseitiger Unterstützung abhängig. Das gemeinsame Bauen, die Wissensweitergabe im Gartenbau und der enge Verband des Siedlervereins formten einen starken Zusammenhalt. (vgl. Fedrowitz / Gailing 2003: 23)

„**Neues Bauen**“, eine Architekturströmung die zwischen 1910 und 1930 aktiv war und zu der auch das Bauhaus zählte, trumpfte europaweit mit richtungsweisenden Gemeinschaftsbauten auf. (vgl. Nothegger 2017:34). Neben unterschiedlichen ideologischen Hintergründen war hier die Zielgruppe oft die gut verdienende und intellektuelle Schicht.

In Moskau entwarfen die Architekten Moisei Ginzburg und Ignaty Milinis ein sechsgeschossiges Kommunehaus, das sogenannte „**Narkomfin**“. Es wurde hauptsächlich von Beamten des Finanzministeriums und sogar vom Finanzminister selbst bewohnt. Minimierte Individuallflächen standen hier großzügigen Kollektivräumen gegenüber. (vgl. Kienbaum 2015:82) In dieser Reihe kann auch noch das 1934 beauftragte „**Isokon Building**“ in London, welches viele prominente Bewohner, wie Walter Gropius oder Agatha Christie beherbergte, erwähnt werden. Dieses Beispiel von minimalem Stadtwohnen stellte kollektiven Service und Gemeinschaftsräume zur Verfügung. (vgl. Kienbaum 2015:82)

Das „**Kollektivhuset**“, eines der wohl berühmtesten Wohnprojekte Europas, eröffnete 1935 in Stockholm.

Im weiteren Verlauf des 20. Jahrhunderts trat Gemeinschaftliches Wohnen oder Tun wieder in Vergessenheit. So „(..)“ verlor mit zunehmender Individualisierung, Technisierung der Hausarbeit und einem allgemeinen Wohlstandsanstieg für den städtischen Mittelstand gemeinschaftlich organisierter Service offensichtlich seine Attraktion.“ (id22 2012: 28) Mit der Romantisierung der bürgerlichen Kleinfamilie, die erst in der zweiten Hälfte des Jahrhunderts aufgebrochen wurde, standen einzelne Haushalte und Eigenheimförderung im Vordergrund. Es gab kaum Überlegungen zu haushaltsübergreifenden Konzepten, allein die Nachbarschaftsidee blieb. Ein Kontrastprogramm dazu bildeten die Kommunen, die ebendiese Familiensituation kritisierten und sich nach der 68er- Bewegung rasch verbreiteten. Das bekannteste österreichische Beispiel, die Otto Mühl- Kommune, umfasste bis zu 600 Personen. Es gab starke ideologische Werte. Traditionellen Einstellungen zu Moral, Eigentum, Sexualität, Leistung und Konkurrenz wurden abgelehnt. Dies mag grundsätzlich sehr innovativ klingen, in der Realität gab es jedoch Probleme. So wurden Fälle von Kindesvergewaltigung und Suchtgiftmittelmissbrauch aufgedeckt. (vgl. Nothegger 2017: 36) Leider ist im Diskurs des Gemeinschaftlichen Wohnens die Assoziation mit Kommunen, mit ihrer gesellschaftskritischen Lebensweise und auch ihren Schattenseiten, bis heute in den Köpfen der Menschen verankert und Großteils sehr negativ kotiert.

In den Siebziger Jahren rückten ökologische Motive in den Vordergrund und es wurden im deutschsprachigen Raum einige **Ökodörfer** am Land ins Leben gerufen (Beispiel: Sieben Linden). Zeitgleich begann die **Hausbesetzerszene**, begründet auf dem Protest gegen die Immobilienspekulation und mangelndem Wohnraum. Das Mietshäusersyndikat, welches später im Rahmen des Projektbeispiels „Willy Fred“ genauer erläutert wird, ging aus dieser Bewegung heraus.



Abb.15. Kollektivhuset

**Die Häuser denen,
die drin wohnen!**

(Motto der deutschen Hausbesetzerszene
in den 1980er Jahren)

Kurz darauf entstanden auch die ersten Projektbeispiele, die bis heute bestehen, in der Analyse einbezogen sind und die meiner folgenden Definition von Gemeinschaftlichen Wohnbauten entsprechen. Der Linzer Fritz Matzinger und Ottokar Uhl können hier als Pioniere der planenden Profession erwähnt werden. Der erste ist inspiriert von westafrikanischen Dörfern und entwickelte einige Projekte, wo sich Wohneinheiten um einen winterfesten Innenhof ordnen. (Les Paletuviers 1974, Gugl Mugl 2000) Uhl, der Architekt der Wohnhausanlage „Wohnen mit Kindern“, eröffnete sein Projekt 1984 in Wien - Floridsdorf. 1996 wurde das wohl bekannteste österreichische Gemeinschaftswohnprojekt, die **Sargfabrik**, bezogen. Sie ist Vorbild für viele weitere Projekte in Europa. Seither wächst die Zahl der Initiativen. Mehr und mehr Baugruppen formen sich und sogar ein Dienstleistungszweig, der sich auf die Begleitung von Wohngruppen und internen Kommunikationsformen spezialisiert hat, ist entstanden. Erfahrungen früherer Projekte erleichtern den Fortschritt und können Planungsphasen verkürzen.

Der geschichtliche Überblick zeigt, dass die Idee des Zusammenwohnens wohl eine uralte ist. Man könnte fast meinen, der noch immer bestehende momentane Fokus auf Haushaltsgrößen im Rahmen der modernen Kleinfamilie ist eine Ausnahme, hinsichtlich der gesamten Menschheitsgeschichte. Die Art und Weise der Wohnformen ist untrennbar mit der Historie und der gesellschaftlichen Entwicklung verbunden. Wirtschaftliche Gegebenheiten, Nöte und Notwendigkeiten und ein Einfluss seitens der Politik prägen den Werdegang. Ideen gemeinschaftlichen Wohnens sind unmittelbar mit gesellschaftlichen Entwicklungen verbunden. Sie greifen wirtschaftliche Krisen und soziale Umbrüche auf. So ist in Anbetracht des heutigen demographischen Wandels eine Veränderung der Bedürfnisse im Wohnen nur eine logische Konsequenz.

ZUSAMMENFASSUNG

**I GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN-
GESCHICHLICHTER ÜBERBLICK I**



Wohnen und Arbeiten sind im historischen Kontext untrennbar verbunden gewesen. Die Basis der Entstehung war meist Arbeitsteilung und eine wirtschaftliche Notwendigkeit. Es handelte sich dabei vorerst eher um ein gemeinsames Produzieren und Handwerken und Jahrhunderte später um Haushaltsarbeitsbewerkstelligung neben der Erwerbsarbeit. Je größer die ökonomischen Nöte, desto eher rücken die Menschen zusammen. In jüngster Vergangenheit zählen aber nicht mehr nur ökonomische Motive. Es treten vermehrt soziale Beweggründe auf.

2.3 DIE HEUTIGE RELEVANZ / POTENTIALE

Es gibt kaum einen Lebensbereich, der sich in den letzten Jahrzehnten nicht umfassend geändert hat. Kommunikation, Arbeitswelt, Versorgung, Mobilität, Finanzen, Vorsorge, Freizeit – überall ist Flexibilisierung und wachsende Eigenverantwortung gefragt. Nur beim Wohnen tat sich relativ wenig. (Kasper 2015:16)

Bei hohen Investitionen und prägenden Entscheidungen, wie dem Kauf einer Immobilie, sind Menschen wenig risikobereit. So werden Ideen und Visionen, oftmals durch Altbekanntes verworfen. Die momentane Attraktivität des Zusammenlebens, die steigende Anzahl der Projekte und die vermehrte Auseinandersetzung mit dem Thema zeugen aber von einer momentanen Relevanz des Konzepts. Im folgenden Abschnitt werden mögliche Gründe aufgelistet, warum gemeinschaftliches Wohnen heute aktueller ist denn je.

2.3.1. WANDEL DER HAUSHALTS- UND FAMILIENFORMEN

In den 50 und 60er Jahren galt die Kleinfamilie als kulturelle Selbstverständlichkeit. Diese wurde nicht hinterfragt. Im Lauf der folgenden Jahrzehnte passierte jedoch eine Pluralisierung und Individualisierung der Gesellschaft. Es entwickeln sich neue Haushaltstypen (unverheiratete Paare, Singlehaushalte, nicht-familiäre Wohngemeinschaften in allen Altersstufen, Patchwork Familien, ...) Galten diese Formen des Zusammenlebens früher als Unvollständigkeit der Familie, so gibt es heute dafür eine positive gesellschaftliche Bewertung. Die Kernfamilie verliert mehr und mehr ihre verbindliche Stellung und ist einem starken Strukturwandel unterworfen. (vgl. Fedrowitz / Gailing 2003: 24)

Ein höheres Wohlstandsniveau und bessere Ausbildung verändern die Rolle der Frau. Phänomene wie steigende Arbeitsmarktmobilität, Zuwachs der Scheidungsrate oder veränderte gesellschaftliche Moralvorstellungen der Frauen fördern neue Haushaltstypen. Klassische Biographien werden immer seltener und

werden verdrängt durch Wahlbiographien. In denen rückt der Mensch ins Zentrum seiner eigenen Lebensplanung. Wechselnde Partnerschaften und Verkürzung der klassischen Familienzeit zu Gunsten eigener Verwirklichung sind als zwei Merkmale dieser Wahlbiographien genannt. Der Mensch dieser postindustriellen Gesellschaft wird in seinem Leben anstatt einer, mehrere Wohn- und Lebensformen durchlaufen. Neben diesen Aspekten soll noch die Ausdehnung der Lebensphase des Alterns erwähnt werden. Mit steigender Lebenserwartung, steigt auch der Anteil an alleine lebenden älteren Menschen.

Empfinden wir diese Entwicklungen grundsätzlich als Fortschritt, so fallen mit der Individualisierung zunehmend strukturelle Elemente der Einbettung in eine Gemeinschaft weg. Gemeinschaftswohnprojekte sehen nachbarschaftliche Unterstützung als adequate Strategie zur Bewältigung alltäglicher Probleme. (vgl. Fedrowitz / Gailing 2003: 28)

SOZIALKAPITAL

Der Mensch ist ein soziales Wesen. Zwischenmenschliche Beziehungen, Kontakte und Kommunikation wirken sich positiv auf die Psyche aus. Brandl und Gruber erwähnen in ihrer Studie für die Stadt Wien das „Sozialkapital“, ein Begriff der Ende des 20. Jahrhunderts durch die fortschreitende Technologisierung und Globalisierung entstand. Gemeint ist damit, der Zusammenhalt einer Gruppe, der durch die Beziehung der Menschen untereinander entsteht. So entwickelt sich, wie auch auf verschiedenen anderen Ebenen, zum Beispiel Familie, Wahlverwandtschaft oder Arbeitskollegen, in Gemeinschaftswohnprojekten solch ein Zusammenhalt. „Durch ein höheres soziales Kapital sinkt das Risiko von Arbeitslosigkeit oder Zivilisationserkrankungen, für Gesellschaften entstehen aus der informellen gegenüber der institutionellen Unterstützung auch volkswirtschaftliche Vorteile.“ (Büchel-Kapeller 2009 zit. nach Brandl, Gruber 2014: 107) Schubert beschreibt in diesem Zusammenhang die „affektive Unterstützung“: „Beziehungsnetzwerke mit einer starken Homogenität der Mitglieder vermitteln emotionalen Rückhalt und wirken als Puffer gegen Belastungen, psychische Erkrankungen und persönliche Krisen.“ (Schubert 1990: 8)

SOZIALES LERNEN

Zusammenleben auf engem Raum von so vielen Menschen erfordert gegenseitige Toleranz und Kommunikationsfähigkeit.

Einerseits loben wir in der Gesellschaft die Freiheit durch den Verlust von Abhängigkeiten (ökonomischer, sowie psychischer Art), andererseits gehen so Berührungspunkte verloren. (Beispiele: Jeder hat einen Rasenmäher, man braucht sich nicht mit seinem Nachbarn bezüglich eines Gemeinschaftsgeräts absprechen. Man baut ein eigenes Haus, obwohl bei den Eltern Platz wäre, um Konflikten aus dem Weg zu gehen)

Durch vermehrte Abschottung verlernen wir Kommunikation, Streitkultur und sozialer Umgang.

2.3.2. WANDEL DER ARBEITSWELT

Ein Wandel der Arbeitswelt ist im Gange. Wir sind in der postindustriellen Erwerbsgesellschaft angelangt. Diese präsentiert sich im Wesentlichen mit einem Rückgang der manuellen Arbeit (Herstellung, Produktion) und einem Anstieg der Anstellungen im Sozialbereich, sowie im IT Sektor. (vgl. Leoni 2017) Ein weiteres Schlagwort ist „Digitalisierung“. Durch Vernetzung, Computerarbeit und mobile Arbeitsgeräte wird ein Tun an verschiedenen Orten möglich. Auch die Anzahl der Selbständigen hat zugenommen. (vgl. BMAS 2017: 26) Die wachsende Erwerbstätigkeit der Frauen ist ein weiterer Parameter der Entwicklungen. Sie sind stärker im Arbeitsmarkt aktiv, was auch einer der Gründe für die wachsende Anzahl der geringfügig Beschäftigten ist. Gemeinschaftliche Wohnprojekte reagieren auf diesen Wandel. Wohnen und Arbeiten wird zum Thema gemacht. In Gemeinschaft kann die Kombination der beiden gut gelingen. Vor allem wenn beide Elternteile arbeiten, kann eine soziale Einbettung eine große Hilfe sein. Sie erleichtert die Vereinbarkeit von Familie und Beruf. Heimarbeit und Gemeinschaftsbüros können ins Wohnen integriert werden. Dem Rückgang von Produktion und körperlicher Tätigkeit folgt ein Verlust des Verständnisses, wo Dinge her kommen beziehungsweise, wie sie gemacht werden. Dies beeinflusst unser Konsumverhalten. Viele Wohnprojekte haben sich die Herstellung von Lebensmitteln zum Ziel gemacht und integrieren diese wieder in ihren Alltag.

2.4 HERAUSFORDERUNGEN

Einen großen Nachteil hat die Szene der Gemeinschaftswohnprojekte durch die **flächendeckende Unbekanntheit dieser Wohnform**. Dies führt zu Skepsis in der Gesellschaft beim ersten Kontakt. Die wenigen Referenzen sind noch am ehesten im Architekturdiskurs vertreten. Menschen greifen, gerade beim Wohnen zu bewährten Konzepten und sind nicht risikobereit. So müssen die Projektinitiatoren immer wieder als Pioniere auftreten. Baufirmen, Gemeinden, Banken und diverse andere Organisationen haben wenig Erfahrung im Umgang mit dieser alternativen Idee. Die Projekte an sich sind wenig standardisierbar. Ein **hoher Zeitaufwand** und ein langer Atem der Projektgruppe ist eine weitere Herausforderung für Gemeinschaftswohnprojekte. Oft hängt eine Idee an einer oder wenigen besonders engagierten Personen. Neben großer Geduld und Ausdauer haben die Gründer häufig **hohe finanzielle Risiken** zu tragen. Durch die Unkenntnis Gemeinschaftlicher Wohnprojekte der breiten Masse fehlt es mehrmals an Investoren. Sie sind durch die neuartige Organisations- und Rechtsform am Immobilienmarkt benachteiligt. Die Akquisition von Fördermitteln kann Schwierigkeiten bereiten.

03.

LOKAL- AUGEN- SCHEIN

8 FALLBEISPIELE

3.1 Hypothesen und Vorgehensweise

3.2 Projektbeispiele

3.2.1 *Sargfabrik*

3.2.2 *Frauenwohnprojekt [ro*sa]²² Donaustadt*

3.2.3 *Wohnprojekt Wien*

3.2.4 *Willy*Fred*

3.2.5 *LebensGUT Miteinander*

3.2.6 *Cohousing Pomali*

3.2.7 *Cambium - Leben in Gemeinschaft*

3.2.8 *Bele - Hof*

3.3 Themen

3.3.1 *Die Bewohner*

3.3.2 *Initiierung, Rechts- und Eigentumsform*

3.3.3 *Finanzierung*

3.3.4 *Organisation und Prozess*

3.3.5 *Die Immobilie*

3.3.6 *Privatheit und Gemeinschaft*

3.3.7 *Betreuung und Hilfestellung*

3.3.8 *Arbeit und Wirtschaften*

3.3.9 *Einfluss auf die Umgebung*

3.4 Fazit

3.1 HYPOTHESEN UND VORGEHENSWEISE

Was sind aber nun mögliche Potentiale und Barrieren von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in einem Ortskern? Manche der hier genannten Hypothesen beziehen sich vorerst auf den Nutzer. Sie wirken durch dessen Handlungen und Einfluss indirekt weiter auf die Ortsbelebung.

CHANCEN / POTENTIALE

Die Einbettung von Personen in einen großen Familienverband in Wohnungsnähe ist heutzutage oft nicht mehr gegeben. Diese Struktur hilft beim Erledigen der Aufgaben des Alltages. Besonders profitieren Angehörige bei kurzzeitigen Betreuungsdefiziten von Kindern oder alten Menschen.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte können das Fehlen dieser Strukturen kompensieren und eine **Entlastung des Betreuungssystems** im Ort herbeiführen.

In Gemeinschaftswohnprojekten werden viele Anschaffungen gemeinsam getätigt. Eine Minimierung der Privatflächen passiert zugunsten großzügiger Gemeinschaftsflächen. Das Teilen von Räumen, Flächen und Gegenständen kann zur Kostensenkung der einzelnen Bewohner beitragen.

Gemeinschaftliche Wohnformen können **leistbaren Wohnraum** schaffen und normal schwer Finanzierbares, zum Beispiel Garten, Kinderspielraum, Sauna oder Werkstatt durch Gemeinschaftseigentum einer breiten Masse zugänglich machen.

Die Zielgruppe gemeinschaftlicher Wohnformen lebt besonders bewusst und nachhaltig. Ein ressourcenschonender Umgang mit Baumaterial, Fläche, Lebensmitteln und Energie ist ein häufiges Ziel von Gruppen.

Ein solches Wohnprojekt birgt viele **ökologische Potentiale** und stellt eine Vorbildwirkung im nachhaltigen Leben dar.

Die Bewohner eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts sind sehr engagiert. Sie sind dabei ihre Vision in die Tat um zu setzen und begeben sich dabei aus der eigenen Komfortzone. Die Tatsache, sich auf etwas Neues einzulassen, etwas zu riskieren und zu wohnen, wie es die meisten Menschen nicht tun, zeugt von einer hohen Innovationskraft.

Die Bewohner packen an, bringen Ideen und beziehen dabei ihre Umgebung mit ein. Gemeinschaftliche Wohnformen bringen einen Anstoß für die Belebung umstehender Gebäude und Plätze. Das Projekt kann ein **Impuls** für die Ortsentwicklung sein.

Die Schaffung halböffentlicher Räume und das Konzept des Bereitstellens und Teilens von materiellen, so wie immaterieller Güter, wie zum Beispiel Hilfestellungen, schafft eine soziale Stabilisierung und eine angenehmen Atmosphäre.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte bringen so **Impulse und Belebung im Ort**.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte gehen oft einher mit einem hohen Grad an Mitbestimmung, Beteiligung und Entscheidungskraft der Bewohner im Planungs- und Bauprozess, aber auch in der späteren Aneignung eines Objekts. Dies schafft Verantwortung und Wertschätzung gegenüber einem Ort, beziehungsweise bildet eine emotionale Bindung zu einem Gebäude.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte stärken die **Identität** mit dem Ort.

BARRIEREN

Gruppenentscheidungen benötigen viel Zeit und einen langen Atem. Immobilienvergaben bedürfen einer raschen Zusage und brauchen rasche Finanzierungsgewissheit.

Die Abläufe in der Immobilienwirtschaft passen nicht zu den Möglichkeiten einer Wohngruppe hinsichtlich **Organisation und Finanzierung**.

Oft brechen die Bewohner von Gemeinschaftswohnprojekten mit den Gewohnheiten der Nachbarn. Kritische Lebensweise eckt in der Gesellschaft oft an oder wird nicht verstanden.

Akzeptanz und Toleranz der ansässigen Bevölkerung können eine Barriere sein. Es besteht die Gefahr, dass die Projekte separierte „Inseln“ im Ort bilden.

Die Zielgruppe für gemeinschaftliche Wohnprojekte sind Menschen mit einem hohen Bildungsgrad. Ebendiese Gruppe zieht aus Mangel an qualifizierten Erwerbsmöglichkeiten und Ausbildungschancen aus dem ländlichen Raum weg.

Zugang zu **geeigneten Arbeitsplätzen** könnte eine Barriere für das Projekt darstellen.

VORGEHENSWEISE

Um diesen Hypothesen auf den Grund zu gehen wähle ich die Analyse von Projektebeispielen, mittels qualitativer Bewohnerinterviews als empirische Methode. Eine anfängliche allgemeine Suche nach Beispielen in Österreich eröffnete mir eine ganz neue Welt.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind in Österreich groß im Kommen. Eine gute Öffentlichkeitsarbeit und eine rege Internetpräsenz zeugen von der gesellschaftlichen Relevanz dieses Themas. Viele Webseiten erzählen von Gruppen, die Projekte planen, die sich gerade formieren, ein Grundstück suchen oder in Kürze einziehen. Im Vergleich zu konventionellen Wohnbauten sind Gemeinschaftswohnprojekte allerdings selten. Dennoch ist ein eindeutiger Aufwärtstrend erkennbar. Eine einfache Auflistung aller Projekte in Österreich hat gezeigt, dass ebenso viele gemeinschaftliche Wohnprojekte gerade in der Umsetzung stehen, wie sie in den letzten 30 Jahren verwirklicht wurden.

Auffallend viele Projekte sind in Wien und Umgebung zu finden, aber auch in anderen Städten Österreichs. Einige wenige haben sich im ländlichen Raum angesiedelt.

Anhand von Kriterien wurde eine Auswahl an Projektbeispielen getroffen. Es wurde darauf geachtet, dass sich die Gegensatzpaare Neubau - Bestand, alt - neu, groß - klein, Stadt - Land, ungefähr die Waage halten. Außerdem wurde auf die Abdeckung verschiedener Rechts- und Eigentumsformen beziehungsweise Finanzierungsformen geschaut. Ein erstellter Interviewleitfaden gibt mir Orientierung im Gespräch. Die Befragungen werden wie ein offenes Interview geführt. In einer lockeren Atmosphäre, meist auch mit Führungen durch das Gebäude, gelange ich so zu reichen Informationen. Auch Beobachtungen während der Besuche ziehe ich in meine Analyse mit ein. Wie gehen die Menschen miteinander um? Wie sind die Räume gestaltet und positioniert? Welche Atmosphäre herrscht im Haus? Gerade Architektur und Gestaltung und das Zwischenmenschliche der Bewohner lassen sich so leichter, als in einem Interview erfahren.

Neben den selbstgeführten Gesprächen helfen mir die von Studierenden im Zuge einer der Lehrveranstaltung „Wohnen im sozialen Kontext“ an der TU Wien geführten Wohngespräche und verschiedene Radiobeiträge, Bücher und Filme zur Informationsbeschaffung.

Im nächsten Schritt werden die aufgesetzten Hypothesen anhand der ausgewählten Projektbeispiele überprüft und hinterfragt. Es werden Kurzsteckbriefe der jeweiligen Beispiele erstellt.

Die anschließend diskutierten Analysethemen sind auf Grundlage der Fragestellungen gewählt und werden mittels der eingeholten Informationen erläutert.

Ortskern ?
Die Suche nach Projekten im Ortskern blieb vergebens.

Projekt	Erstbezug			Standort		Bewohneranzahl			Baumaßnahme		Eigentümer		
	<2005	2005-15	ab 2015	Stadt	Land	<50	50-80	>80	Nebau	Bestand	Bauträger	interne GmbH	Nutzer-verein
Sargfabrik	×			×				×	×				×
Frauenwohnprojekt Rosa ²²		×		×			×		×		×		
Wohnprojekte Wien		×		×				×	×				×
Willy*Fred			×	×		×				×		×	
LebensGut Miteinander			×		×	×				×			×
Cohousing Pomali			×		×		×		×		×		
Bele - Hof			×		×	×				×			×
Cambium			×		×			×		×			×

In letzter Zeit hat ist die Anzahl der Wohnprojekte in Österreich gewachsen. Häufiger sind neuere Projekte zu finden.

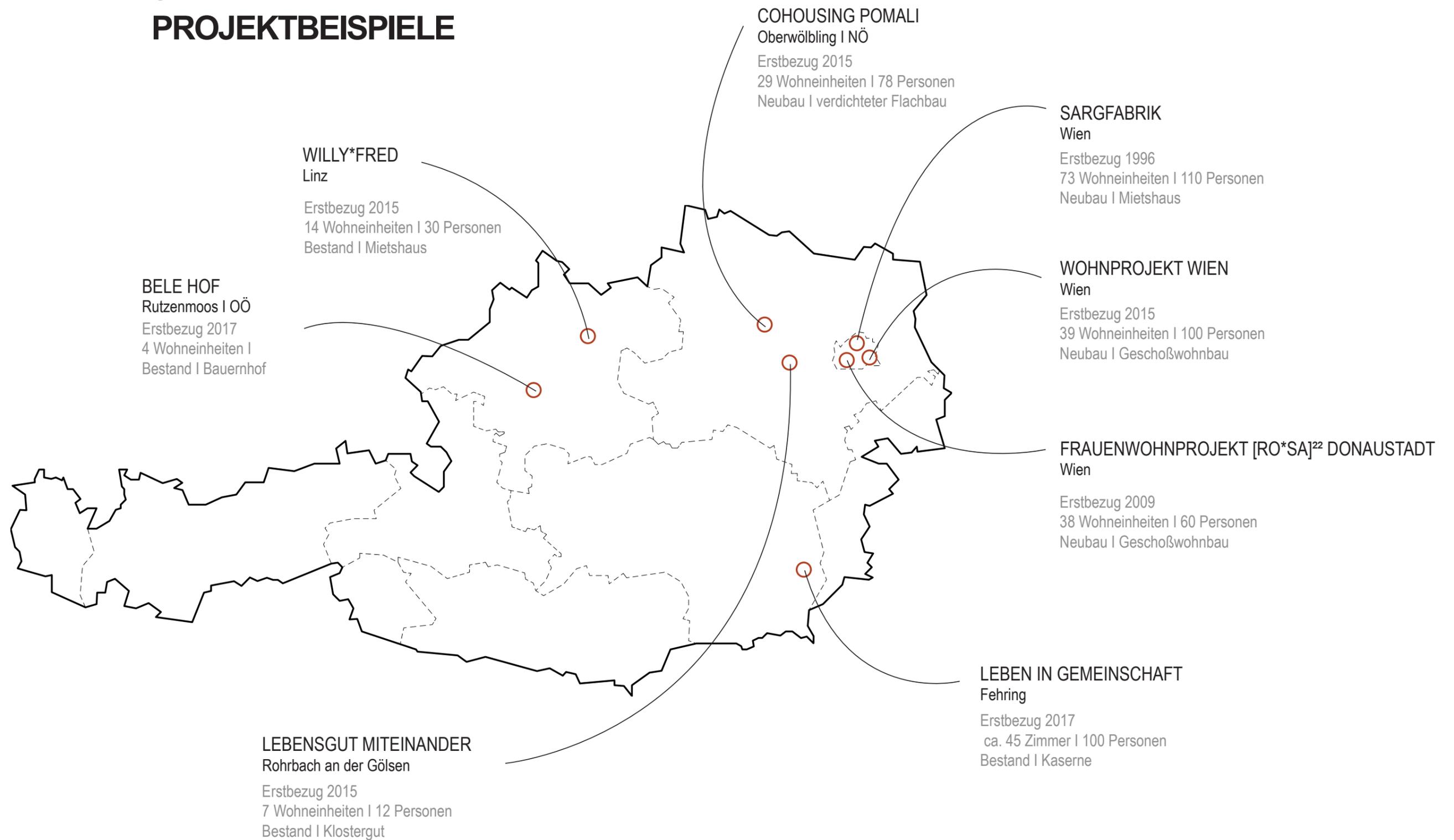
Es werden gleich viele Projekte am Land, wie in der Stadt betrachtet.

Neugebaute und verwendete Bestandsgebäude halten sich die Waage

Die Auswahl soll verschieden Große Projekte abdecken.

Die Auswahl soll verschieden Eigentumsformen abdecken.

3.2 PROJEKTBEISPIELE



3.2.1 SARGFABRIK



Standort	Stadt Wien
Erstbezug	Juli 1996
Initiierung	Bewohnergruppe
Rechts- und Eigentumsform	„Verein für integrative Lebensgestaltung“ ist Grundeigentümer, Bauherr, Betreiber und Unternehmer; interner Vertrag regelt Inhalte, Nutzungsvertrag für Mieter, Schiedsvertrag als Wohnheim gewidmet
Finanzierung	gefördert als Wohnheim, Bankkredit, Eigenmittel
Personenanzahl Anzahl der Wohneinheiten	ca. 190 73 (30-130m ²)
Gebäude	Neubau, Geschosswohnbau, vier durch Gänge verbundene 4 bzw. 5-geschossige Baukörper
Gemeinschaftsangebot	Gemeinschaftsküche, Kinderhaus, Car Sharing, Veranstaltungssaal, Seminarraum, Badehaus mit Sauna, Cafe / Restaurant, Spielplatz, Dachgarten, Bibliothek, Büro, Waschküche, Dilettantenkammer,
Angebot für die Nachbarschaft	umfassendes Angebot im Kulturhaus, anmietbarer Saal, Badehaus mit Sauna, Cafe / Restaurant, Kindergarten, Hort, eine sozialpädagog. WG
Flächen	4711m ² Grundstücksgröße 2747m ² Bebaute Fläche 5950m ² Wohnnutzfläche 1980m ² Gemeinschaftsfläche
Gesamtkosten	13,6 Mio €

Die Sargfabrik ist wohl eines der bekanntesten Wohnprojekte im europäischen Architekturdiskurs. Mit seinem mittlerweile schon über zwanzigjährigem Bestehen ist es ein Beispiel mit besonders viel Erfahrung und langjährigem Entwicklungsprozess. Die Entstehung ist aus einem damaligen Zeitgeist heraus zu verstehen und ging einher mit einer Unzufriedenheit im Wohnungsmarkt wegen einem Mangel an Leistbarkeit und anderen Wohnvorstellungen. Ein weiterer Grund für die Initiierung war das schwache Auftreten von ansprechendem Kulturangebot in der Stadt. So bildet nun das orange-leuchtende Objekt im 14. Wiener Gemeindebezirk ein unverkennbares Kontrastprogramm und sticht mit einem umfassenden Kulturangebot für die Allgemeinheit und vielen teilöffentlichen Räumen, die für das Quartier zugänglich sind, heraus. Man könnte von Pionierarbeit an kultureller Aktivität in der Nachbarschaft sprechen. Von Anfang an war eine große Immobilie mit vielen Haushalten geplant, damit sich eine interne Dynamik entwickeln kann und gewisse Dinge in der Gemeinschaft leistbar werden.



3.2.2 FRAUENWOHNPROJEKT [ro*sa]²²

Standort	Stadt Wien
Erstbezug	Dezember 2009
Initiierung	Architektin Sabine Pollak
Rechts- und Eigentumsform	Genossenschaftsform, Eigentümer ist der Bauträger WBV-GPA, geförderte Mietwohnungen (Kaufoption nach 10 Jahren)
Finanzierung	Bauträger
Personenanzahl Anzahl der Wohneinheiten	100 38 (30-127m ²)
Gebäude	Neubau, Geschosswohnbau (EG + 3 Geschoße + Dachterrasse)
Gemeinschaftsangebot	Gemeinschaftsraum mit Küche, Dachterrasse, Werkstatt, Garten, Sauna- und Ruheraum, Büro, Bibliothek
Angebot für die Nachbarschaft	Veranstaltungen (z.B.: Lesung)
Flächen	1505m ² Grundstücksgröße 3326m ² Wohnnutzfläche 699m ² Gemeinschaftsfläche
Gesamtkosten	6,66 Mio €



Unter dem Motto „Verträge in Frauenhand!“ ist das Projekt 2009 als zweites von drei bisher realisierten Frauenwohnprojekten in Wien eröffnet worden. Die Architektin Sabine Pollak spielte schon länger mit dem Gedanken eines Wohnhauses für Frauen und von Frauen. Sie stellte das Konzept einer interessierten Gruppe vor und gingen von dann an den gemeinsamen Weg bis zur Umsetzung des ersten Hauses. Mittels eines Bauträgerwettbewerbs der Wiener Wohnfonds konnte ein Grundstück gefunden werden. Ziel der Gemeinschaft ist ein Wohnen in guter Nachbarschaft, wo gegenseitige Unterstützung bereit steht. Alleinstehende und berufstätige Frauen, Frauen mit ihren Familien nutzen das großzügige Angebot an Gemeinschaftsfläche. Männer sind ausdrücklich erwünscht, Verträge werden jedoch nur mit weiblichen Personen abgeschlossen. Speziell für Frauen ist immer noch das Thema der Sicherheit und Vereinbarkeit von Beruf und Familie präsent. Dies wurde bei der Konzeption berücksichtigt.

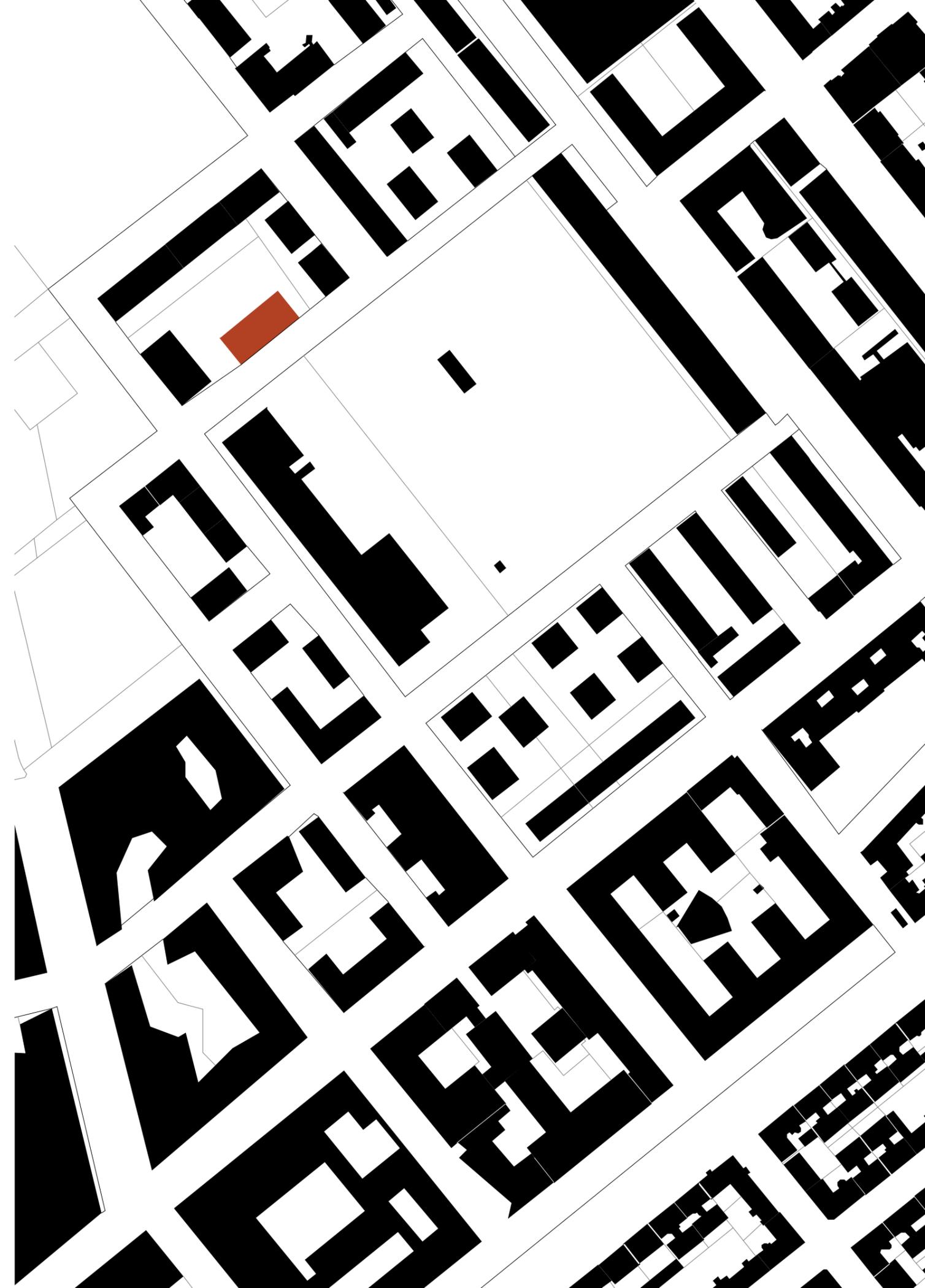


3.2.3 WOHNPROJEKT WIEN

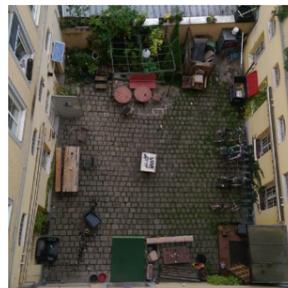


Standort	Stadt I Wien
Erstbezug	Dezember 2013
Initiierung	Bewohnergruppe
Rechts- und Eigentumsform	Vereinseigentum (Verein für nachhaltiges Leben)
Finanzierung	Eigenmittel, Bankkredit, Fördergelder
Personenanzahl Anzahl der Wohneinheiten	100 39
Gebäude	Neubau, 7-stöckiger Geschosswohnbau
Gemeinschaftsangebot	Gästeappartement, Dachterrasse, Garten, Küche, Carsharing, Sauna, Veranstaltungsraum, Werkstatt, Kinderspielraum, Bibliothek
Angebot für die Nachbarschaft	Veranstaltungen und Kurse, Greißlerei, anmietbare Veranstaltungsräume, Gewerbefläche
Flächen	3300m ² Wohnnutzfläche 700m ² Gemeinschaftsfläche 350m ² Gewerbefläche
Gesamtkosten	9,8 Mio €

Am ehemaligen Nordbahnhofgelände, angrenzend zum Bednar Park wurde 2013 das „Wohnprojekt Wien“, als Teil des Gesamtbauvorhabens „Wohnen mit Alles“ von einer Baugruppe bezogen. Auffallend ist der einladende Vorplatz mit dem zur Öffentlichkeit hin orientierten Salon. Besonders wichtig ist der Gemeinschaft ein solidarisches, interkulturelles und generationenübergreifendes Zusammenleben. Das Projekt vereint Gewerbeflächen, Wohnen und Gemeinschaftsräume unter einem Dach. Die anmietbaren Geschäftsräume im Erdgeschoß ermöglichen Arbeit in unmittelbarer Wohnungsnähe und funktionieren als Drehscheibe zur Umgebung. Die Wohnungen sind als Heim durch die Wohnbauförderung des Landes Wien gefördert.



3.2.4 WILLY*FRED



Standort	Stadt Linz OÖ
Erstbezug	2015
Initiierung	Bewohnergruppe
Rechts- und Eigentumsform	GmbH (Hausverein als ein Gesellschafter - siehe S. 66)
Finanzierung	Eigenkapital 7%, Direktkredite 45%, Bankkredite 48%
Personenanzahl Anzahl der Wohneinheiten	30 14 (25-200m ²)
Gebäude	Altbau, 4 - geschossiges Zinshaus mit Innenhof
Gemeinschaftsangebot	Werkstatt, Proberaum, Gassenlokal, Lager, Hof, Dachboden, Veranstaltungsraum
Angebot für die Nachbarschaft	Kostnixladen und Biokisterlverteilung, Gassenlokal, Kultur- und Veranstaltungsangebot, anmietbare Veranstaltungsräume
Flächen	1084m ² Wohnnutzfläche 157m ² Gemeinschaftsfläche 420m ² Gewerbefläche
Gesamtkosten	3,2 Mio €

Obwohl keine der Bewohner als natürliche Person Besitzer des Hauses ist, besteht trotzdem ein starkes Gefühl, als wäre es ihnen eigen. Im Vergleich zu einem konventionellen Mietshaus erstrecken sich hier unzählige Möglichkeitsräume. So können sich, mit Zustimmung der Mitbewohner, leicht Flächen am Gang, im Stiegenhaus, im Keller oder im Dachboden angeeignet werden. Eine Atmosphäre, dass Platz für Ideen, kreatives und gesellschaftskritisches Leben ist, spürt man schon beim Eintreten. Als erstes Hausprojekts Österreichs empfindet die Hausgemeinschaft ein tiefes Verantwortungsgefühl gegenüber der Stadt, ihren Direktkreditgebern und der Gesellschaft und öffnet so bewusst das Gebäude für die Menschen.



3.2.5 LEBENSGUT MITEINANDER

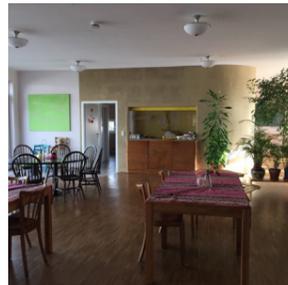
Standort	Land Rohrbach an der Gölsen NÖ
Erstbezug	2015
Initiierung	Bewohnergruppe
Rechts- und Eigentumsform	Vereinsigentum (Verein Lebensgut Miteinander)
Finanzierung	Eigenmittel, Bankkredit, Förderungen, Vermögenspool
Personenanzahl Anzahl der Wohneinheiten	17 10 (32-70m ²)
Gebäude	ehemaliges Klostersgut, Renovierung und Sanierung
Gemeinschaftsangebot	Gemeinschaftsküche
Angebot für die Nachbarschaft	Seminar- und Kulturzentrum, 8 Fremdenzimmer, soziales, pädagogisches und therapeutisches Angebot, Arztpraxis, Gemüseverkauf ab Hof, Jungpflanzenverkauf, Kinderbetreuung, Solidaritätswohnung, Gästezimmer, Arbeitsmöglichkeit für WWOOFer
Flächen	ca. 1700m ² Nutzfläche 7ha Grünland 8 ha Wald
Gesamtkosten	3,2 Mio € (1. Bauphase)



Der ehemalige Klostersgutshof Edelhof in Rohrbach an der Gölsen wird seit 2015 unter dem klingenden Namen „LebensGUT Miteinander“ geführt. Gelegen im hügeligen, bewaldeten niederösterreichischen Alpenvorland ist der Ort öffentlich durch die Nähe St. Pöltens gut erreichbar. Das Projekt ist besonders außenorientiert und bietet vielfältiges Programm für die angrenzende Bevölkerung. Ziel der Gruppe ist es, sieben Standbeine unter ein Dach zu bringen, nämlich generationenübergreifendes Wohnen, biologischer Gemüseanbau, Natur-Kindertagesbetreuung, Tagesbetreuung für ältere Menschen, Veranstaltungs- und Kulturzentrum, Therapeutische Praxisgemeinschaft und die LebensGut-Schule. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf dem generationenübergreifendem Lernen und Zusammenleben.



3.2.6 COHOUSING POMALI



Standort	Land Oberwöbling NÖ
Erstbezug	Dezember 2013
Initiierung	Bewohnergruppe
Rechts- und Eigentumsform	Eigentümer ist Genossenschaft „Heimat Österreich“, Bewohnerverein „Miteinander Zukunft bauen“ ist Nutzer und Verwalter
Finanzierung	Bauträger, Mietkaufoption nach 10-15 Jahren
Personenanzahl Anzahl der Wohneinheiten	78 29 (50 – 122m²)
Gebäude	Neubau, 1 bzw. 2 -geschossiger, zeilenartiger Flachbau, mittiges Gemeinschaftshaus
Gemeinschaftsangebot	5 Carsharing Autos, Food Coop, Küche, Speisesaal, Wintergarten, Kinderraum, Sauna- und Wellnessraum, Bewegungsraum, Werkraum, Meditationsraum, Garten (Beete, Sportflächen, Teich)
Angebot für die Nachbarschaft	Veranstaltungen und Kurse, Räume für Waldkindergruppe
Flächen	2306m² Wohnnutzfläche 600m² Gemeinschaftsfläche 1 ha Grünfläche

In Oberwöbling konnte eine Gruppe mit einer konkreten Bauaufgabe und einem Grundstück die „Heimat Österreich“ als Bauträger und Eigentümer gewinnen. Obwohl das Eigentum aus der Hand gegeben wurde, sind den Bewohnern die Rechte der Selbstverwaltung und die Wahl der neuen Mitbewohner eingeschrieben.

Schon von weitem hebt sich der unkonventionelle Bau von der Nachbarschaft und der umgebenden Landschaft ab. Das zentrale Gemeinschaftshaus sticht farblich neben den mit ihm verbundenen Wohntrakten heraus.

Das Zusammenleben erleichtern klare Regeln und Aufgabenverteilungen. Entscheidungen werden soziokratisch und im Sinne übergeordneter Ziele diskutiert und getroffen.



3.2.7 CAMBIUM - LEBEN IN GEMEINSCHAFT

Standort	Land Fehring STMK
Erstbezug	2017
Initiierung	Fusionierung von zwei Gruppen: „Cambium“ und „Leben in Gemeinschaft“
Rechts- und Eigentumsform	Vereinseigentum (Verein Leben in Gemeinschaft)
Finanzierung	Vermögenspool, Nutzungsentgelt, Spenden
Personenanzahl Anzahl der Wohneinheiten	60 ca. 40 (ehem. Mannschaftsräume)
Gebäude	ehemalige Kaserne, Umbau, Neubau in Planung
Gemeinschaftsangebot	Gemeinschaftsküche, Seminarzentrum, Werkstätten, Praxis- und Büroräume, biologische Landwirtschaft
Angebot für die Nachbarschaft	Kurse, Seminare, Veranstaltungen, Feste
Flächen	5500m ² Nutzfläche 17 ha landwirtschaftliche Fläche



Die sich in Fehring niedergelassene Gruppe, kennt sich schon einige Jahre und ist durch die Fusionierung zweier Gemeinschaften entstanden. Das Ziel war von Anfang an die Schaffung eines selbstgestalteten, leistbaren und nachhaltigen Lebensraum. Die Hadik-Kaserne in Fehring war schon länger im Visier und noch bevor Umsetzungsideen konkret wurden, spielte die formierte Projektgruppe mit dem Gedanken sich hier niederzulassen. Bei einer Präsentation vor dem Gemeinderat kam dieser der Gruppe sehr wohlwollend entgegen und in der Folge, konnte das Objekt mit einer Kaufoption in zwei Jahren (2018) gepachtet werden. Mit dem Ausblick auf die Errichtung eines Wohnneubaus am Grundstück leben die ungefähr 30 Erwachsenen, mit circa ebenso vielen Kindern, momentan in den ehemaligen Mannschaftsräumen. Im Vergleich zu den anderen Projekten gibt es hier nur wenige separate Wohneinheiten. Die meisten Bewohner haben eigene Rückzugsräume und teilen Bäder, Toilette und Küche. Täglich kümmert sich eine fünfköpfige Kochgruppe um das Essen für alle. In einer gegenwärtigen Aufbau- und Pionierphase ist für die Bewohner sehr viel zu tun. Die Menschen versprühen einen unglaublichen Tatendrang. Die Aneignung der Anlage, sowie Regeln des Zusammenlebens und der Aufbau von Kommunikationsstrukturen befinden sich im Prozess. (Besuch 27.2.2018)

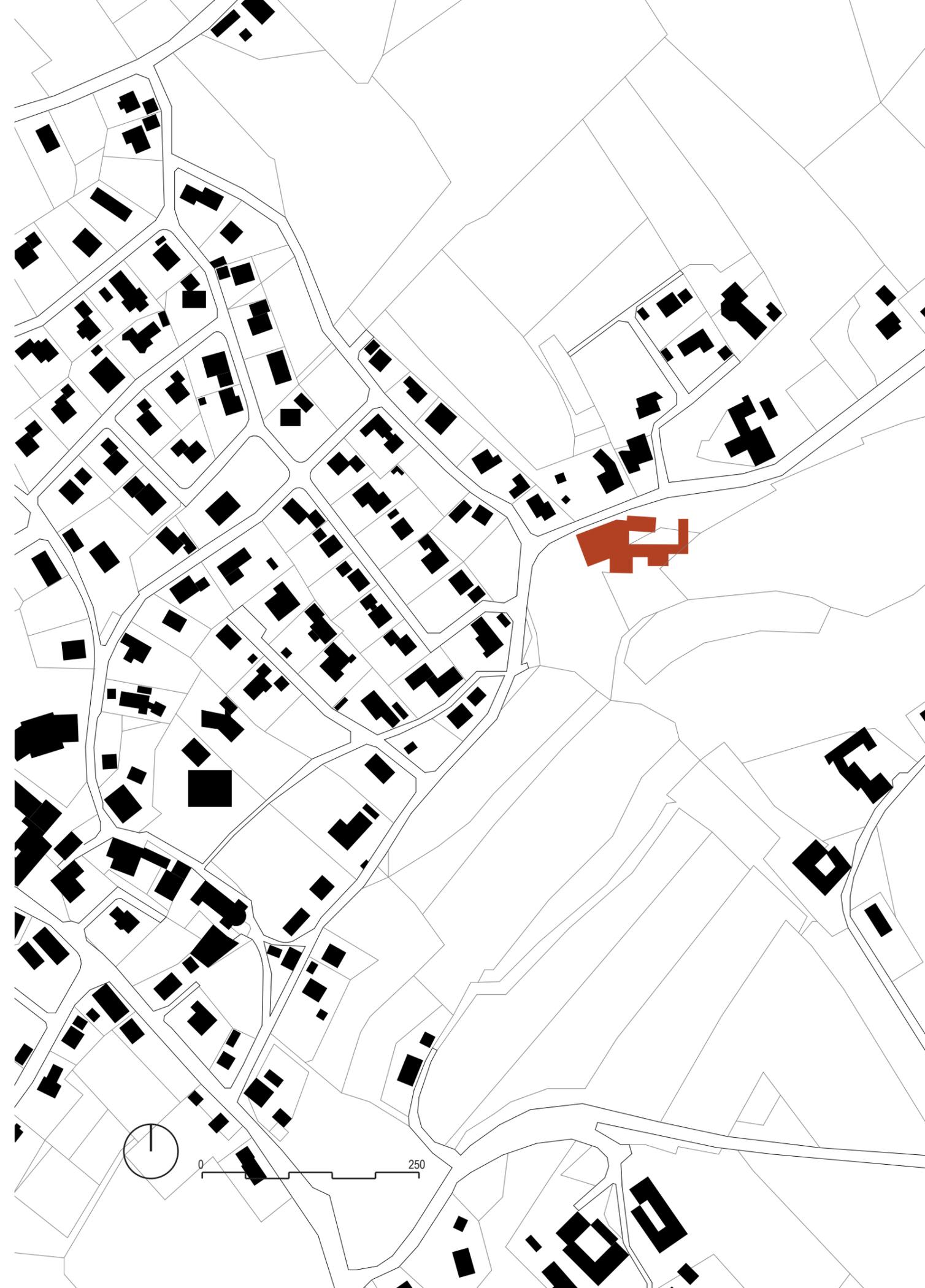


3.2.8 BELE - HOF

Standort	Land Rutzenmoos OÖ
Erstbezug	September 2017
Initiierung	Bewohnergruppe
Rechts- und Eigentumsform	Vereineigentum (Verein Bele Cohousing)
Finanzierung	Vermögenspool, Eigenkapital, Bankkredite
Personenanzahl Anzahl der Wohneinheiten	13 4 (80m ² , 75m ² , 60m ² , 42m ²)
Gebäude	Landwirtschaftliche Gebäude mit Wohnhaus, ehemalige Ferienwohnungen, Renovierung und Sanierung
Gemeinschaftsangebot	Co-Working Space, Gemeinschaftsraum mit Küche, Waschküche, biologische Landwirtschaft
Angebot für die Nachbarschaft	Fremdenzimmer, Hofladen, solidarische Landwirtschaft
Flächen	310 m ² Wohnnutzfläche 80 m ² Gemeinschaftsfläche 110 m ² Fläche Fremdenverkehr 3 ha Landwirtschaftliche Fläche 10 ha Pachtfläche



In Oberösterreich verwirklichte sich 2017 eine kleine Gruppe von Menschen ihre Vision vom Zusammenleben. Das Projekt vereint privates Wohnen, Tourismus und biologische Landwirtschaft. Ein bestehender Hof wurde erworben und weiter entwickelt. Dabei wird der Bestand als Potential angesehen. So konnten die vier Paare mit ihren Kindern zügig am Gelände einziehen. Die vorhandenen Ferienwohnungen waren schnell bezugsfertig. Die im Vergleich zu anderen Wohnprojekten überschaubare Bewohnerzahl und Größe der Immobilie ermöglichte eine rasche Finanzierung mit Eigenmitteln und einem Bankkredit. Das Projekt steht noch in der Entwicklungsphase. Viele Ideen warten auf ihre Umsetzung. Auch Strukturen der Kommunikation und des Zusammenlebens entwickeln sich ständig weiter.



3.3 THEMEN

3.3.1 DIE BEWOHNER



Persönlich bin ich immer sehr offen und herzlich empfangen worden. Die Menschen begegneten mir äußerst interessiert und hilfsbereit. Man könnte sie als, im wahrsten Sinne des Wortes, „bunten Haufen“ bezeichnen. Die Gruppe scheint aber nur im ersten Moment sehr heterogen. So eigenartig das aber auch klingt, diese „Buntheit“ macht sie doch auch wieder zu einer homogenen Gruppe von besonders kreativen, umweltbewussten und unkonventionell denkenden Menschen. Sie verfolgen alle die gleichen Ziele, was für das Gelingen des Projektes auch hilfreich ist.

HERKUNFT / BILDUNG / WERTE

Die Gemeinschaftsmitglieder sind **gut gebildet und haben ein durchschnittliches Einkommen**. Auffallend viele Bewohner sind Akademiker und verfügen über einen Hochschulabschluss. Mehr zu Beruf und Ausbildung der Bewohnergruppe wird im Punkt „Arbeit und Wirtschaften“ des Analyseteils diskutiert.

Viele der Nutzer übersiedelten aus den verschiedensten Teilen Österreichs an den Projektstandort. Besonders beim „Cambium“ kommen die Mitglieder aus den verschiedensten Bundesländern in Fehring zusammen. Auch der Bele Hof vereint Menschen aus den diversen Bundesländern. Weniger vertreten sind, bis auf einige geflüchtete Menschen, Personen aus anderen Ländern in den Wohnprojekten.

Ethnographisch besteht also kaum eine Durchmischung.

Meist leben sie **aktiv und nonkonformistisch. Kultur und Natur werden hoch geschrieben**. Die Bewohner wollen ihr Lebensumfeld selbst bestimmen und haben aus dieser Vision Realität gemacht. „Einige von ihnen sind Menschen, die ein soziales Miteinander anstreben und in gegenseitiger Verantwortung leben wollen, oft Individualisten mit Gemeinschaftssinn, die sich einen Zugewinn an Wohn- und Lebensqualität wünschen.“, behaupteten auch die Verfasser von „Bauen und Wohnen in Gemeinschaft“. (vgl. Becker / Kienbaum / Ring / Schmal 2015:12)

“
Es lässt sich sagen, dass die Gruppe der Menschen, die mit Gemeinschaftswohnprojekten sympathisiert, sich in vielen Punkten mit der Gruppe, die aus dem ländlichen Raum abwandert, überschneidet.

ALTER / FAMILIENSTAND

Grundsätzlich sind in den Projekten Personen jeden Alters und Familienstands vertreten. Die Verteilung ist aber nicht ganz gleichmäßig. Besonders interessieren sich Menschen in Umbruchsituationen für Gemeinschaftswohnprojekte. (Pensionierung, junge Familien und Paare)

In den besuchten Beispielen wohnen auffallend viele Menschen zwischen 34 und 45, die in der Familiengründung stecken, außerdem viele alleinerziehende Eltern und vor allem viele Frauen. Im Cambium in Fehring sind sogar 7 von ca. 30 Erwachsenen alleinerziehend. Die Erleichterung im Haushalt und in der Kinderbetreuung, durch die Einbettung in eine Gemeinschaft, mag wohl attraktiv für diesen Familienstand sein.

Die Gruppe der 20 bis 30 Jährigen fehlt am meisten in den Projekten, sowie auch die Gruppe der über 60 Jährigen. Bei „Willy*Fred“ geht die Gruppe der über 40 Jährigen sogar gänzlich ab und auch am LebensGut sind Menschen 50+, die auch mal in die Großelternrolle schlüpfen können, gefragt. Eine Außenseiterrolle nimmt dabei das Projekt Ro*sa²² ein. Dort engagieren sich einige Frauen über 70 sehr stark in der Gemeinschaft, diese gehören aber auch zu den Gründungsmitgliedern.

Die altersmäßige Durchmischung klappt bei den größeren Projekten in der Stadt, wie dem Wohnprojekt Wien und der Sargfabrik besser. Dort ist die Dichte der interessierten Menschen größer, außerdem sind es dort die Menschen gewohnt kompakter zu wohnen und sie besitzen weniger Bindung an ein Haus. Diese Projekte legten bei der Gruppenbildung auch bewusst auf die Altersverteilung wert.

3.3.2 INITIIERUNG, RECHTS- UND EIGENTUMSFORM

INITIIERUNG

Beinahe jedem Projekt liegt die Idee des Lebens in einer Gemeinschaft zugrunde. Andere Motive sind Selbstbestimmtheit, Leistbarkeit des Wohnens und Umweltbewusstsein. Eine Unzufriedenheit mit dem herrschenden Wohnangebot und dem Immobilienmarkt setzt die Suche nach Alternativen in Gang. Menschen, die sich ihren Lebensraum selbst gestalten wollen, formulieren eine Vision des Zusammenlebens. Diese Idee wird konkreter. Aus Einzelkämpfern werden kleine Gruppen von Gleichgesinnten, die eine Umsetzung anstreben.

Bis auf ein besuchtes Projekt sind alle bottom-up, aus der Kraft der Bewohnerschaft entstanden. Auffallend ist die große Anzahl an Architekten und Planern im Kreise der Initiatoren, zum Beispiel Sabine Pollak, Werner Schwarz oder Markus Zilker.

Top-down Projekte hingegen sind kaum in diesem Zusammenhang zu finden.

Meist entstehen Gemeinschaftswohnprojekte aus der Nutzergruppe heraus.

Sie organisieren sich in Baugruppen oder anderen Eigentumsformen. Von oben herab geplante Projekte verlieren häufig an Impuls- und Innovationskraft durch mangelnde Mitbestimmung und Selbstverwaltung der Bewohner. Es fehlen die vorangegangene Gemeinschaftsbildung, der Möglichkeitsraum und der enge Kontakt zueinander während der gemeinsamen Planungszeit. Das Projekt, das noch am ehesten zu jenen mit einer Initiierung von oben herab gezählt werden kann, ist das Frauenwohnprojekt [ro*sa]²² in der Donaustadt in Wien. Die Architektin Sabine Pollak startete das Wohnprojekt und holte sich später einen Verein als Unterstützung dazu. Eine Genossenschaft besitzt, verwaltet und reinigt das Gebäude. Ein Drittel der Wohnungen werden daher über den Wohnservice Wien vergeben. So kommt es vor, dass Personen zugeordnet werden, die nichts mit der Gemeinschaft zu tun haben wollen. Im Vergleich zu den anderen, völlig selbstverwalteten Projektbeispielen, wirkt dieses Gebäude ruhig, kühl und weniger impulsiv.

Fast alle Projekte entstehen bottom up, durch den Antrieb der Nutzer.

EIGENTUMSFORM

Neben dem Ro*sa²² ist auch das Cohousing Pomali Genossenschaftseigentum, Hier gab es jedoch eine andere Herangehensweise. Der Bewohnerverein ging mit einem fertig geplanten Projekt auf den Bauträger zu. Dieser kümmerte sich um die Finanzierung, während den Nutzern Kompetenzen, wie Wohnungsvergabe, Verwaltung und Gestaltung, eingeräumt wurden. Auch hier sind die Bewohner keine Eigentümer, sondern Mieter. Sie fühlen sich aber, als wäre es ihr Gebäude. Diese anstrengende und lehrreiche Zusammenarbeit fand zu einem sehr zufriedenstellenden Ergebnis.

Fünf der acht betrachteten Projekte sind Gemeinschaftsbesitz der gegründeten Hausbewohnervereine.

Eine etwas speziellere Rechtsform ist das **habiTAT**, das beim Willy*Fred, als ersten von weiteren sechs Häusern in Österreich, zum Einsatz kommt. Die österreichische Form des deutschen Miethäusersyndikats ermöglicht es einer Gruppe, durch eine ausgeklügelte Rechtsform, Häuser zu erwerben und selbst zu verwalten. Eigentümer ist eine juristische Person, nämlich eine neu gegründete GmbH. Durch die Verschränkung der Gesellschafter, in Form von Vetorechten (Dachverband **habiTAT** und Hausverein) wird sichergestellt, dass kein Beteiligter Gewinn aus der Immobilie ziehen kann und die Mieten günstig bleiben. (vgl. Hausverein Willy-Fred 2017) Sind die Darlehen durch die Mieten erst einmal abgedeckt, wird weiter in den Topf eingezahlt, der dann wiederum ein weiteres Hausprojekt unterstützt. So setzt diese Form einen Kreislauf in Gang.

Im Verlauf der Jahre fließt immer weniger Geld in die Tilgung des eigenen Hauses und mehr in die Unterstützung neuer Projekte.

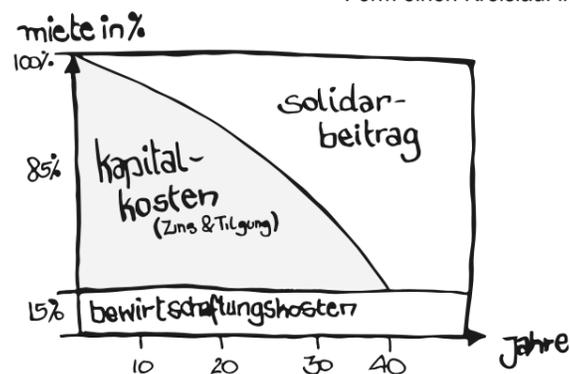


Abb.32. Einsatz der Mietbeiträge (Hausverein Willy*Fred 2017: 12)

In allen acht Analysebeispielen gibt es kein Privateigentum. In irgendeiner Weise zahlen alle Nutzer ihre Abgaben. Die einen zahlen Mieten an die Genossenschaft, andere Nutzungsbeiträge an den Verein und wieder andere füllen den Vermögenspool mit monatlichen Geldleistungen. Es ist den Projektbeteiligten wichtig, dass mit der Immobilie kein Gewinn erwirtschaftet wird. Außerdem sollen auch mit dem Auszug von Menschen und dem Wechsel der Bewohner die Ziele des Projekts erhalten bleiben.

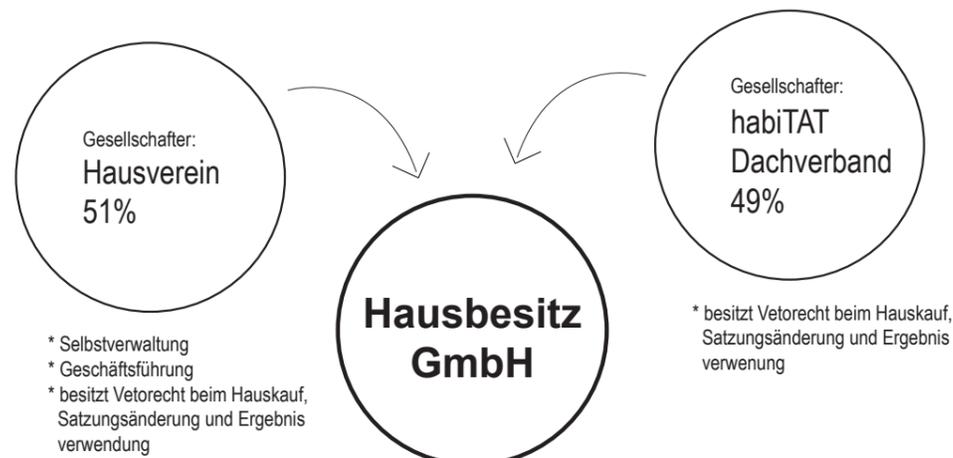


Abb.33. Das **habiTAT** - Modell (Hausverein Willy*Fred 2017: 10)

MÖGLICHE RECHTSFORMEN

(gemeinnütziger) Verein

Ziel eines (gemeinnützigen) Vereins ist die Vereinigung von Menschen zum nicht gewinnorientierten Zweck. In den Statuten werden meist grundlegende Ziele der Gemeinschaft festgehalten. Die Gründung passiert oft schon in der Entwicklungsphase. Der Verein dient häufig dazu, um als juristische Person Verträge mit Bauträgern oder Firmen abschließen zu können. Die einfache und kostengünstige Gründung und ein geringer Aufwand in der Organisation sprechen für diese Rechtsform.

Miete an Bauträger

Einige Projekte in Österreich werden in Zusammenarbeit mit gewerblichen Bauträgern entwickelt. Der Vorteil der Bewohner liegt im geringen Arbeitsaufwand und in der Finanzierung. Diese birgt ein kleines Risiko und erfordert wenig Eigenkapital, bedingt aber manchmal eine Reduktion des Mitbestimmungsumfangs. Bauträger und Mitgliederverein suchen oder finden sich gegenseitig. Es werden Regelungen über die Mitsprache in der Planung und Möglichkeiten und Grenzen der zukünftigen Bewohner in der Nutzungsphase getroffen. (vgl. INIGBW 2018)

Genossenschaft

In dieser Rechtsform schließen sich juristische und natürliche Personen zusammen, die gleichzeitig auch die Aufgabe der Geschäftspartner und des Kapitalgebers tragen. Der primäre Zweck der Genossenschaft ist die wirtschaftliche und rechtliche Förderung der Mitglieder, außerdem die Möglichkeit zur Selbstverwaltung und Solidarität. Grundsätzlich können die Mitglieder nicht persönlich haften. Die Haftung beschränkt sich auf das Vermögen der Genossenschaft. (vgl. Herwig 2015:168)

Wohnungseigentum (WEG)

Eine Gemeinschaft auch Wohnungseigentümer ist zwar als Rechtsform denkbar, aber für das gemeinschaftliche Zusammenleben nicht förderlich. Die Gruppe hat so keinen Einfluss auf Verkauf oder Vermietung der einzelnen Immobilien. Die gesteckten Ziele laufen Gefahr aufgrund von Gewinnerwirtschaftung in den Hintergrund gedrängt zu werden. Diese Rechtsform ist für ein langfristiges Gemeinschaftsleben hinderlich. (vgl. Herwig 2015:162)

Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

Die GmbH ist eine juristische Person. Sie kann Rechte erwerben und Verbindlichkeiten abschließen. Bei ihrer Gründung legen die Gesellschafter Stammkapital (mind. 35 000€) ein. Das Stammkapital ist in Geschäftsanteile zerlegt. (vgl. wko.at 2018)

Beispiele: Sargfabrik, Wohnprojekt Wien, LebensGut Miteinander, Bele Hof, Cambium

Beispiele: Frauenwohnprojekt Ro*sa²², Cohousing Pomali

Der Hausverein des Willy*Fred ist Gesellschafter einer übergeordneten GmbH.

3.3.3 FINANZIERUNG

Viele Personen in den Gründungsgruppen behaupten, dass das Aufstellen der Finanzierung eines der größten Herausforderungen im Projektverlauf war und ist. Es ist auch der Schritt, der den Initiatoren den meisten Mut abverlangt. Die Mittel der Wohnprojekte stellen sich meist aus Eigenmitteln, Bankdarlehen und Fördergeldern des Landes bzw. der Stadt zusammen. Auch der Vermögenspool ist ein beliebtes Tool geworden. Der Rechtsanwalt Markus Distelberger hat eine aktienähnliche Anleiheform entwickelt, die in Österreich ein erlaubtes Finanzwerkzeug ist. Menschen, die Geld haben können so in sinnvolle Projekte investieren. Dieses Geld darf nur für reale Werte, sprich für Grundstücke und Boden oder Gebäude, verwendet werden. Ein Treuhänder überwacht und kontrolliert diese Vorgänge. Auch im Grundbuch wird diese Anlage abgesichert. Dieser „Vermögenspool“ funktioniert eben auch als Pool. Geld kann immer wieder raus genommen oder nur für eine bestimmte Zeit veranlagt werden. (vgl. vermögenspool.at 2018) Die Finanzierung ist so ein längerer Prozess, weil durch Kampagnen laufend neue Geldgeber gefunden werden müssen.

Die Hausprojekte des habiTATs verwenden eine ähnliche Finanzierungsform. So machen zum Beispiel beim Willy*Fred in Linz neben Bankkrediten und Eigenkapital, 45% der Finanzierung Direktkredite von Projektbeteiligten, Freunden, Bekannten und diversen Unterstützern aus. Der Vorteil dieser Kredite ist, dass sie ohne Umwege über die Bank direkt von den Privatpersonen an das Projekt gehen. Außerdem sind keine Eigenmittel im Voraus notwendig. Schon ab 500€ können private Anleger mit frei wählbaren Zinssätzen zwischen 0 und 2% in das Projekte investieren. Diese Finanzierungsform macht es auch möglich, dass der Hausverein unabhängig von öffentlichen Mitteln bleibt und keine Angst haben muss, dass diese gestrichen werden. Die Kreativität ist besonders auch in diesem Punkt gefragt und so können die großen Summen durch unkonventionelle Lösungen aufgestellt werden. Die Sargfabrik schafft zum Beispiel durch die Widmung des Projekts als „Wohnheim“, die Förderung der Gemeinschaftsflächen durch die Stadt Wien. Der Nachteil zeigt sich darin, dass die Bewohner nun keinen Anspruch auf Wohnbeihilfe geltend machen können.

Die Projektgruppe hat aber einen gemeinsamen Solidaritätsfond eingerichtet, der die Betroffenen entschädigt. Auch das Wohnprojekt Wien besitzt so einen Pot, um Mitbewohner in finanziellen Notlagen zu unterstützen. **Ein großes Problem in der Finanzierung ist der Zeitdruck.** So dachten zum Beispiel die Initiatoren des LebensGut Miteinander zuerst sie hätten ein Jahr Zeit für die Klärung der Finanzierung gehabt. Dann waren es aber nur dreieinhalb Monate, sonst wäre ein anderer Käufer zum Zug gekommen. Auch beim Wohnprojekt Wien wurde es zum Schluss hin beim Kauf des Objekts des Vereins vom Bauträger brenzlig. Sehr entgegenkommend war in diesem Fall die Gemeinde Fehring, die der Gemeinschaft die Immobilie vorerst auf zwei Jahre verpachtet hat. In dieser Zeit konnten das Gebäude und die umliegenden Flächen schon genutzt und die das Geld zusammengebracht werden. Ein Optionsvertrag regelte den Kauf nach Ablauf dieser Frist.

Der **Vermögenspool** ist eine zins- und mietfreie Finanzierungsform, unabhängig vom konventionellen Banksystem. Die Anleger können unterschiedlich hohe Geldbeiträge einbringen und wieder entnehmen. Das Geld darf nur für reale Werte verwendet werden und der Vorgang wird durch einen Treuhänder überwacht. Durch ständig neue Förderer wird ein legaler Vermögenskreislauf geschaffen.

KOSTEN FÜR DIE BEWOHNER

Bei vier der acht Projekte fallen beim Einzug Einstiegsbeiträge an. Diese variieren von 320€/m² bis 780€/m². Bei einer 70m²-Wohnung sind das zwischen 22 000 und 55 000€. In der Regel wird der Betrag nach dem Auszug mit einem Abzug von einem Prozent wegen Abnutzung, wieder ausbezahlt. Dennoch handelt es sich um eine große Summe, die erst einmal zur Verfügung stehen muss. Beim habiTAT Modell fällt dieser Eigenmittelanteil weg. Beim LebensGut und beim Cambium legen die Nutzer ihr Geld im Vermögenspool, genauso wie projektexterne Personen an.

Neben den Eigenmittelbeiträgen pro Quadratmeter haben alle Bewohner von gemeinschaftlichen Wohnprojekten monatliche Beiträge zu zahlen. Diese Quadratmeterpreise lassen sich schwer vergleichen, weil die Preise in jeder Region anders sind und sie sich auch im Laufe der Zeit verändern. In meiner Analyse habe ich die einmaligen Eigenmittelanteile für die eigene Wohnung und die Gemeinschaftsflächen außer Acht gelassen.

Das monatliche Nutzungsentgelt, man könnte es auch als Miete bezeichnen, ist in den Gemeinschaftswohnprojekten etwas unter dem durchschnittlichen Mietpreis pro Quadratmeter angesetzt. Bei den Wiener Projekten zum Beispiel zahlen die Nutzer 8,5; 10 bzw. 7€/m². Der durchschnittliche Quadratmeterpreis in Wien befindet sich 2015 bei 12-14€/m² (ohne Betriebskosten). Deutlich günstiger kommen die Hausprojekte des habiTATs bzw. des Mietshäusersyndikats weg. 6,5€/m² zahlen die Bewohner des Willy*Fred in Linz für ihre Unterkunft.

Hier liegen die Mieten nach 5 Jahren ca. 30% unter dem ortsüblichen Niveau. Das Projekt „Cambium - Leben in Gemeinschaft“ sammelt keine quadratmeterbezogenen Mieten von ihren Mitgliedern ein. Jeder Erwachsene zahlt hier monatlich pauschal 350€ (100€ Vereinsbeitrag, 250€ Mietbeitrag) in die Vereinskasse. Darin sind dann auch die Kosten für die Lebensmittel des gemeinsamen Essens enthalten. **Langfristig tendieren Gemeinschaftshäuser zu günstigen Mieten. Die Bewohner bekommen außerdem viel mehr für ihr Geld.** Im Vergleich zu konventionellen Mietshäusern, können sie neben den eigenen vier Wänden auch die großzügigen Gemeinschaftsräume und Freiflächen nützen.

Die Mieten in den Gemeinschaftlichen Wohnprojekten liegen nur etwas unter denen konventioneller Wohnmodelle. Die Bewohner bekommen aber mehr für ihr Geld, nämlich die großzügigen Gemeinschaftsflächen.

3.3.4 ORGANISATION UND PROZESS

Für ein funktionierendes Zusammenleben braucht es Regeln, dem stimmen alle befragten Bewohner zu. Gemeinschaftseigentum führt zu gemeinsamer Verantwortung, zu gemeinsamen Entscheidungen und zu viel Kontakt zwischen den Gruppenmitgliedern.

Das benötigt eine gute Kommunikationsstruktur, damit die Informationen zu allen Beteiligten fließen, außerdem ein Modell, wie Entscheidungen getroffen werden und Konfliktlösungsstrategien.

PROJEKTGRÖSSE

Es ist zu beobachten, dass Projekte mit einer größeren Mitgliederzahl sehr viel genauer und strenger in der Organisationsstruktur sind, als überschaubarere Gruppen.

In kleinen Gemeinschaften bis zu 20 Leuten, wie das der Fall bei Willy*Fred oder am Bele Hof ist, funktioniert der Informationsfluss leichter und fast alles wird im Plenum besprochen. Wird die Projektgruppe größer, werden komplexe Organisationsstrukturen unumgänglich. Die analysierten Referenzbeispiele umfassen eine Projektgröße von 13 Personen auf dem Bele-Hof bis zu ca. 190 Personen in der Sargfabrik. Bis zu einer Größe von 30 Personen scheint die Gruppe noch sehr überschaubar, darüber hinaus bilden sich kleine Untergruppen. Der Vorteil von größeren Gruppen ist vor allem die Dynamik. Es gibt von jeder Altersgruppe mehrere Personen, es gibt mehrere Kinder, mehr Pensionisten und mehr Leute, die auch mittags im Haus sind. So können sich leichter Gleichgesinnte finden. Man muss sich nicht mit allen verstehen und jeder findet in der Großgemeinschaft seine engeren Bezugspersonen.

Viele Gemeinschaftsflächen oder Anschaffungen werden erst mit einer gewissen Bewohneranzahl möglich.

Bei sehr kleinen Gruppen besteht auch die Gefahr des Scheiterns, wenn eine entscheidende Person wegbricht. Größere Gruppen können diesen Kompetenzverlust leichter auffangen. (vgl. Krosse 2009: 75)

ORGANISATIONSTRUKTUR

Beinahe alle betrachteten Referenzbeispiele organisieren sich soziokratisch. Die **Soziokratie** ist eine Organisationsform mit der kleinere und größere Kollektive, von Familie, über Firmen, bis hin zum Staat konsequent Selbstverwaltung betreiben können.

Das Soziokratiemodell arbeitet mit vier Basisfunktionen. Das erste davon ist das **Konsentprinzip**, welches besagt, dass Entscheidungen nur im Konsent getroffen werden können. Es kommt zur Übereinkunft, wenn keine Person schwerwiegende und begründete Einwände vorbringt. Das **Kreisprinzip** beschreibt die Arbeit in den Gruppen. Eine Gruppe ist ein Kreis, deren Mitglieder an der Verfolgung der gemeinsam gesteckten Ziele arbeiten. Auch Entscheidungen in diesen Gruppen finden im Konsent statt. Die Kreise sind miteinander verwoben und erreichen so alle Teilnehmer der Organisation. Die **doppelte Rückkoppelung** ist das dritte Prinzip im Bunde. Die Kreise sind relativ eigenständig. In einer Gruppe von mehr Leuten werden normalerweise mehr Kreise benötigt, damit alle Arbeitsbereiche

abgedeckt sind. Zur Verknüpfung der Kreise nehmen jeweils zwei Personen an der Beschlussfassung der nächsthöheren Kreise teil. Als letztes Prinzip sei noch die „**offene Wahl**“ erwähnt. Im Gegensatz zur geheimen Wahl erfolgt die Vergabe von Funktionen in den Arbeitskreisen über eine offene Diskussion der Möglichkeiten und im regen Austausch von Argumenten. (vgl. soziokratiezentrum.at, 10.8.2018)

Die Bewohner des Willy*Fred berufen sich eigentlich nicht vollständig auf die Soziokratie, aber auch sie entscheiden einstimmig und basisdemokratisch im Konsent. Die Übereinstimmungsstufen werden hier mithilfe von Handzeichen signalisiert. Dieser Truppenverband hat außerdem ein eigenes Onlinenetzwerk geschaffen, in dem Raumbesetzungen, Arbeitsgruppentreffen und andere Termine ausgemacht werden.

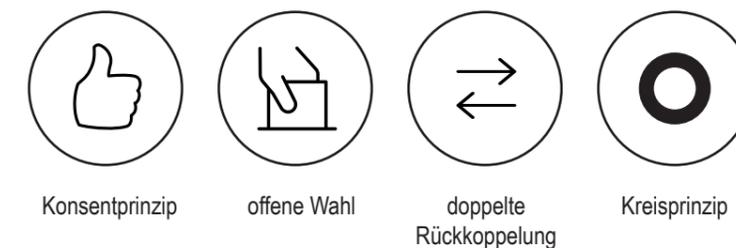


Abb.34. Basisprinzipie der Soziokratie

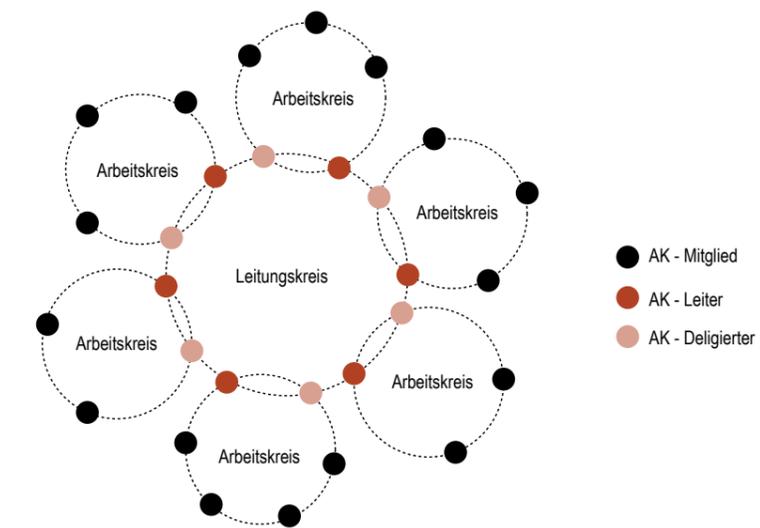


Abb.35. Das Soziokratiemodell

Arbeitskreise treffen interne Entscheidungen. Die doppelte Rückkoppelung funktioniert über jeweils zwei Personen, die die Gruppe im nächsthöheren Kreis vertreten.

Beinahe alle Projektbeispiele wählen die Soziokratie als Organisationsform.

Wie bereits erwähnt, entscheiden aber nicht alle Analysebeispiele nach diesen Prinzipien. Im ältesten der Projekte, der Sargfabrik, diskutierte die Gründergruppe in der Anfangszeit alles in der Gesamtgruppe bis zur völligen Übereinstimmung, also im Konsens. Langwierige Gesprächsrunden an der Geduldsgrenze waren die Folge. So geht man heute eher weg von dieser Technik und vergibt Kompetenzen an Kleingruppen.

ARBEITSTEILUNG

Bis auf das Frauenwohnprojekt Ro*sa²² sind die Beispielprojekte alle selbstorganisiert. Daher fallen viele Verwaltungs- und Instandhaltungsarbeiten für die Bewohner an. Beinahe alle Gesprächspartner nehmen das Gemeinschaftsleben als sehr zeitintensiv wahr. Auffallend ist hier eine unterschiedliche Strenge der Projekte in der Arbeitsverteilung. Das Wohnprojekt Wien legt genau 11 Stunden pro Monat fest, die jeder Hausnutzer für die Allgemeinheit leisten muss. Die Pomali's haben ein ausgeklügeltes System entwickelt, wo sich jeder mittels Kärtchen, in einem bestimmten Ausmaß zu Arbeiten zuteilen muss. Es gibt auch die Möglichkeit, diese Arbeitsleistung in Geld, anstatt physischer Arbeit aufzuwiegen. Das Willy*Fred organisiert sich weniger streng. Es wirkt aber auch so, als würden einige wenige sehr viel mehr als der Rest leisten. Dies könnte über die Zeit zu Konflikten führen. Die Vereinsmitglieder der Sargfabrik haben über die Jahre die Erfahrung gemacht, dass jede noch so gerechte Aufgabenverteilung nie zur völligen Zufriedenheit gelangt, weil verschiedene Vorstellungen von Arbeitsintensität herrschen. Sie haben über die Jahre gelernt zu akzeptieren, dass sich nicht jeder gleichmäßig einbringen kann. Ein Drittel ist sehr aktiv, ein Drittel engagiert sich manchmal und ein Drittel so gut wie gar nicht. Mittlerweile kann sich jeder so viel einbringen wie er möchte, wobei in diesem Projekt aber auch viele Arbeiten von Angestellten erledigt werden.

KONFLIKTLÖSUNG

In den Gesprächen kommt heraus, dass auftretende Konflikte ähnlich zu jenen in Wohngemeinschaften sind. Wer putzt wann was und wie genau? Einer will es laut, der andere leise!

Die Gemeinschaften lösen diese Konflikte unterschiedlich. Am Bele Hof wird „von Herzen gesprochen“, wobei sich jemand ohne Unterbrechung etwas von der Seele reden kann. Am LebensGut Miteinander beschäftigen sie sich eingehend mit gewaltfreier Kommunikation und einem Konfliktlösungssystem, das sich IMAGO nennt.

Die Gruppen scheuen diese Konflikte nicht und sehen sie als Teil der Weiterentwicklung.

AUFNAHME VON NEUEN MITGLIEDERN

Es ist nicht leicht in eine bestehende Gemeinschaft einzutreten, ergibt die Beobachtung der Projekte hinsichtlich ihrer Aufnahmeverfahren. Es werden selten Wohnungen frei, da die Fluktuation verhältnismäßig gering ist. Dies ist zum Beispiel bei der Sargfabrik der Fall. Dort gibt es lange Wartelisten und die Plätze werden meist intern vergeben. Interessierte füllen einen Fragebogen aus, dann wird eine Vorauswahl getroffen und in der Mitgliederversammlung der endgültige Beschluss gefasst.

Je nach Eigentumsform ist auch eine unterschiedliche Dauer der Wohnungsvergabe möglich. Die Vereinsmitglieder von Ro*sa²² beklagen die rasche Entscheidungspflicht in diesem Thema. Die Frauen stehen im Zugzwang der Genossenschaft, damit die Beiträge gezahlt werden.

Leichter ist es noch zu einer Gruppe hinzuzustoßen, die gerade im Aufbau ist. Aber auch dabei muss die Chemie zwischen den Mitgliedern stimmen. Es gibt verschiedenste Handlungsweisen. Wichtig ist allen das gemeinsame Kennenlernen. Das LebensGut Miteinander schlägt dazu eine Probezeit von 6-9 Monaten vor, um herauszufinden, ob das Zusammenleben klappt und die

Vorstellungen mit der Realität übereinstimmen. Immer zwei Personen interviewen die Bewerber im Wohnprojekt Wien und entscheiden, ob sie dazu passen. Wenn es mehr Interessierte gibt, wählt eine größere Gruppe die Neuen aus. Es ist ein mehrstufiges Aufnahmeverfahren, die Vorschläge werden dann in der Großgruppe besprochen. Beim Cohousing Pomali sollen sich die Interessierten schon vor dem Einzug in der Gruppe einbringen, zum Beispiel an Informations- und Aktionstagen mitmachen oder ein Event organisieren. Ebenfalls wird ihnen ein Buddy zugeteilt, der als Ansprechperson dient, jegliche Fragen beantwortet und die Brücke zur Wohngemeinschaft schlägt. Bei kleineren Projektgruppen, wie dem Bele-Hof oder dem Willy*Fred, entscheidet das Plenum über neue Mitbewohner. Das aufwendige Aufnahmeverfahren zeigt sehr gut die Komplexität des Gelingens einer Gemeinschaft. Die Strenge der Mitgliederwerbung macht die Gruppen zu etwas Elitärem, schwer erreichbar und irgendwie Abgehobenem. Einerseits möchten die Gruppen gut durchmischt sein, andererseits müssen für ein angenehmes Zusammenleben bestimmte Werte übereinstimmen, die Personen teamfähig und geduldig sein. Diese hier betrachteten, sehr engen Formen des Zusammenlebens mit einem hohen Innovationsgrad sind bestimmt keine denkbare Wohnform für die gesamte Bevölkerung.

PROZESS

Viele Projektgruppen setzen sich schon lange, bevor sie eine Immobilie übernehmen, intensiv mit Gemeinschaftsthemen auseinander. Die beiden Gruppen, die sich schlussendlich zum Cambium in Fehring vereinten, haben sich getrennt voneinander über Jahre hinweg regelmäßig getroffen, Ziele formuliert, sich kennen gelernt und Visionen eines nachhaltigen und sinnvollen Lebens aufgestellt. Entschließt sich die Gruppe dann zur Umsetzung, folgt eine anstrengende Zeit der Suche, Inbesitznahme und des Aufbaus. Die Phasen der Projektentstehung (Grundstücksuche, Finanzierung, Planung, Bau) werden als sehr arbeitsintensiv und anstrengend erlebt. Vorerst herrscht große Euphorie, alle stecken über die Maße viel Energie in die Sache und die Beteiligten bewegen sich kaum außerhalb der Gemeinschaft. In den Gesprächen wird von mehreren Seiten erwähnt, dass die Arbeit nicht als schwerfällig gesehen wird, weil das Werk für die Schaffenden Sinn macht. So freut sich auch Tom Vogl vom LebensGut Miteinander im Interview, (vgl. Nussbaumer 2018) wenn die Pionierphase vorbei ist, dass allmählich ein Alltag einkehrt. Sind die großen Umbauarbeiten und Inbesitznahmen erst einmal abgeschlossen ist der Prozess jedoch noch nicht beendet, ganz im Gegenteil. Die anfängliche Euphorie flaut ab und der Alltag kehrt ein. So ist es zum Beispiel den Frauen von Ro*sa²² nun schon fast zu ruhig. Das intensive Gemeinschaftsleben bedarf im Verlauf einer ständigen Aufmerksamkeit. So behaupten viele der Projektbeteiligten, dass die Regeln im Haus, die Entscheidungsformen und Systeme der Arbeitsverteilung ständig verbessert werden müssen, so wie auch die Menschen im gemeinschaftlichen Wohnprojekt (oder eigentlich überall) sich stets selber reflektieren und weiterentwickeln müssen.

3.3.5 DIE IMMOBILIE

IMMOBILIENSUCHE

Oft einmal ist das Finden einer Immobilie der entscheidende Start für die Umsetzung eines Gemeinschaftswohnprojekts. Die Suche kann ein sehr langer Akt werden. Viele Kollektive sind daran gescheitert. Nur ungefähr 10% der Gruppen schaffen die Realisierung ihrer Visionen. (vgl. Nothegger 2017:42) Die analysierten Beispiele hatten allesamt sehr viel Glück, dass die Immobilienaneignung schnell klappte. Das Wohnprojekt Wien hat die Kaufoption für das Grundstück am Nordbahnhofgelände bei einem Bauträgerwettbewerb gewonnen. In wenigen Wochen musste die Gruppe gemeinsam mit dem Planungsbüro und dem Bauträger Finanzierung und Vorentwurf entwickeln. Einige Städte, wie Hamburg oder München haben das Potential von Gemeinschaftswohnprojekten schon erkannt und reservieren explizit Plätze für Baugemeinschaften. (vgl. Nothegger 2017: 42)

Die Projektbeteiligten behaupten auch, dass man bei der Objektsuche nicht zu engstirnig verfahren darf. Das ehemalige Klostersgut vom LebensGut oder die Kaserne in Fehring waren ursprünglich für die Gruppen viel zu große Objekte, sie ließen sich aber darauf ein und schätzen später die Entfaltungsmöglichkeiten durch eine große Immobilie.

NEUBAU / BESTAND / FREIFLÄCHEN / UMNUTZUNG

Die Anzahl von Bestandsgebäuden und Neubauten halten sich in der Analyse die Waage. Bis auf das Willy*Fred in Linz sind die Bestandsgebäude auf dem Land zu finden und die Neubauten in der Stadt, genauer gesagt in Wien. Im urbanen Raum sind geeignete, leerstehende Objekte schwer zu bekommen. Zinshäuser sind zu teuer und es ist schwer an Sonderimmobilien, wie Kloster und Schlösser, zu kommen. So bleibt in der Stadt oft nur der Neubau. Auch eine Bewohnerin von Ro*sa²² erklärt, dass Leerstandsobjekte für den geförderten Wohnbau in Wien bei ihrer Suche zu teuer waren.

Am Land sind Bestandsobjekte leichter zu bekommen. Die Immobilien sind im Vergleich zur Stadt günstiger.

Für den Wohnraum wurden die unterschiedlichsten Gebäude umgenutzt. Die Vereinsmitglieder am Bele-Hof sind in einem ehemaligen Bauernhof mit Ferienwohnungen ansässig, der nun weiterbewirtschaftet wird. Die Ferienwohnungen standen gleich zum Einzug bereit. Das jetzige LebensGut in Rohrbach an der Gölßen war ein ehemaliges Klostersgut und das Gebäude des „Cambiums“ eine ehemalige Kaserne. Die Typologien können alle gleich besiedelt werden. Trotzdem eignen sich die einen besser, als die anderen. Die Kaserne in Fehring ist für die momentanen Zwecke ideal. Die Gruppe freut sich über viel Platz und Gestaltungsspielraum. Die Typologie mit der großen Industrieküche und den Mannschaftsräumen ist aber sehr streng und wenig freundlich. Ein Problem im Alltag ist auch die Hellhörigkeit der Wände. In Zukunft soll ein Neubau mit Wohnungen am Gelände entstehen und die Kaserne neben Wohnraum als Seminar-, Veranstaltungs- und Therapiezentrum genutzt werden. Diese Ideen werden unter dem klingenden Namen „Zukunftswirkstatt“ vereint, deren Umsetzung im Moment nur noch Idee ist. Die Zukunftsvisionen können schrittweise realisiert, das Areal nach und nach

erobert werden. Generell empfinden die Nutzer Vorhandenes als Potential. So sind einige Entscheidungen schon getroffen und man kann mit dem Vorgegebenen weiterarbeiten.

Den Objekten der besichtigten Kollektive ist allen eine große Grünfläche anhängt. Drei der vier Projekte im ländlichen Raum bewirtschaften die Fläche. Die umweltbewusste Produktion von Lebensmittel und der Bezug zur Natur ist sehr oft ein Wunsch von Gemeinschaften. Auch in der Stadt legen die Wohnprojekt-Leute besonders Wert auf Grünes und Freiraum. Gemeinschaftsgärten, Dachterrassen, begrünte Höfe gibt es in den städtischen Vorhaben. (Ro*sa²², Wohnprojekt Wien, Sargfabrik, Willy*Fred)

Einen langen Atem braucht es, egal ob Neubau oder Bestandsobjekt. Während bestehende Gebäude sofort zumindest teilweise bezogen werden können und Umbauarbeiten nach und nach in Eigenregie angegangen werden können, liegt der Fokus bei Neubauten auf einer intensiven Planung und Organisation im Vorfeld. Aber auch hier dauert es durchschnittlich vier Jahre von der Planungs- und Bauphase bis zum Einzug. (vgl. Nothegger 2017: 42) Ein Unterschied im Arbeitsaufwand ist im Vergleich der unterschiedlichen Baumaßnahmen von Neubau und Bauen im Bestand zu erkennen. Meist legen die Teammitglieder bei Bestandsgebäuden (Bele-Hof, LebensGut Miteinander, Willy*Fred, Cambium) selber mehr Hand an, als bei Neubauten. Das Erscheinungsbild sanierter Altbauten ist individuell, das Geschehen prozesshaft und Geld kann so gespart werden. Tendenziell dauern die Aneignung und die Umbauten aber viel länger.

Bei den neugebauten Projektebeispielen (Ro*sa²², Wohnprojekt Wien, Sargfabrik, Pomali) ist der Bau der Firma überlassen worden. Die Baustelle ist schneller abgeschlossen als bei Bestandsgebäuden.

Es gibt aber auch Bestandsgebäude in der Stadt und Neubauten auf dem Land. Hier sind das Willy*Fred in Linz und Cohousing Pomali in Oberwölbling zu erwähnen. Die Willy*Fred Gruppe konnte ein altes Zinshaus im Linzer Zentrum für sich gewinnen. An der Typologie musste nichts verändert werden. Die Wohnungen waren schon angelegt. So wurden neben der Sanierung des Wohnraums der Keller renoviert, eine Zentralheizung eingebaut, ein barrierefreies WC im Erdgeschoss angelegt und straßenseitig Lärmschutzfenster einmontiert. Ein Bewohner spricht dazu von den Vorteilen des Gemeinschaftseigentums, denn so können sie Wertigkeiten selber festlegen. Den Mitgliedern waren zum Beispiel diese Lärmschutzfenster sehr wichtig im Vergleich zu anderen Ausbauelementen, weil sie ganz wesentlich für die Aufenthaltsqualität sind. In konventionellen Wohnbauten wäre hier das Standardfenster verwendet worden.

Das Cohousing Projekt Pomali ist ein verdichteter Flachbau. Vom mittigen Gemeinschaftshaus ragen vier Arme mit zweigeschossigen Maisonettewohnungen weg. Dazwischen und herum liegt ein großer Gemeinschaftsgarten mit Teich, Spielfläche und Beeten.

3.3.6 PRIVATHEIT UND GEMEINSCHAFT

„Eine Gesellschaft Stachelschweine drängte sich in einem kalten Winterrage recht nah zusammen, um sich durch die gegenseitige Wärme vor dem Erfrieren zu schützen. Jedoch bald empfanden sie die gegenseitigen Stacheln, welches sie dann wieder voneinander entfernte. Wann nun das Bedürfnis der Erwärmung sie wieder näher zusammenbrachte, wiederholte sich jenes zweite Übel, so da? sie zwischen beiden Leiden hin und her geworfen wurden, bis sie eine mäßige Entfernung voneinander herausgefunden hatten, in der sie es am besten aushalten konnten.“

(Arthur Schopenhauer, Parabel „Die Stachelschweine“ 1851, in Nothegger 2017: 120)

In Gemeinschaftswohnprojekten nehmen die Gemeinschaftsflächen bis zu einem Viertel der gesamten Nutzfläche ein.

Das Besondere an Gemeinschaftswohnprojekten ist die enge Beziehung der Nachbarn zu einander und das große Angebot an gemeinsam genutzter Räume. Die Wohnprojekte verzichten aufgrund großzügiger Gemeinschaftsflächen auf Quadratmeter der privaten Räume. Im Vergleich zu herkömmlichen Wohnhäusern nehmen bei den Projekten die Gemeinschaftsflächen bis zu einem Viertel der Gesamtnutzfläche ein. Rechnet man etwaige Gewerbeflächen oder touristisch genutzte Räume weg, liegt der Anteil der Gemeinschaftsflächen an der gesamten Nutzfläche bei 14,5 – 25,8% (durchschnittlich 17,8%). Barbara Nothegger schreibt, dass dieser Wert in einem konventionellen Wohnbau bei circa einem Prozent liegt. (vgl. Nothegger 2017:79)

WOHNUNGEN / PRIVATER FREIRAUM

Bis auf die Wohneinheiten im Cambium sind alle Privateinheiten der Projektbeispiele mit eigenem Bad und eigener Küche ausgestattet. Sie leben in Fehring noch enger zusammen als die übrigen Referenzen. Die ehemaligen Mannschaftsräume sind ihre Rückzugsräume, sie teilen sich auch Toiletten und Bäder, außerdem die große Industrieküche im Erdgeschoss. Einige wenige Zimmer, die ehemaligen Offiziersräume haben den Luxus von eigenen Sanitäreinheiten. In näherer Zukunft sollen Grätzkitchen in den Etagen eingerichtet werden, sodass neben der Großküche kleinere Küchen verteilt im Gebäude zur Verfügung stehen.

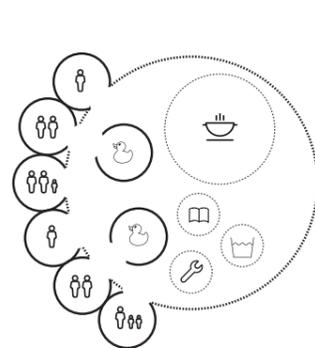


Abb.36. Struktur Beispiel Cambium

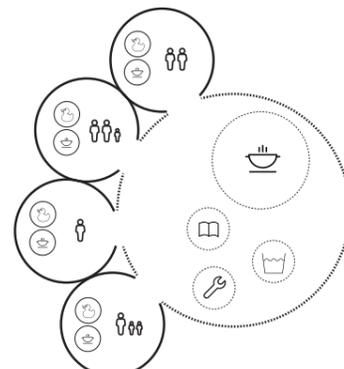


Abb.37. Struktur übrige Projektbeispiele

Ein Großteil der Wohnprojekt-Leuten hat auch Zugang zu einem privaten Freiraum. Dies ist eigentlich bei allen Neubauten der Fall (Wohnprojekt Wien, Sargfabrik, Ro*sa²², Pomali). Neben den gemeinschaftlichen Terrassen, Gärten und Dächern sind den Wohnungen eigene Balkone oder Terrassen zugeordnet. Die Bewohner des Bele-Hofs wollen dies auch erreichen. Die Verwirklichung ist noch in Arbeit. Die anderen Projekte sehen einen privaten Freiraum nicht zwangsläufig als Ziel.

GEMEINSCHAFTSLEBEN

Ein wesentlicher Bestandteil des Gemeinschaftslebens ist das gemeinsame Essen. Dieser wichtige Tagespunkt wird in beinahe allen Projekten in unterschiedlichen Häufigkeiten gemeinsam begangen.

Meist wird der gemeinsame Mittagstisch an Werktagen angeboten. Die Kollektive organisieren sich, sodass jeweils einer oder eine kleine Gruppe im Rad kocht. Die restlichen Tage kann man ohne Arbeit eine Mahlzeit einnehmen.

Im Cambium wird sogar mittags und abends Essen angeboten. Da hier sehr viele über den Tag verteilt vor Ort sind, braucht es ein Team von fünf Leuten, die für die Gemeinschaft das Essen auf den Tisch stellt.

Das gemeinsame Hungerstillen ist immer ein Angebot. Die die wollen, tragen sich in Listen ein und für diese wird dann gekocht. In der Sargfabrik und im Willy*Fred nimmt jeder sein Essen selber in der Wohnung zu sich. Im Frauenwohnprojekt Ro*sa²² trifft sich eine kleine Gruppe von älteren Damen regelmäßig zum gemeinsamen Kochen. Ebenfalls findet einmal im Monat ein gemeinsamer Brunch statt. Je nachdem, wie groß der Bedarf ist, wie viele Leute auch untertags im Haus sind, variieren hier die Essensrituale.

Auch der Essenseinkauf funktioniert oft gemeinsam. Die Leute der Gemeinschaftswohnprojekte sind überdurchschnittlich umweltbewusst. Oft wird im Kollektiv regionales Obst beim benachbarten Bauern bestellt, oder biologische Ware in Großpaketen geliefert. Im Cohousing Pomali ist ein Raum zur Food Coop erklärt worden. Dieser funktioniert fast wie ein kleiner Supermarkt, allerdings auf Vertrauensbasis. Lebensmittel und Dinge des Alltags sind hier zu holen und in eine Liste einzutragen, abgerechnet wird später. Vor die Sargfabrik kommt jeden Donnerstagnachmittag ein Biobauer und verkauft seine Produkte. Die Bewohner des Bele-Hofes wollen erreichen, dass ein Supermarkt in der Umgebung ein kleines Sortiment an Bioprodukten in die Regale aufnimmt. Solche Forderungen oder Vorschläge lassen sich in der Gruppe leichter verfolgen, als als Einzelperson. Neben dem Essen und den organisatorischen Treffen der Arbeitsgruppen kommen die Nachbarn regelmäßig zu Feiern, Lagerfeuern, Grillereien, Yoga-Einheiten und diversen anderen Veranstaltungen zusammen.



TEILEN

Diverse andere Gemeinschaftsräumlichkeiten sind je nach Gruppe unterschiedlich. Beliebt sind Werkstatt, Bibliothek, Sport- und Meditationsraum, Kinderspielraum oder Sauna, außerdem Gemeinschaftsbüros und diverse Praxisräume für Selbständige. Darüber folgt noch ein genauerer Bericht im Kapitel „Arbeit und Wirtschaften“. Es werden aber nicht nur Essen und Gemeinschaftsräume in den Häusern geteilt. Alle Wohnprojekte bemühen sich um die Reduktion von Abgasen und versuchen, den Autokonsum so gut es geht gering zu halten. So werden in jedem Projekt mindestens ein oder mehrere Sharing-Fahrzeuge angeschafft. Die Kollektive

plädieren für Fahrgemeinschaften und organisieren gemeinsame Fahrten zu Bahnhöfen oder Städten.

Auch Waschmaschinen und bestimmte Gerätschaften sind beliebte, gemeinsam verwendete Objekte.

Oft gibt es auch eine Tauschbörse von Dingen, die Leute nicht mehr brauchen. Im Pomali wird sie „Schenke Ecke“ genannt, im Willy*Fred „Kostnixladen“. Dort findet man auch eine Tiefkühltruhe mit übrigem Essen, welches sich die Nachbarn nehmen können. So versuchen die Projektbeteiligten ihren persönlichen Konsum zu verringern. Auch Auswertige können sich hier bedienen. Der Umgang von Gemeinschaftseigentum ist ein häufiges Konfliktthema in den Gemeinschaften. Einige klagen auch über das Verschwinden von Dingen. Unterschiedliche Auffassungen von Sauberkeit und Achtsamkeit müssen dann in den Plena ausdiskutiert werden.

TREFFPUNKTE

Kommunikation findet aber nicht nur an diesen inszenierten Programmpunkten statt. Treffpunkte sind sehr oft Erschließungswege, Eingangsbereiche oder der Garten. Im Frauenwohnprojekt Ro*sa²² hat die Architektin extra breite Gänge angelegt, damit Platz für Kommunikation ist. Eine Bewohnerin erzählt jedoch, dass diese Fläche nur selten Aufenthaltsraum ist. Aus Brandschutzgründen darf auch kein Zeug hier hingestellt werden.

Die Gänge bergen Konfliktpotential. Über lautes Kindergeschrei wird geklagt.

Treppen sind zentral situiert und es gibt nur einen Lift. Begegnung wird so bewusst inszeniert. So passiert es auch, erzählt die Interviewpartnerin. Beim Verlassen oder Ankommen trifft man immer jemanden.

Die Gemeinschaftsbereiche der Wohnprojekte liegen meist an sehr zentralen und attraktiven Orten der Wohnanlagen. Sie sind einsehbar von Gängen und Treppen. Bis auf einige wenige gibt es vom Speiseraum immer einen Bezug nach draußen über eine gemeinsame Terrasse oder einen Hof. So sind Innen- und Außenraum gut verwoben. Auch bei den städtischen Projekten öffnet sich das Gebäude nach außen. Das Wohnprojekt Wien grenzt mit dem Salon an den öffentlichen Weg rund um den Bednar Park an. Die Terrasse des Frauenwohnprojekts Ro*sa²² liegt gartenseitig, man kann aber von der Straße durch den Eingangsbereich dahin hindurch sehen. Das Gassenlokal des Willy*Fred, das gleichzeitig als Gemeinschaftsraum genutzt wird, ist, wie der Name schon sagt, direkt in der Gasse und es gibt einen Sichtbezug vom öffentlichen Raum durch die Schaufenster. Einzig die Sargfabrik bleibt in dieser Hinsicht sehr privat. Von außen lässt sich hier die Lage der Kollektivräume nicht erkennen. So schön Kommunikation und Begegnung auch sind, in Gemeinschaft werden viele Charaktere und Verhaltensweisen offen gelegt. Erfahrung und Wissen wird ausgetauscht. Es herrscht aber auch so etwas wie eine soziale Kontrolle.

Barbara Nothegger berichtet, dass sie aufgrund der befreundeten Nachbarin nicht mehr bei Amazon bestellt. Diese heißt dieses Unternehmen nicht gut und bemerkt, wenn Pakete bei Barbara eingehen. (vgl. Nothegger 2017: 152) Sie empfindet das als gut, weil sie selber angehalten ist, ökologisch disziplinierter zu sein. Die soziale Kontrolle kann demnach positiv, aber auch als Einschränkung gesehen werden.

RÜCKZUG

„Rückzug ist wichtig!“, behaupten alle meine Gesprächspartner. Leben in Gemeinschaft kann sehr bereichern, aber auch fordern. Arbeitskreise, Besprechungen, gemeinsamer Mittagstisch, Yogakurs, Feste, .. sind nur Beispiele für die vielen gemeinsamen Aktivitäten in den Gruppen. Um sich in einer Gemeinschaft einzusetzen, braucht es vor allem den Rückzug in den eigenen vier Wänden. Alexander Hagner wiederholte dazu in seiner Gastprofessur zu uns Studierenden häufig: „Wenn man sich nicht räumlich zurückziehen kann, zieht man sich in sich selbst zurück.“ Die eigene Wohneinheit unterliegt der eigenen Bestimmung und Gestaltung. Zeit in Gesellschaft ist immer ein Angebot und kein Muss. Die Abgrenzung und das „Nein sagen“ zum häufigen Gesellschaftsangebot in Gemeinschaftswohnprojekten gehört zum Lernprozess, sagen einige meiner Interviewpartner. Man muss sich selber gut reflektieren und zurückziehen.

Für manche ist der ständige Kontakt außerhalb der eigenen Wohnung zu Menschen auch zu viel und sie entscheiden, wieder weg zu ziehen. „Es ist nicht immer angenehm, soviel voneinander zu wissen.“, behauptet auch eine Bewohnerin.

“
**Wenn sich der Mensch nicht räumlich
 zurückziehen kann, wird er sich in sich
 selbst zurück ziehen.**

(Alexander Hagner)

”

3.3.7 BETREUUNG UND HILFESTELLUNG

Nachbarschaftliche Hilfestellung im Alltag steht allen Bewohnern zur Verfügung, berichten die Gesprächspartner.

Eltern beschreiben, dass es sehr praktisch ist, dass man die Kinder auch einmal alleine in der Wohnung lassen kann, weil im Haus noch andere Leute sind, beziehungsweise man sich fürs Freizeitprogramm eh im Gebäudekomplex befindet. Bei Betreuungsengpässen sind im Haus Menschen da, die kurzzeitig die Obsorge der Kinder übernehmen können. Erziehende werden, wie in früheren Großfamilien entlastet, wenn der Nachwuchs die Nachbarn besuchen geht. Bei meinen Besuchen konnte ich ein sehr liebevolles Verhältnis von älteren Personen zu den Nachbarskindern beobachten. Im Ro*sa²² organisiert eine Frau regelmäßig Malworkshops für die Kinder. Im Pomali besuchen Kinder fast täglich die Nachbarn, die sie mögen. Hier beruht diese Zuneigung auf Gegenseitigkeit. So wie in den anderen Fällen, besteht die andere Seite der Medaille aus dem Interessenskonflikt von Alt und Jung. Bezüglich der Kinderbetreuung kommt es vor, dass sich die Erziehungsberechtigten zusammen tun und kleine Betreuungseinheiten bilden, damit eine Mutter oder ein Vater, zum Beispiel einmal Zeit um Sport zu treiben.

In Ausnahmesituationen, zum Beispiel bei einer Geburt, können die Projektbeteiligten auf die Unterstützung der Mitbewohner setzen. So erwähnt eine Person vom Cohousing Pomali, dass das Geschenk der Gemeinschaft zur Geburt eine achtwöchige Verpflegung sei. Über diesen Zeitraum kommen täglich Nachbarn vorbei und bringen Essen für die Familie. Im Cambium sperren die Nachbarn extra die Gänge, damit eine werdende Mutter genügend Ruhe bekommt. Zwei Gesprächspartner berichten zugleich von Hilfestellungen der Gemeinschaft in Krankheit. Es wird sich gesorgt, Essen vorbei gebracht oder Hilfe beim Verbandswechsel angeboten.

ALTER

Eine vollständige Altenbetreuung können die Gemeinschaften nicht übernehmen. Die wenigen betagten Personen in den Wohnprojekten sind noch sehr rüstig. Kleine Unterstützungen im Alltag, genug Aufgaben und Entfaltungsmöglichkeit fördert eine lange Selbstständigkeit. „Von der Wiege bis zur Bahre“, ist eines der Grundsätze der Sargfabrik. Dort ist die Gründergruppe gemeinsam älter geworden. Diese sind nun so um die 50. Allmählich wird der Bedarf an barrierefreien Wohnungen größer. Auch Wohnungstausche haben stattgefunden, nachdem die Kinder ausgezogen waren und nicht mehr so viel Platz benötigt wurde. Den Generationenwechsel an sich nimmt die Gemeinschaft als Herausforderung wahr.

In vielen anderen Projekten ist dieses Thema bisher noch nicht auf dem Tisch und in zu großer Ferne. Die Willy*Freds besitzen im Moment noch keine einzige barrierefreie Wohnung. Mit den Menschen kann auch das Haus mit altern und irgendwann kommt dann ein Lift dazu. Die Zukunft wird zeigen, wie die Projekte sich in dieser Hinsicht entwickeln. Das Eingebettetsein in eine „Großfamilie“ und das „Gemeinsame Altern“ ist ein wesentliches Motiv der Menschen, in so eine Community zu ziehen.

3.3.8 ARBEITEN UND WIRTSCHAFTEN

Befragt man die Bewohner nach ihren Berufen, so werden einem die unterschiedlichsten Professionen genannt. Altenpfleger, Kinderbuchautorin, Mediziner, Künstler, Pädagogen, Gemüsegärtner,... . Viele der Berufe sind im Sozialbereich (Medizin, Pädagogik, Therapeut,...) angesiedelt. Eine weitere große Anzahl beschäftigt sich mit Kreativem und mit der Natur. Oftmals haben die Nutzer mehrere berufliche Standbeine.

Es ist ebenfalls zu beobachten, dass auffallend viele Architekten, im Vergleich zu anderen Berufsgruppen, in Gemeinschaftswohnprojektgruppen aktiv sind. Die These des hohen Anteils an Akademikern kann bestätigt werden. Ein hoher Ausbildungsgrad der Kollektivmitglieder ist zu erkennen. Viele der genannten Berufe ermöglichen eine Selbstständigkeit. So arbeiten zahlreiche Bewohner von zu Hause aus oder haben sich zusammen mit der Gemeinschaft einen Arbeitsraum eingerichtet. Auch das Architekturbüro von Markus Zilker befindet sich direkt im Wohnprojekt Wien. Am Bele-Hof wurde ein Co-Working Space eingerichtet und am LebensGut mieten die Bewohner für ihre Tätigkeit Praxis- und Therapieräume am Gelände. Die Heimarbeit schätzen die Bewohner hinsichtlich der guten Vereinbarkeit von Kinderbetreuung und Erwerbsarbeit. Einige sind auch beruflich in den zugehörigen Landwirtschaftsbetrieben beschäftigt und arbeiten als Bauern, betreiben Gästezimmer im Haus oder hantieren als Gemüsegärtner. Dies ist vor allem bei den Projekten im ländlichen Raum der Fall.

So bringen die Gemeinschaftswohnprojekte Gewerbe an den Ort und schaffen indirekt Arbeitsplätze.

Die Sargfabrik sogar nicht nur indirekt, dort kümmern sich 26 Angestellte des Vereins um Verwaltung, Organisation und den Kulturbetrieb.

Die urban situierten Beispiele haben weniger Probleme mit dem Angebot an adäquaten Anstellungen der Bewohner in der Umgebung. Im ländlichen Raum müssen die, die nicht selbständig vor Ort werken, teilweise lange und täglich pendeln. Es gibt aber auch viele Zwischenlösungen. Ein Kasernenbewohner zum Beispiel verbringt drei Tage in Graz zum Arbeiten und wohnt den Rest der Woche im Projekt in Fehring. Die Arbeit im Cambium ist aufgeteilt, manche leisten Beitrag für die Gemeinschaft (Landwirtschaft, Buchhaltung, Instandhaltung und Reinigung), andere manche gehen einer Erwerbsarbeit nach. Auch hier wird das Problem der mangelnden Arbeitsplätze in der Umgebung geschildert. Einige Bewohner von anderen Projektbeispielen (Pomali, LebensGut) konnten Arbeitsplätze in den umliegenden Orten finden.

3.3.9 EINFLUSS AUF DIE UMGEBUNG

AUSSENORIENTIERUNG

Die Wohnkonzepte vieler Projektgruppen besitzen eine starke Orientierung nach außen. Ein Verantwortungsgefühl der Initiatoren gegenüber Nachbarschaft und Gesellschaft besteht. Die Kollektive sehen Quartiersentwicklung, Aktivitäten und Angebote für die Nachbarn im umliegenden Quartier als eine Aufgabe. So suchen die Projekte am Land bewusst den Kontakt zur Gemeinde (Pomali, LebensGut, Cambium) bzw. kooperieren die städtischen Typen mit den ansässigen Gebietsbetreuungen (Sargfabrik, Wohnprojekte Wien). Die Sargfabrik hat zum Beispiel vor kurzem die Initiative "Lebenswertes Matzner Viertel" ins Leben gerufen. Sie will so ihr Lebensumfeld mitgestalten und kreative Alternativen entwickeln. Ein Ziel war es von Anfang an, politisch engagiert zu sein und Wirkmechanismen aufzuzeigen. Das LebensGut pflegt eine gute Beziehung mit der Gemeinde. Diese sieht die Vorteile und nützt sogar Räumlichkeiten am alten Klostersgut als Sitzungssaal. Das Spielen der örtlichen Musikkapelle beim Eröffnungsfest zeugt ebenfalls von dieser guten Symbiose. Mitglieder des Cohousing Pomali engagieren sich im Gemeinderat und auch in Fehring schätzen die Wohnprojekt-Leute die aktive Unterstützung der Regionalpolitik. Somit haben die Engagierten in den Projektbeispielen durch die Bank gute Erfahrungen mit der Akzeptanz im Ort und in der Nachbarschaft gemacht. Von einer anfänglichen Skepsis in der Nachbarschaft sprechen die Mitglieder aber auch. Sie bemühten sich aber dann mit Infobroschüren, Tage der offenen Tür, Festen und Kommunikation um Aufklärung von Missverständnissen und informierten, was am Gelände passiert und wie das Leben der Gemeinschaft aussieht. Die Initiative geht meist von den Wohnprojekten aus. In zwei Beispielen ist die Kommunikation zur Nachbarschaft sogar in einem Arbeitskreis verankert.

Die Interviewpartner des Willy*Fred's erzählen, dass auch das Engagement der unzähligen Direktkreditgeber die Verantwortung gegenüber der Gesellschaft steigert. Die Geldgeber investieren in ein Projekt, das sie gut heißen. Dieses Vertrauen soll nicht enttäuscht werden. Eine weitere Motivation ist die Vorreiterstellung des Projekts. Als erstes habiTAT- Hausprojekt in Österreich soll das Gelingen solcher Vorhaben aufgezeigt werden. So manch einer hofft auf das Scheitern der Gruppe, das steigert die Willenskraft. Bei den Besuchen bekam ich aber sehr wohl auch das Gefühl, dass sich die Gruppen eine „Insel der Seeligen“ schaffen. Da es verhältnismäßig wenige Wohnprojekte dieser Art in Österreich und vor allem am Land gibt, stehen die Menschen, die Lebensweisen und die Gebäude aus der Masse besonders hervor. Der Status des Außergewöhnlichen und die Andersartigkeit hemmt meiner Meinung nach die völlige Eingliederung in eine Dorfgemeinschaft.

ANGEBOT FÜR DIE UMGEBUNG

Bemerkenswert ist das umfassende Angebot der gemeinschaftlichen Wohnprojekte für die Umgebung. Anmietbare Räume, Veranstaltungs- und Kulturangebot, Restaurants, Therapieangebote, Hofläden und Kinderbetreuungsstätte sind die häufigsten Aufzählungen beim Auswerten des Nachbarschaftsangebots der Referenzbeispiele. Einige der Projekte haben beim Entwickeln der Häuser

bewusst berücksichtigt, was es in der Umgebung noch nicht gibt. Und so nützen Gemeindemitglieder den nun vorhandenen Naturkindergarten, eine Tagesbetreuung für Senioren ist geplant.

Kultur wird besonders hoch geschrieben. Hier ist ausdrücklich die Sargfabrik hervorzuheben. Das eigene Kulturhaus im Wohnprojekt bietet unterschiedliches Programm an 200 Spieltagen im Jahr und nimmt so einen festen Platz in der Wiener Musikszene ein. Auch der Veranstaltungsraum im Willy*Fred ist durch den eigens gegründeten Kulturverein „Fredda“ gut bespielt und besucht. Explizit soll noch das LebensGut erwähnt sein. Im ehemaligen Kloster sind die Ziele der kleinen Gruppe äußerst ambitioniert. Fünf der sieben zukunftsweisenden Projekte konnten dort schon verwirklicht werden. Neben dem gemeinschaftlichen und generationsübergreifenden Wohnen gehören dazu ein Veranstaltung- und Kulturzentrum, eine Kindertagesbetreuung, die biologische Gemüseanbauwirtschaft und eine Therapeutische Praxisgemeinschaft. Das Tageszentrum für alte Menschen und die LebensGut-Schule sind noch in Planung. In der Kaserne Fehring werden ähnliche Ziele unter dem klingenden Namen „Zukunftswirkstatt“ vereint. Diese ist bisher noch Vision, aber einige Bildungsangebote und Workshops finden vor Ort schon statt.

Veranstaltungen, gemietete Gewerbeflächen holen Leute in das Haus und funktionieren so als Drehscheibe nach außen.

IMPULSKRAFT

Gemeinschaftliche Wohnprojekte und Baugruppen sind besonders innovationsfreudig. Sie sehen sich als Experimentierstuben. Wie schon in der Beschreibung der Zielgruppe erwähnt, sind die Menschen in den Projekten an sich sehr aktiv und voller Tatendrang. Es ist aber auch der vorhandene Raum der kreativ macht. Die Möglichkeitsräume in Form von Flächen, Werkstätten, Gärten usw. lassen die Menschen sich darin entfalten. Wenn Platz ist, kann man Ideen auch umsetzen und ausprobieren. Durch das selbstverwaltete Haus ist vieles möglich, was in einem konventionellen Mietshaus undenkbar wäre, so ist im Dachboden des Willy*Fred ein Drohnenparkour entstanden und ein Sprayer darf Kunstwerke im Stiegenhaus verwirklichen. Außerdem wird auch der Gang zum Lagern und als Aufenthaltsraum genutzt. Es braucht einzig die Zustimmung der Mitbewohner.

Die Gruppe ist aktiver, als ein Einzelner. So können die Projekte viel erreichen. Die Frauen von Ro*sa²² haben eine Verkehrsberuhigung durch eine 30er-Zone, in ihrer Straße bewirken können. Bele und Pomali versuchen das Sortiment der Nahversorger zu beeinflussen. Die Häuser strahlen Aktivität und Schaffensdrang aus. Ich merkte bei den Besuchen diese Motivation. Der Drang zum Gestalten und kommt auch von der hohen Identifikation mit dem Gebäude und dem Willen, sein Lebensumfeld mitzugestalten. Die Projekte kämpfen für die schrittweise Verbesserung ihrer konkreten Lebensumstände im Wohnumfeld.

“
Es geht nicht um die Quantität der Wiederkehrer, sondern um deren Ideen!
 ”
 (Bauer 2018)

VERNETZUNG / KOOPERATION

Die Wohnprojekt-Leute sind eine besonders aufgeschlossene Gruppe. Sie bemühen sich auch hinsichtlich einer guten Akzeptanz in der Nachbarschaft um Kontakte. Sie sind offen gegenüber Interessierten und wollen sich vernetzen. Regelmäßige Besucher- und Kennenlertage sind bei vielen Projekten fix im Monatsprogramm enthalten.

Das hab auch ich bei meinen Besuchen erfahren dürfen. Meine Gesprächspartner begegneten mir sehr offen und herzlich, waren interessiert über meine Arbeit und beantworteten mir ohne Wiederrede gerne meine Fragen.

Es werden gute Kontakte zu anderen Gemeinschaftswohnprojekten gepflegt. Sie sind untereinander befreundet und zeigen nicht damit, Erfahrungen auszutauschen.

Neben den schon erwähnten Kooperationen zu den Gemeinden und Gebietsbetreuungen vernetzen sich einige Beispiele, wie die Sargfabrik oder das LebensGut mit Forschungsinstituten und Hochschulen. Auch die Möglichkeit zum Wwoofing (we're welcome on organic farms) ist bei zwei Projekten gegeben (LebensGut, Bele-Hof) und bringt Leute aus der ganzen Welt an den Standort. Besonders die Vernetzung mit umliegenden Betrieben wird gesucht. Die Pomalis beziehen Obst und Gemüse bei regionalen Bauern. Eine benachbarte Frau bäckt regelmäßig Brot und bietet dieses zum Verkauf.

Das Interesse der Allgemeinheit an alternativen Wohnformen ist groß. So locken die Beispiele Medien und Besucher in den Ort. Radio- und Fernsehbeiträge, Interviews, Zeitungsartikel machen aufmerksam auf die Projekte und somit ihre Standorte. In der Sargfabrik werden regelmäßig Architekturführungen angeboten. Die Präsenz und Attraktivität der Projekte zeigt auch folgender Bericht. Unlängst hat ein Nachbar bei einer Anzeige für eine freie Mietwohnung mit dem Slogan „Nähe zur Sargfabrik“ geworben.

3.4 FAZIT

Gemeinschaftliches Wohnen unterstützt sehr wohl die Belebung eines Ortskernes. Ausschlaggebend ist hier vor allem die neue **Bewohnergruppe, die in den Ort kommt**. Diese überschneidet sich mit der Gruppe, die aus dem ländlichen Raum abwandert, nämlich junge Erwerbstätige, Frauen und Leute mit hoher Ausbildung. Das zurück gewinnen dieser Personen ist für den ländlichen Raum wichtig. Die Bewohner von Gemeinschaftswohnprojekten sind sehr **eigeninitiativ und engagiert** und wollen ihr Lebensumfeld gestalten. **In der Gruppe entsteht Dynamik**. Gemeinsam schaffen sie mehr als ein einzelner. Die bewusste Entscheidung der Bewohnerschaft zum Leben in Gemeinschaft schließt sehr oft die Umgebung mit ein. Sie wollen sich vernetzen und kooperieren. **Die Gemeinde profitiert an sich schon durch den Zuwachs an Menschen, die im Ortskern leben**. Die Leute bewegen sich in den Straßen, erhalten Besuche von auswärts und nützen die orteigenen Infrastrukturen und Nahversorger. **Ein weiteres Potential steckt in der Aktivierung eines leerstehenden Gebäudes**. Das Raumprogramm beinhaltet viele Nutzungen, die auch der Ortsbevölkerung offen stehen. Die Zielgruppe ist meist umweltbewusst und kulturinteressiert. Neben den Flächen aktivieren Veranstaltungen zu diesen Themen den Ort. So wird Bewusstsein für das Leben im Kern geschaffen. Eine Spirale setzt sich so in Gang und der Ortskern wird als Wohnort wieder attraktiv. Für das Gelingen und somit die Ausstrahlkraft des Projekt sind einige Faktoren ausschlaggebend.

An erster Stelle steht die **bewusste Entscheidung der Bewohner in Gemeinschaft zu leben**. Das schließt viele Vorteile durch gegenseitige Hilfestellung und soziale Einbettung ein. **Die intensive Auseinandersetzung mit Konflikten und Kommunikationsstrukturen ist notwendig. Es braucht die Bereitschaft für das Zwischenmenschliche Zeit aufzuwenden**.

Die Entfaltung der Gruppe und Identität mit dem Ort entsteht erst durch die Mitbestimmung der Bewohner bei der Planung und allen vorangegangenen Prozessen. Die **Selbstverwaltung des Gebäudes** ist zudem ein wichtiger Bestandteil des Zusammenlebens. Auch wenn das Gebäude offizielle nicht Eigentum eines Einzelnen ist, so soll dieser doch das Gefühl haben sich dort verwirklichen zu können. Die Gestaltung ist möglich mit Zustimmung der Mitbewohner.

Damit Synergien und Hilfestellungen im Alltag passieren können braucht es eine **altersmäßige Durchmischung** der Nutzer. Wenn die Menschen unterschiedliche Tagesabläufe haben ist das Haus den ganzen Tag über belebt und mit Betreuungen von Kindern und alten Menschen kann man sich abwechseln.

Wichtig sind auch die Eigentumsverhältnisse. Das Wohl und die Ziele der Gruppe müssen an erster Stelle stehen. Keinesfalls dürfen Immobiliengewinne einzelner erwirtschaftet werden. Die Impulskraft des Projekts stärkt eine Form von Gemeinschaftseigentum.

Ein Impuls im Ort kann nur entstehen, wenn die Gemeinde das auch will.

Die Bevölkerung muss das Projekt auch wollen und offen gegenüber Neuem sein.

Akzeptanz und Toleranz entstehen durch gute Kommunikation und Transparenz. Durch Information und Professionalität können Vorurteile abgebaut

werden.

So kann gesagt werden, dass in diesem Zusammenhang die **Software** (Prozesse, die aus Anonymen Nachbarn werden lassen; eine moderierte Besiedlungsphase; Strukturen der Arbeitsverteilung und Konfliktbewältigung, Partizipation) gleich wichtig, wenn nicht sogar wichtiger, als die Hardware (räumliches- architektonische Angebot: Wohnung, Gemeinschaftsflächen, Anordnung, Größe, Ausstattung) ist.

Gemeinschaftswohnprojekte können keine völlige Übernahme von Pflege alter Menschen tragen. Es passiert aber eine **Entlastung des Systems** indem die Personen durch kleine Hilfestellungen im Alltag lange selbständig bleiben. Hilfreich für ein Fit-bleiben sind auch die Aufgaben, die die Alten im Haus haben. Sie werden gebraucht. Auch fehlende Betreuungssysteme des Ortes in der Kinderbetreuung kann die Projektgruppe kompensieren.

So ergibt sich eine infrastrukturelle Kostenersparnis für den Ort.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte stellen **leistbaren Wohnraum am Land** bereit. Dichtes Wohnen an sich wirkt der Zersiedelung entgegen. Neue infrastrukturelle Erschließungen können gespart werden. Durch das breite Programm des Gemeinschaftsangebots sind die monatlichen Geldaufwendungen nicht viel weniger, als bei einer herkömmlichen Mietwohnung. Man bekommt dafür aber nicht nur seinen eigenen Wohnraum, sondern hat Garten, Veranstaltungsraum, Werkstatt und weitere gemeinsame Flächen zur Verfügung. Es werden Vorteile vom Einfamilienhaus (Platz, Garten) mit den Vorteilen der Geschosswohnung (Überschaubarkeit, geringer Kostenaufwand) kombiniert. **Energie und Ressourcen werden geschont durch Teilen von Räumen, Gerätschaften, Flächen, Fahrzeugen und Zeit**.

Die größte Herausforderung für Gemeinden ist wohl eine Gruppe zu finden, mit der sie kooperieren will. Für eine Bewohnerschaft ist die Grundstückssuche wiederum eine der größten Schwierigkeiten. Wenn diese beiden zusammen finden und gemeinsam etwas schaffen wollen ist ein wichtiger Schritt passiert. Fehlende adequate Arbeitsplätze sind ein Grund für die Landflucht. Ein Mangel an Erwerbsmöglichkeiten hat sich bei der Analyse nicht gezeigt. Die Zielgruppe hat häufig mehrere Standbeine und findet Arbeitsplätze in der Umgebung. Viele arbeiten selbständig und von zu Hause aus. Diese können sich in einem Gemeinschaftsbüro organisieren. Einige pendeln auch in die umliegenden Städte. Fehlende Berufsgruppen (z. B. Ärzte) können so im ländlichen Raum wieder bedient werden.

Persönlich macht diese Wohnform für mich auf verschiedenen Ebenen Sinn. Einerseits, weil die Gesellschaft nicht weiter so verschwenderisch mit Grund, Boden und Ressourcen umgehen darf und andererseits, weil durch das Zusammenrücken das Bemühen um ein gutes Umgehen miteinander wieder notwendig wird. Soziales Lernen wird gefördert.

Die Bewohner finden in den Nachbarn die verloren gegangene Großfamilie, in Form einer selbstgewählten Gemeinschaft wieder. Ich sehe aber auch, dass Leben in einem Gemeinschaftswohnprojekt keine Option für alle Menschen ist. - Muss es auch nicht, aber es ist eine vieler Möglichkeiten für eine nachhaltige Entwicklung des ländlichen Raumes und der Gesellschaft in ihm.

STRATEGIEN

04.

4.1 Strategienkatalog

4.1.1 Räumliche und Bauliche Strategien

4.1.2 Gemeinschaftsbezogene Strategien

4.1.3 Ökonomische und organisatorische Strategien

4.2 Prozessleitfaden

4.1 STRATEGIENKATALOG

Wie können nun diese Erkenntnisse angewendet werden? Es folgt ein Strategienkatalog, der Hilfestellung und Information für Gemeinden oder Projektinitiatoren der Nutzergruppe liefert. Es werden Maßnahmen aufgelistet, die wesentlich für solche Projekte sind. Das Thema des Ortskernsterbens betrifft die unterschiedlichsten Gemeinden mit den verschiedensten Ausgangslagen. Die jeweilige Umsetzung der gelisteten Strategien kann ganz divers aussehen. Es gibt kein Patentrezept und viele Lösungen sind möglich. Das prototypische Projekt wird **GEWO - HAUS** (Gemeinschaftlich Wohnen im Ortskern) genannt.

- Es geht darum, die Inhalte auf den jeweiligen Ort **mit Gespür zu übertragen**.
- Die folgende Liste ist als „Work in Progress“ zu verstehen und widerspiegelt meine momentanen Erfahrungsstand.
- Die aufgezählten Strategien sind unbedingt als Möglichkeit zu sehen. Niemals können alle an einem Standort zur Ausführung kommen.
- Die Aufzählung ist gespickt mit Kontaktadressen und Links zu Organisationen, die zu einzelnen Punkten genauere Informationen geben können.

Die Strategien gliedern sich in drei Kategorien:



Räumliche und Bauliche Strategien



Gemeinschaftsbezogene Strategien



Ökonomische Strategien



RÄUMLICHE UND BAULICHE STRATEGIEN

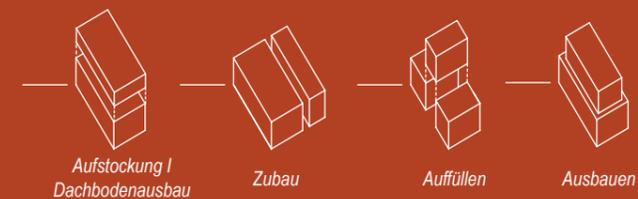
STÄDTEBAU

1 Potentiale von Ortskerne erkennen

- Welche Wohnqualitäten gibt es?
- Welche Infrastrukturen und Angebote können genutzt werden?
- Regionale Besonderheiten einbeziehen (z.B.: Tourismusangebote, Lage und Anbindung, ...)

2 Nachverdichten

- Vorhandenes Flächenpotential ausschöpfen
- Nutzfläche ergänzen



3 Kombination von Alt und Neu

- Potentiale des Bestands ausloten
- Fehlendes durch Neubau bzw. Zubau ergänzen (Erschließung, Lift, Wohnungen)
- Qualität der Gebäude hervorheben.
- Angemessen und sensibel mit dem Bestand umgehen

Was kann wiederverwendet werden?

Räume, die auch für die Ortsbewohner
benutzbar sind

4 Verbindung zum Ort

- Halböffentliche Räume schaffen
- Leerstehende Flächen im Ort temporär mit Gemeinschaftsfunktionen bespielen (siehe Gemeinschaftsangebot)
- Blickbeziehungen zum öffentlichen Raum ermöglichen

5 Mobilität

- Autofreie innere Anlage schaffen
 - Autofreie innere Anlage schaffen
 - Zufahrt und Anlieferung können getrennt werden
- Garagen für Sharing Fahrzeuge bereit stellen/ bespielen
- Infrastruktur für E- Mobilität andenken
- Reduziertes Stellplatzangebot
 - Stellplatzschlüssel von 1:2 ist denkbar (1 Stellplatz für zwei Wohnungen)

PROGRAMM

6 Kommunikation inszenieren

- Einsehbare Wohnungseingänge (z.B. Laubengang)
- Breite Gänge als Treffpunkt
- Blick- und Rufbeziehungen
- Aktionspunkte (Postkasten, Infopoint, Fahrradständer, Gemeinschaftsflächen ...) an Erschließungsachsen setzen
- Erschließungswege bündeln

Besonders eignen
sich Gewerbeflächen,
Veranstaltungsräume oder
Food Coop

7 Ortsbezogenes Angebot

- Gemeinschaftsangebote teilweise für die Gemeindemitglieder öffentlich machen.
- Den Grad der Öffnung bestimmt die Gruppe.
- Vorhandene leerstehende Flächen im Ort können temporär oder dauerhaft durch die Gemeinschaft bespielt werden
- Die Nachbarschaft über Veranstaltungen und Feste im Haus informieren.
- Vernetzen und kooperieren!

8 Gemeinschaftsangebot

- Das Angebot an die Gruppe anpassen.
- Gemeinschaftsangebote mit den Angeboten im Ort abgleichen.
- 20 – 25% der Nutzfläche kann Gemeinschaftsfläche sein.
- Attraktive Plätze für die Gemeinschaftsräume wählen. (zentral, hell, attraktiv)
- Mehrfachnutzung und Nutzungsüberlagerungen der Räumlichkeiten mitdenken.
- Die Gemeinschaftsräume als erweiterte Wohnzimmer sehen.
 - Funktionen aus der Privatwohnung auslagern (Büro, Waschraum, Lager, Spielfläche, Gästezimmer)
- Aneignung von Flächen zulassen. (in Absprache mit der Gemeinschaft)

Mögliche Nutzungen für Gemeinschaftsflächen:

- **Küche und Speiseraum**
- **Gästeeinheit**
- **Waschen und Trocknen**
- **Arbeiten:** Büro, Galerie, Co-Workingspace, Geschäftslokal, Praxisräume, diverse andere Gewerbeflächen, Flächen für Kleinunternehmer oder Selbständige
- **Food Coop:** gemeinsamer Einkauf, Direktvermarktung von lokalen Bauern, Kommentar: kühler Ort, Zugänglich für Anlieferung
- **Veranstaltungsraum:** kann oftmals angemietet werden, mögliche Überlagerung mit Speisesaal
- **Bewegungsraum**
- **Ruheraum**
- **Bibliothek**
- **Sauna**
- **Kinderspielraum**
- **Werkstatt:** Fahrradreparatur, Nähzimmer
- **Schenke Ecke**
- **Infopoint:** Listen und Termine können ausgehängt werden, Informationen verbreitet

Dem Ort kein Programm
wegschnappen!

Die Gästeeinheit wird temporär
benutzt.
Es können daher auch weniger
belichtete Stellen verwendet werden.
Sie kann auch als Solidaritätswohnung
oder als Übergangslösung in akutem
Wohnungsmangel benutzt werden.

WOHNEN

9 Projektgröße und Struktur

- Die Anzahl der neuen Bewohner muss im Verhältnis zur bestehenden Dorfgemeinschaft stehen.
- Es wird eine Projektgröße von mindestens 20 Wohneinheiten und eine Anzahl zwischen 40 und 70 Personen vorgeschlagen.
- Je spezieller die Interessen, desto kleiner soll die Gruppe gehalten werden.

10 Rückzug

- Jede Wohneinheit ist mit eigenem Bad und eigener Kocheinheit ausgestattet.
- Ein privater Freiraum ist nicht zwingend notwendig, kann aber je nach Belieben der Gruppe angedacht werden.
- Zeit in Gemeinschaft soll immer ein Angebot und keine Pflicht sein.

11 Wohnungsgrößen

- Wohnungsgrößen für die unterschiedlichen Lebensphasen anbieten:
 - Wohnungen eine oder mehr Personen
 - Kleine und große Wohnungen
 - Clusterwohnungen
 - Betreutes Wohnen
- Private Einheiten zu Gunsten der großzügigen Gemeinschaftsflächen klein halten. (Greenpeace schlägt 30m² pro Person vor)
- Veränderung des Wohnbedarfs andenken:
 - Wohnungen zusammenlegen oder teilen
 - Schalträume (Räume, die bei Bedarf einer Wohnung zugeordnet werden können)
 - Wohnjoker (kleine Zimmer mit Dusche und WC, die sich zu einer Wohnung temporär dazu mieten lassen)

12 Barrierefreiheit

- Mindestens die zwei Drittel der Wohnungen soll barrierefrei zugänglich gemacht sein.
- Die Hälfte soll auch innerhalb barrierefrei sein. (keine Maisonetten)

13 Gestaltungsspielraum

- Bewohner in die Gestaltung einbinden.
- Die Wohnung den Nutzern in geringem Ausbaustadium überlasse
- Eigeninitiative in der Gestaltung erlauben.
- Aneignung von Restflächen erlauben.

14 Freiraum

- Jeder Wohnung ist ein kleiner Freiraum zugeordnet (Balkon, Terrasse, Garten)
 - Privater Freiraum
 - Gemeinsamer Freiraum mehreren Wohneinheiten (z. B. Cluster)
- Großer allgemeiner Grünbereich für die gesamte Gruppe
 - Obstgarten
 - Spielfläche
 - Gemüsegarten

Kann auch breiter Erschließungsweg oder Eingangsbereich mit Aufenthaltsqualität sein.

Kann Verbindung zum Öffentlichen Raum sein.



GEMEINSCHAFTSBEZOGENE STRATEGIEN

15 Vision und Ziele

- Ziele und Visionen müssen klar formuliert werden
 - Wie stellt sich die Gruppe das Zusammenleben vor?
 - Welche Ziele sollen im Projekt umgesetzt werden?
 - Groß denken (Allen großen Ideen vorerst Platz machen, weniger und kleiner werden sie sowieso.)
- Offen sein für bereits entwickelte Methoden der Gemeinschafts- und Visionsbildung. Beispiele:
 - *Gemeinschaftsbildung nach Scott Peck, www.gemeinschaftsbildung.com*
 - *Dragon Dreaming lt. John Croft*

16 Soziale Mischung

- Die Gruppe altersmäßig durchmischen.
- Verschiedene Haushaltsformen mischen.
- Bei der Aufnahme diese Durchmischung als Kriterium heranziehen.

17 Mitbestimmung und Selbstverwaltung

- Das Projekt soll durch die Bewohner selbstverwaltet sein.
- Die Gruppe bestimmen über die Auswahl neuer Bewohner.
- Die Nutzer werden in Planung und Gestaltung einbezogen.

18 Information und Transparenz

- Die Gemeindebevölkerung muss informiert sein wie das Leben im Projekt aussieht.
- Jegliche Vorgänge und Ideen sollen transparent gemacht werden.
- Die Gruppe muss sich um eine ordentliche Präsentation bemühen, damit sie von Außenstehenden ernst genommen wird.
- Die Gruppe muss initiativ auf die Nachbarschaft zugehen.

19 Prozess / Langer Atem

- Gemeinschaftliche Wohnprojekte brauchen einen langen Atem.
- Manche Ziele brauchen Zeit. Es können nicht alle zugleich verwirklicht werden.
- Ein Gebäude kann auch schrittweise in Besitz genommen werden.
 - Ein Bestand kann z. B. schon bezogen werden und dann nach und nach umgebaut.

Bei einem Neubau, kann es bis zum Einzug vier Jahre dauern, manchmal auch länger.

20 Regeln und Struktur

- Es braucht klare Regeln des Zusammenlebens in verschiedenen Bereichen:
- Kommunikation:
 - *Gewaltfreie Kommunikation nach M.B. Rosenberg*
 - *IMAGO*
 - *„Von Herzen sprechen“ - Methode aus dem Circle Way*
- Arbeitsverteilung & Entscheidungsfindung
 - *Soziokratie, www.sozioakratiezentrum.at (siehe S. 70)*
- Aufnahmeprozedere neuer Mitglieder
- Diese Regeln unterliegen der ständigen Anpassung und Weiterentwicklung

IMAGO ist eine Kommunikations- und Konfliktlösungsmethode kommend aus der Paartherapie.

21 Kooperation / Vernetzung / Beratung

- Die Gemeinschaft profitiert enorm durch Zusammenarbeit mit Externen.
- Kooperation und Vernetzung suchen:
 - Regionalen Gewerbebetreiber
 - Gemeindepolitik
 - andere Projektbeispiele
 - Nachbarn und Interessierte
 - Forschungsanstalten und Hochschulen
 - Medien,...
- Beratung in Anspruch nehmen:
 - Personen realisierter Gemeinschaftswohnprojekte bieten meist Hilfestellungen und wollen ihr Wissen weiter geben!
 - *reality lab, www.realitylab.at*

Gemeinsames Tun verbindet!

Mitbestimmung führt zu Identität!

„Die Information muss schneller sein als das Gerücht!“



ÖKONOMISCHE UND ORGANISATORISCHE STRATEGIEN

22 Leistbaren Wohnraum schaffen

- Ressourcen teilen
 - Fahrzeuge (PKWs, Anhänger, Fahrräder,...)
 - Gerätschaften (Werkzeug, Waschmaschine,...)
 - Außenflächen (Garten, Obstbäume, Spielwiese,...)
 - Räumlichkeiten
 - Aussenanlagen (Spielplatz, Trampolin, Grillplatz,...)
 - Zeit (Kinderbetreuung, Kochen, Fahrgemeinschaft,...)
- Kompakt Wohnen
 - Private Flächen zugunsten der Gemeinschaftsfläche verkleinern.
 - Einsparung von anderen Flächen (z.B.: Tiefgarage)
- Selbstbau und Eigeninitiative
 - Wohnungen im frühen Ausbaustadium übergeben. (Es kann nur bis zu ungefähr 10% eingespart werden, aber immerhin!)
 - Engeninitiative: Boden verlegen, Malerarbeiten, Ausbau
 - Selbstverwaltung senkt die Betriebskosten
- Tragstrukturen und Installationen vorgeben - Zwischenwände und Ebenen selber einziehen.
- Nicht thermisch eingehüllte Räume anbauen. (Lager, Wintergarten, Hobbyraum)

Viele können mehr leisten, als ein Einzelner!

Das Wohnprojekt Wien strich die Tiefgarage und sparte dadurch 50 000 €.

23 Finanzierung

- Entscheidung über die Aufstellung der Finanzierung:

Möglichkeiten:

- Kreditgeber | Kreditformen:
 - *habiTAT, Direktkreditformen (siehe S.66)*
 - *Vermögenspool (siehe S.68)*
 - *GLS Bank, www.gls.de/privatkunden/*
- Akquisition von Fördermitteln
 - *Stiftungen (z.B.:Stiftung trias (D))*
 - *Wohnbauförderung*
 - *Haus der Zukunft / Stadt der Zukunft bmvit <https://nachhaltigwirtschaften.at/de/hdz/ziele-inhalte/>*
- Bauträger
 - *Schwarzatal-Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsanlagen GmbH*
 - *Wogen I <https://diewogen.at/>*

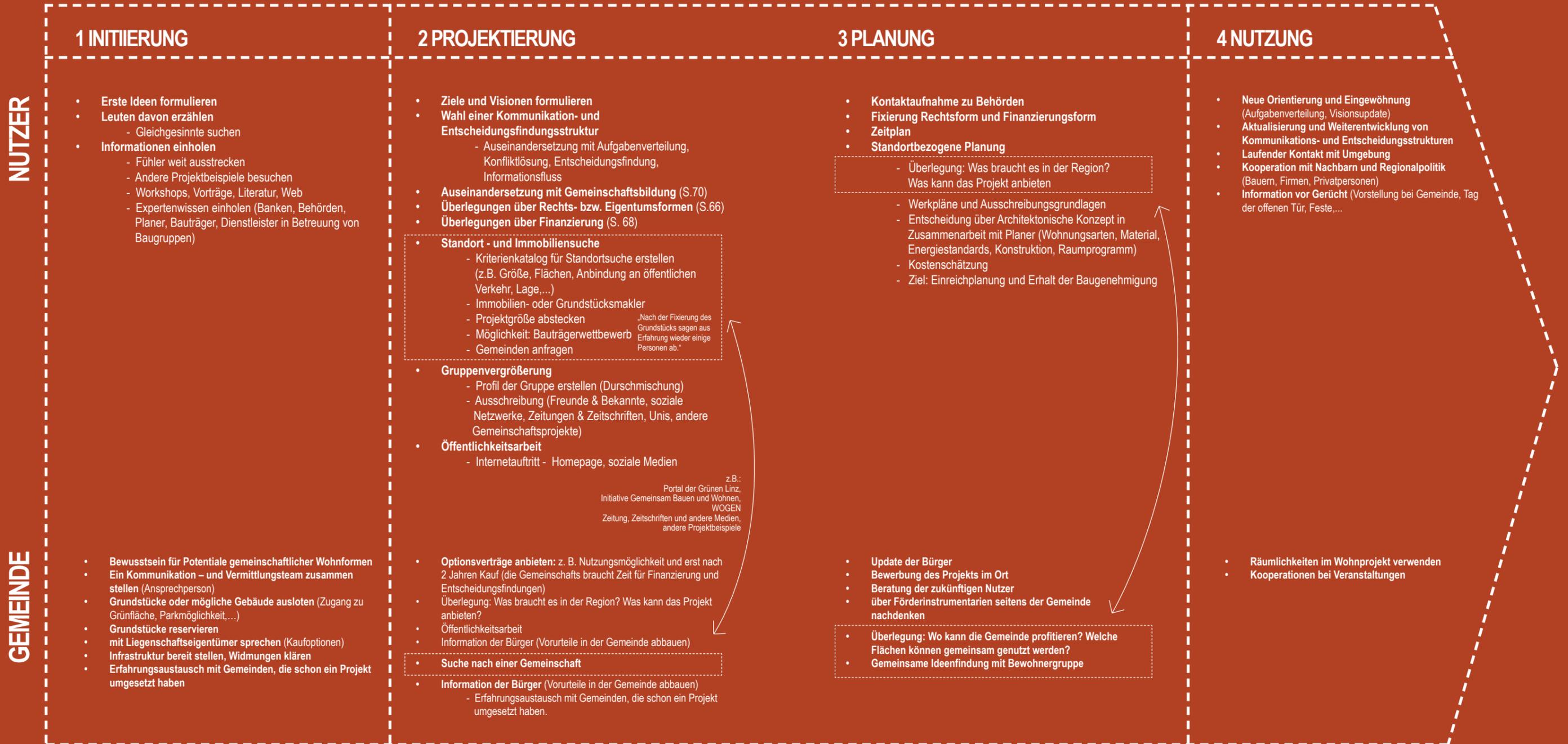
Die GLS Bank mit ihrem Sitz in Bochum ist genossenschaftlich organisierte. Sie besteht seit über 40 Jahren und hat viel Erfahrung mit Baugruppen und dem Syndikatsmodell. Die deutsche Bank fördert Projekte im Bereich erneuerbarer Energie und nachhaltigem Bauen und Wohnen. Seit einiger Zeit finanziert sie auch Projekte in Österreich.

24 Rechtsform

- Wahl der Rechtsform (siehe S.67)
 - die Gemeinschaft darf nicht spekulativ mit der Immobilie umgehen
 - die Gemeinschaft sollen Recht eingeräumt werden (z.B.: Auswahl der Mitbewohner, Selbstverwaltung, Flächenbespielung)
- Rechtsformen die andere Projektbeispiele gewählt haben:
 - (gemeinnütziger) Verein
 - Miete an Bauträger
 - Genossenschaft
 - Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

Natürlich sind auch andere Rechtsformen möglich.

4.2 PROZESSLEITFADEN



05.

ANWENDUNGS- BEISPIEL

**DAS GEWO - HAUS
OBERDRAUBURG**

5.1 Der Ort

- 5.1.1 Lage*
- 5.1.2 Geschichte*

5.2 Die Gebäude

5.3 Konzept

- 5.3.1 Programm*
- 5.3.2 Erschließung*

5.4 Entwurf

- 5.4.1 Lageplan*
- 5.4.2 Grundrisse*
- 5.4.3 Ansichten und Schnitte*
- 5.4.4 Wohnungen im Detail*
- 5.4.5 Materialität*
- 5.4.6 Flächenaufstellung*

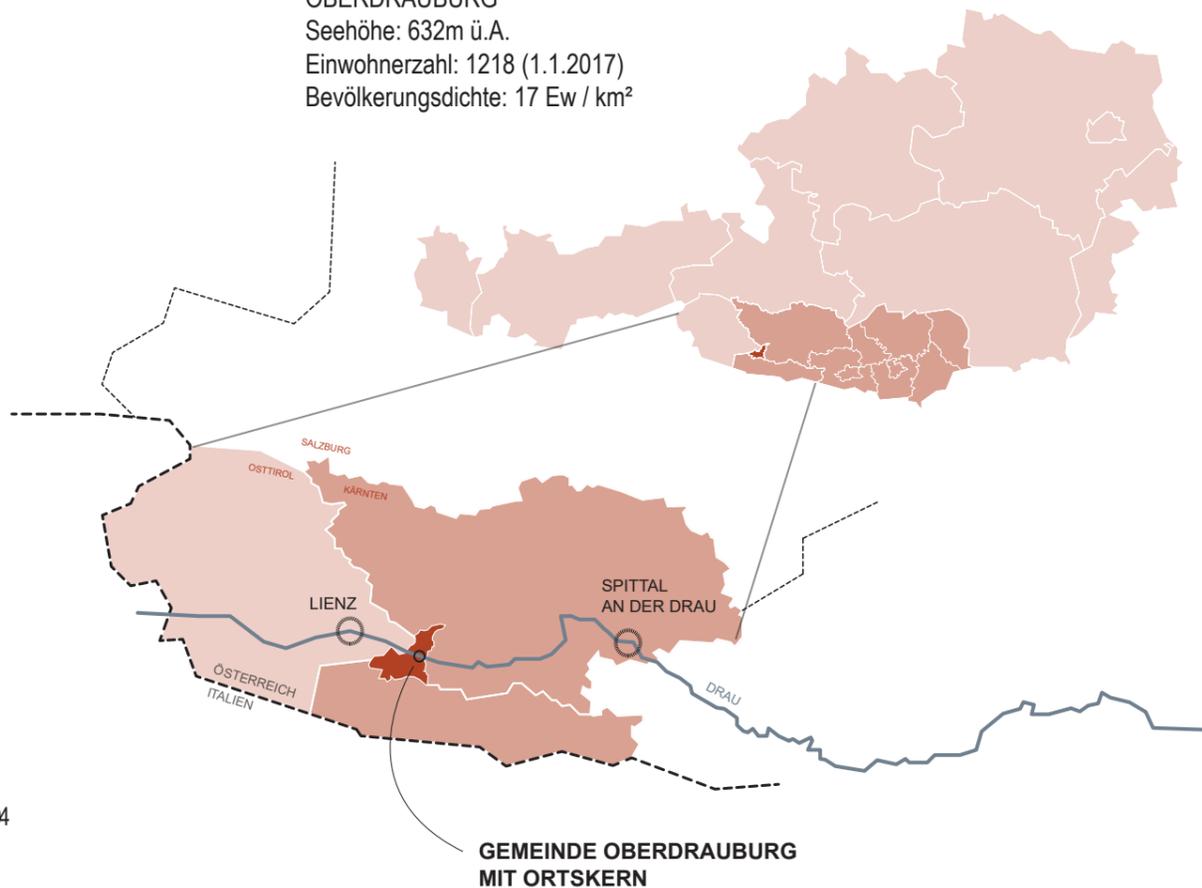
5.1 DER ORT

Der Zug hält. Zusammen mit einigen wenigen Leuten steige ich am Bahnhof „Oberdrauburg“ aus. Der Ort ist öffentlich sehr gut angebunden. Es bedarf nur einer kurzen Orientierungszeit bis ich instinktiv den kurzen Fußmarsch ins Ortszentrum angehe. Dabei überquere ich die Drau und mir eröffnet sich eine malerische Kulisse. Der Ort liegt eingebettet zwischen Fluss und Bergkette. Es ist ein sonniger, aber sehr kalter Wintertag. Eine Unterführung bringt mich auf die andere Seite der stark befahrenen Drautalstraße. Vorbei am Museum und über den Garten... sind es nur mehr ein paar Schritte bis zum Marktplatz. Der nette geschlossene Platz ist eingesäumt mit stattlichen Häusern. Es ist noch früh am Vormittag. Um diese Tageszeit ist noch alles leer, ein paar Autos parken mitten da, es liegt Schnee. Ich steuere die dort gelegene Konditorei an. In der nächsten Zeit werde ich diesen Ort und seine Menschen näher kennen lernen dürfen...

(Oberdrauburg, am 6. Februar 2018, 10:00 Uhr)

5.1.1 LAGE

OBERDRAUBURG
 Seehöhe: 632m ü.A.
 Einwohnerzahl: 1218 (1.1.2017)
 Bevölkerungsdichte: 17 Ew / km²



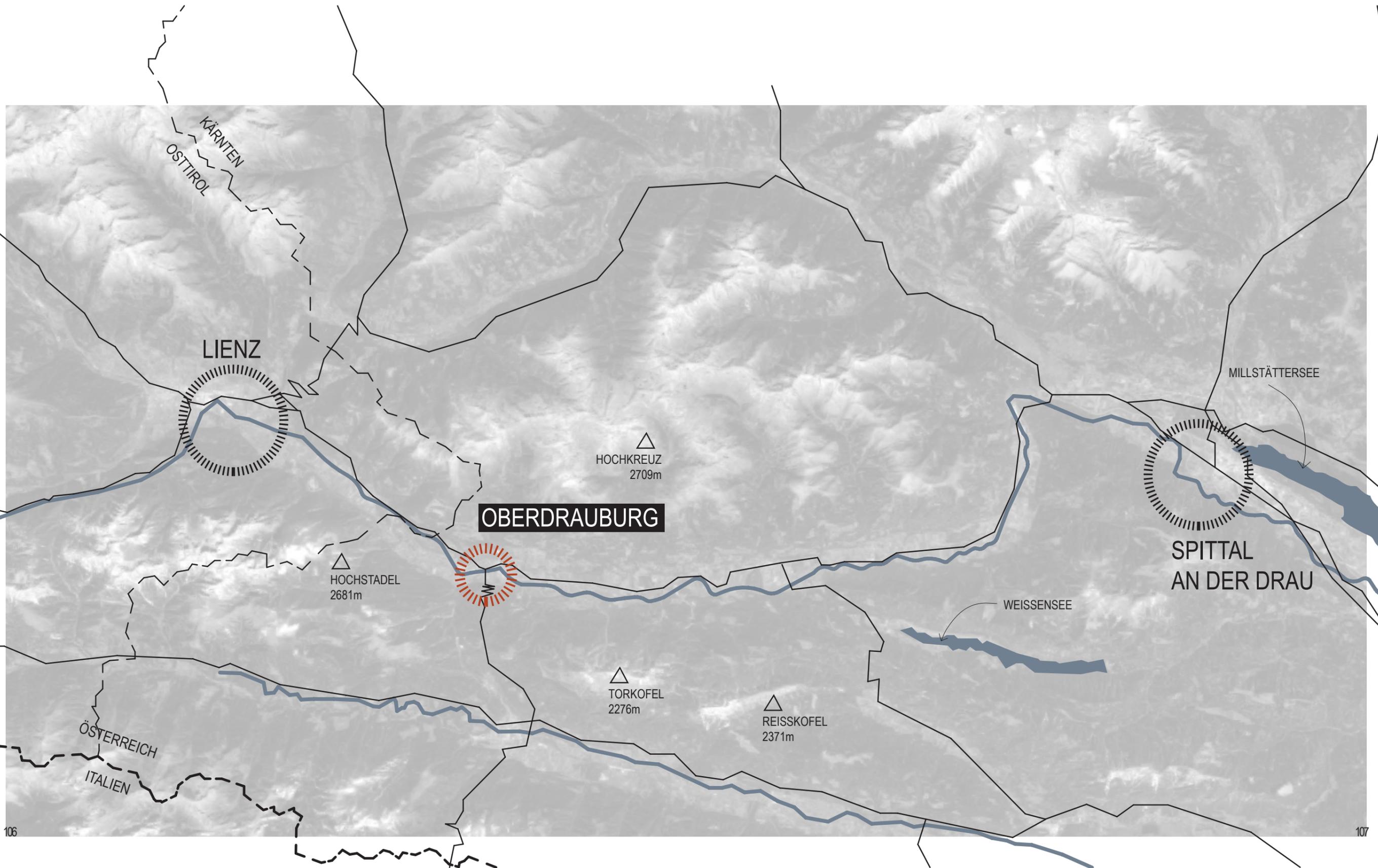
GEMEINDE OBERDRAUBURG
MIT ORTSKERN

“

”



Prächtige Bürgerhäuser auf der Marktstraße zeugen von einem wirtschaftlichen Aufschwung aufgrund des Mautrechts.





ORT DES
GESCHEHENS

5 min Gehzeit

- NAHVERSORGUNG
- ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN
- FREIZEIT / TOURISMUS / RESTAURANT
- BILDUNG

5.1.2 GESCHICHTE

Die im oberen Drautal gelegene Marktgemeinde Oberdrauburg ist laut archäologischen Funden schon seit der Zeit der Kelten und Römer besiedelt. Der Knotenpunkt der alten römischen Straße bot einen guten Platz für die Entstehung einer Siedlung. Im Schutz der Burg entwickelte sich im 13. Jahrhundert an dieser Verkehrsachse ein **Straßendorf**, welches im Jahr 1240 das erste Mal urkundlich erwähnt wurde. In den nächsten Jahrhunderten wechselte die Zugehörigkeit Oberdrauburgs zwischen unterschiedlichen Grafschaften. Die günstige Lage verschaffte der Marktgemeinde durch das Mautrecht ab 1325 große Gewinne. So entwickelte sich ein zwischen 16. und 18. Jahrhundert ein starkes Bürgertum. Prachtige Bürgerhäuser, historische Bauten und Kirchen zeugen noch heute von dieser Zeit. Dem ursprünglichen Straßendorf wurde währenddessen auch ein Marktplatz zugefügt. Seit jeher hatte der Ort mit schweren Überschwemmungen und einigen großen Bränden zu kämpfen. (vgl. Jochum / Strutzmann 1990)

Abb.45. Oberdrauburg zur Franziszeische Landaufnahme 1806 - 1869

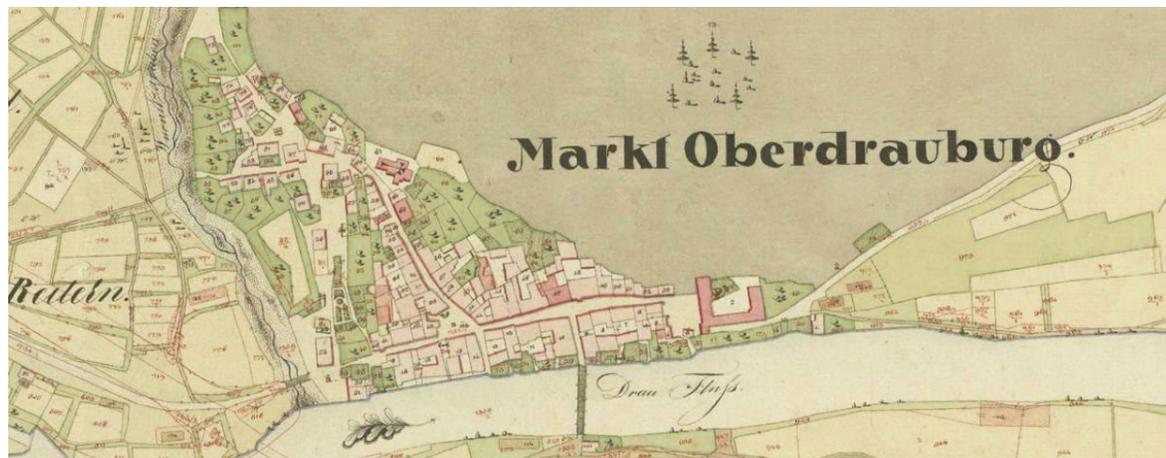


Abb.46. Oberdrauburg heute

EXKURS: TRADITIONELLE SIEDLUNGSFORMEN

Dörfer können nach verschiedenen Kriterien unterschieden werden. (Lage, Grundriss, sozioökonomische Funktion, Wirtschaftsweise)

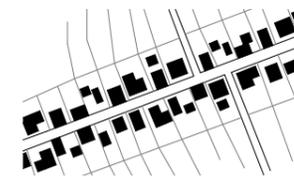
Grob unterscheidet man planmäßige und unplanmäßig entstandene Siedlungen. Zum Ersteren zählen Hofgruppen um Meierhöfe oder Kirchen, Bauernweiler, lockere Reihendörfer oder Haufendörfer. Zu den planmäßigen Ansiedlungen gehören Zeilendörfer, Straßendörfer, sowie Anger- und Platzdörfer.

Die Entwicklung der Dörfer hängt von vielen Parametern ab. Topographie, Verkehrswege und Klima beeinflussen diese zum Beispiel sehr stark. Zu erwähnen sei noch, dass es keine reinen Dorfformen gibt. Die drei häufigsten traditionellen Grundsiedlungsformen sollen hier kurz beschrieben werden:

Haufendorf: Die Parzellen orientieren sich um das Zentrum des Dorfes. Es ist geprägt durch unterschiedlich große Grundstücke und einem unregelmäßigem Raster.



Straßendorf: Die Häuser sind entlang einer oder mehreren Straßen aufgefädelt. Meist orientieren sich die Giebel zu dieser HAUPTSCHLIEßUNG und oftmals enden Querstraßen zur Hauptstraßen in einer Sackgasse.



Angerdorf: Der Anger ist die freie Fläche in der Mitte des Dorfes, wo manchmal eine Wasserstelle in Form eines Brunnen oder Teiches zu finden war. Diesen Platz säumten zwei Randstraßen. Die Häuser orientieren sich Richtung Anger. (vgl. Wolf 2009)

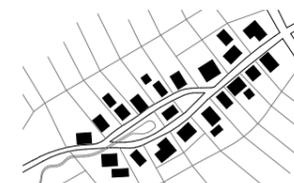
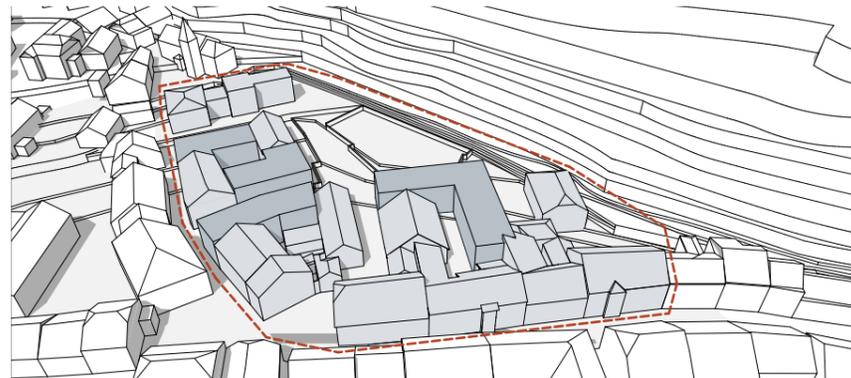
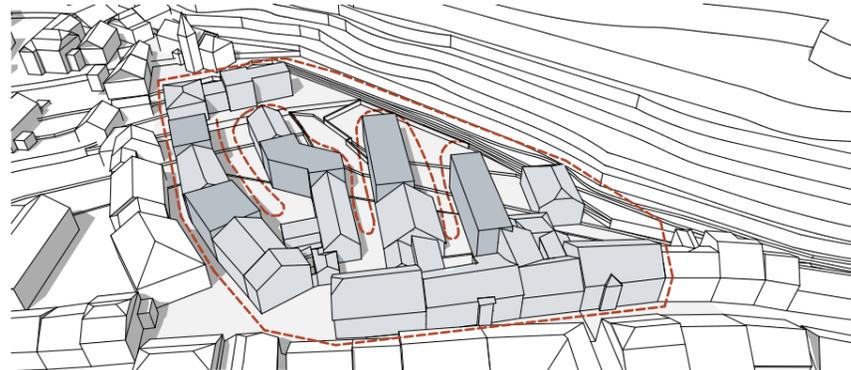


Abb.47. Traditionelle Siedlungsformen

Oberdrauburg war einst ein Straßendorf.

5.1.3 NACHVERDICHTUNG IM ORTSKERN



Erste Überlegungen behandeln die mögliche Entwicklung des erweiterten Entwurfsstandorts.
Wie kann das gesamte Areal zukünftig erschlossen und nachverdichtet werden?

STRATEGIE FINGER
 Zeilenartig werden die Wirtschaftsgebäude hangseitig verlängert. Stichstraßen erschließen die Anlage.

STRATEGIE BLOCK
 Die Höfe werden geschlossen. Die Zufahrt der Gebäude passiert Hangseite über eine mögliche Rundfahrt.

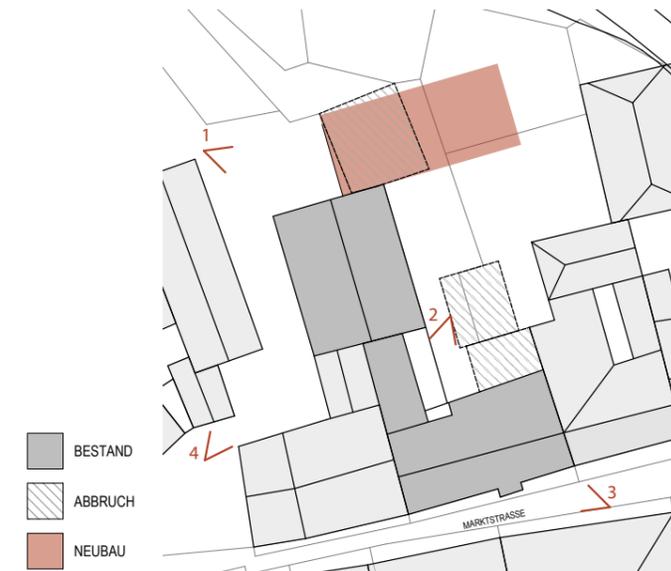
STRATEGIE MIX
 Für den Entwurf wähle ich eine Mischung aus den vorher beschriebenen Möglichkeiten. Die große Freifläche am Fuße des Hanges soll bestehen bleiben und wird für alle umliegenden Wohngebäude offen stehen. Der Übergang zum Hang ist fließend.

5.2 DIE GEBÄUDE

Im hofseitigen Wirtschaftsgebäude ist zur Zeit die **Fernwärme** des Ortes untergebracht. Das Gebäude besitzt zwei Etagen und ein hohes Dachgeschoß. Eine angeschüttete Rampe führt ins erste Obergeschoß.



Ein typologisch sehr interessanter Anbau der Pension besitzt im Obergeschoß drei, über eine Laubengang erschlossene Fremdenzimmer.



Die ehemalige Pension Stern liegt mitten auf der Marktstraße. In diese ragt auch ein kleiner Erker. Das dreigeschoßige Gebäude präsentiert sich mit einer heruntergekommenen, jedoch schmucken Fassade. Seit ungefähr 20 Jahren wird diese zentrale Pension nicht mehr bewirtschaftet.



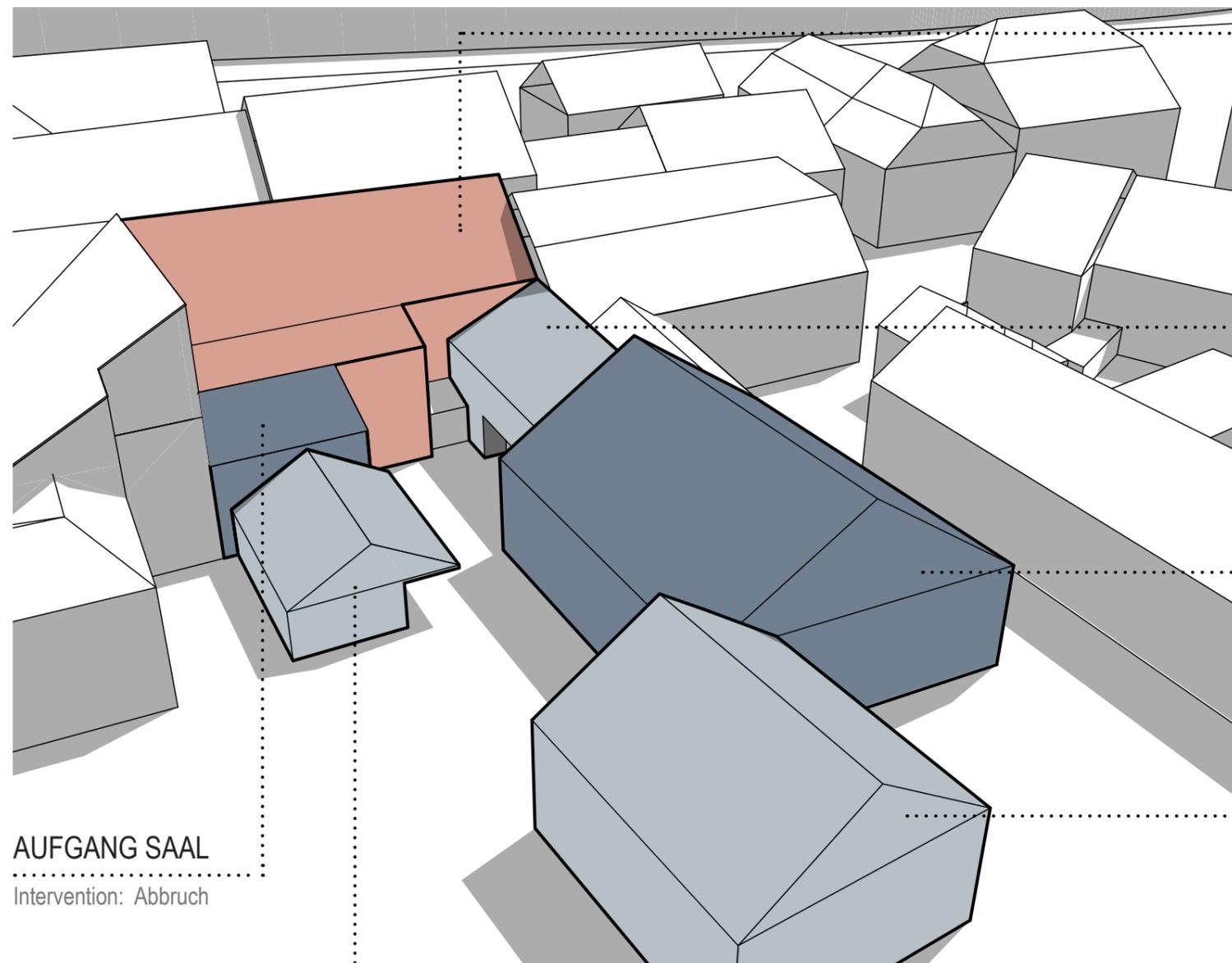
Blick zum Fernwärme Gebäude vom Marktplatz aus.

5.3 KONZEPT



3 NACHVERDICHTEN

- **Leerstände** werden **aktiviert**. (Pension Stern, Fernwärmegebäude)
- Die Gebäude bekommen eine **neue Nutzung**. (Wohnen)
- Die **Dachgeschoße** werden ausgebaut und somit neue Wohnfläche generiert.
- Das Ensemble wird um einen **Neubau** erweitert.



PENSION STERN

Leerstand seit 20 Jahren
Intervention: Umbau
Neue Funktionen:
Wohnen, Gemeinschaftsflächen

LAUBE

Intervention: Umbau
Neue Funktionen:
Gemeinschaftsflächen, Terrasse

FERNWÄRME

Intervention: Umbau
Neue Funktionen:
Gemeinschaftsflächen, Wohnen

SCHEUNE

Intervention: Abbruch
- an diese Stelle kommt ein Neubau

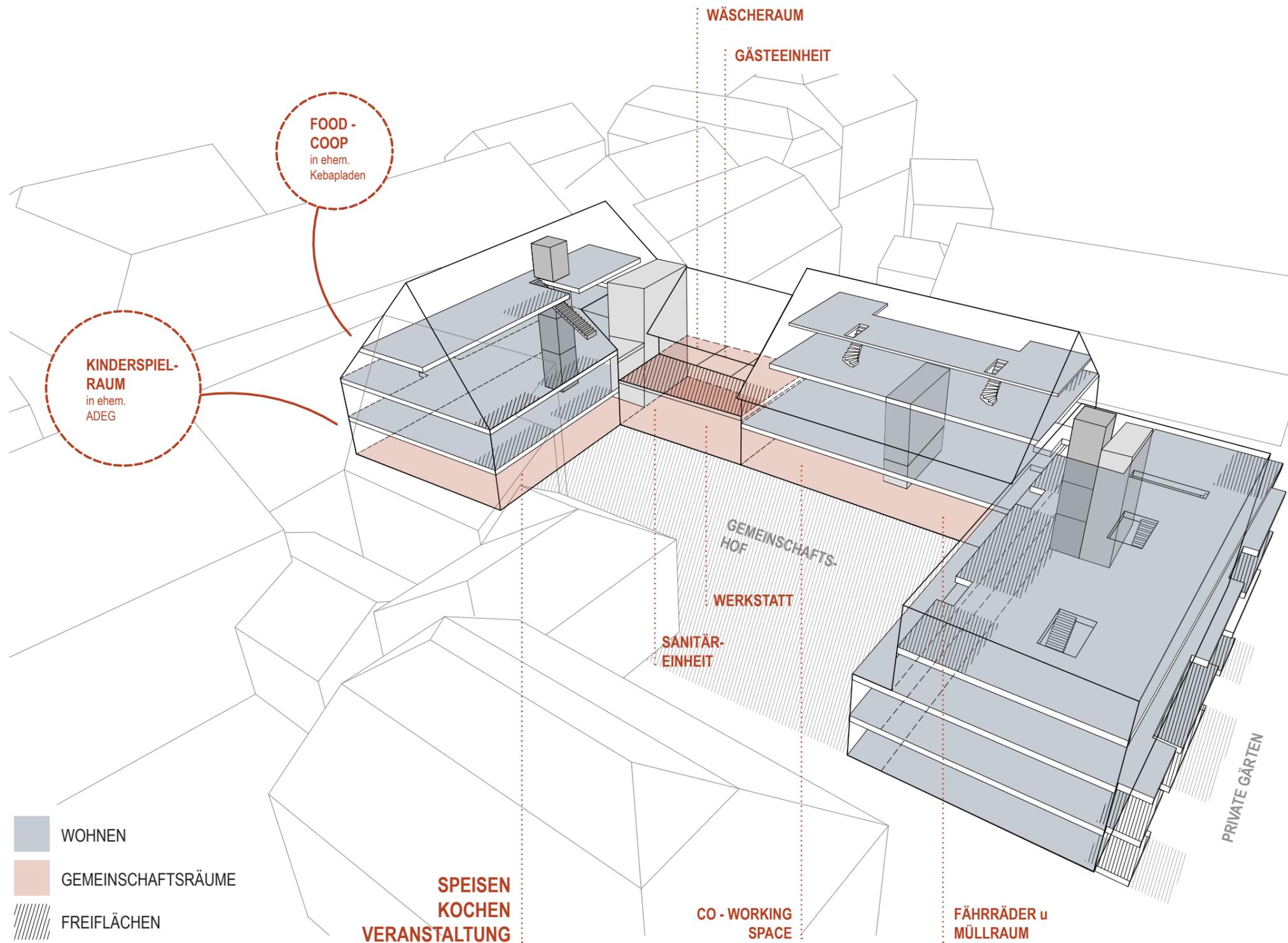
AUFGANG SAAL

Intervention: Abbruch

UNTERSTAND

Intervention: Abbruch

5.3.1 PROGRAMM



7 ORTSBEZOGENES ANGEBOT

- **Angebote für die Nachbarschaft im GEWO Haus Oberdrauburg:**
 - Anmietbares Geschäftslokal
 - Anmietbarer Arbeitsplatz im Co-Working Space
 - Veranstaltungsangebot
 - Beteiligung und Kooperation (Food Coop, Car Sharing, Kochen, Verwaltung,...)



8 GEMEINSCHAFTSANGEBOT

- **24% der Nutzfläche ist Gemeinschaftsfläche**
- **Angebote:**
 - Küche und Speiseraum (=Veranstaltungsraum)
 - Wäscheraum
 - Wintergarten (=Bibliothek)
 - Gästeeinheit
 - Werkstatt
 - Co- Working Space
- **Ausgelagerte Nutzungen in leerstehende Geschäftsflächen im Ort:**
 - Food Coop
 - Kinderspielraum (=Bewegungsraum)

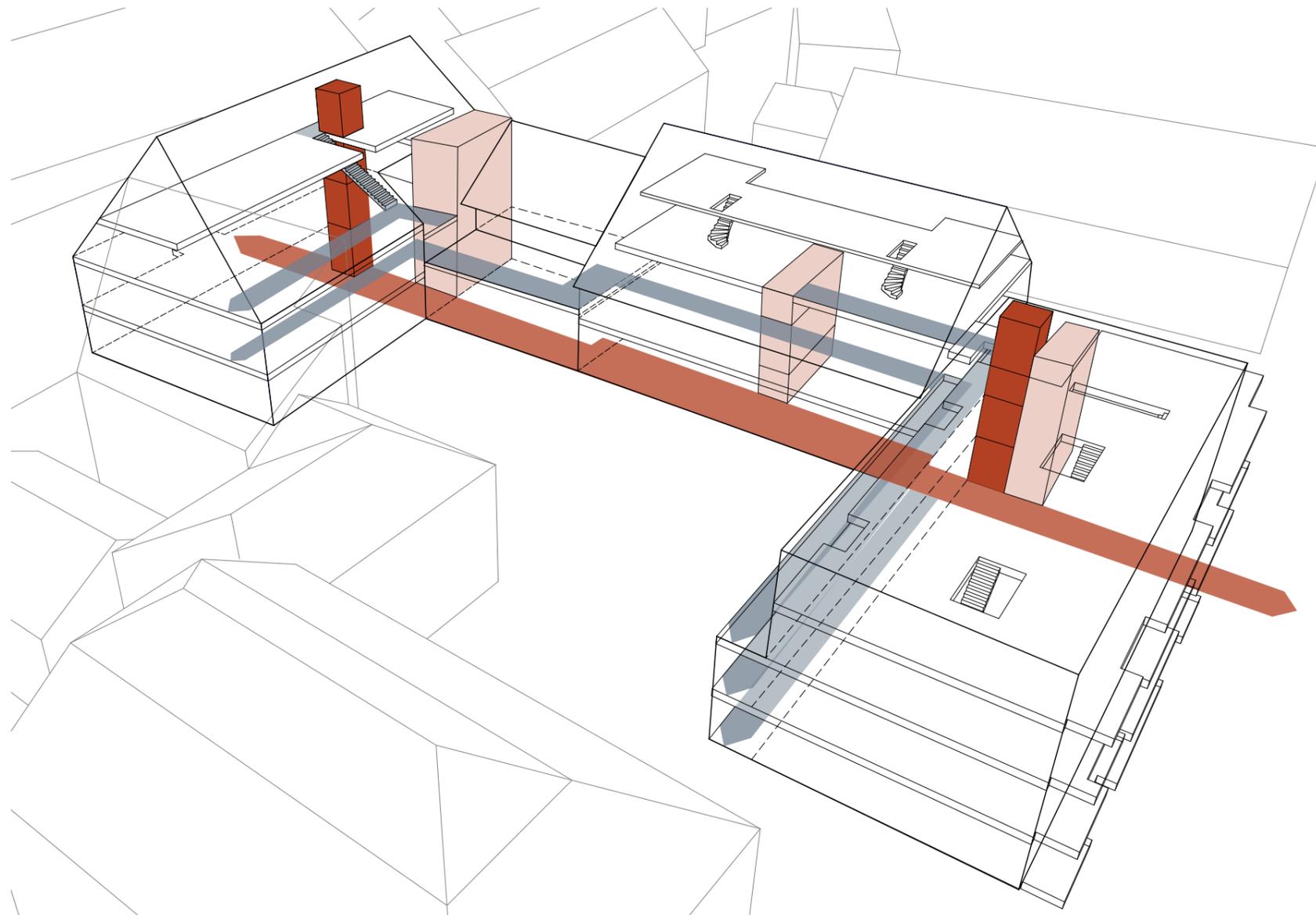


9 PROJEKTGRÖSSE

- Anzahl der Wohneinheiten: 29
- Ungefähre Bewohneranzahl: 65

5.3.2 ERSCHLIESSUNG

Die Gebäude werden durch zwei Aufzüge und drei Treppenanlagen vertikal erschlossen. Diese sitzen an der Hauptachse, die Marktstrasse und den öffentlichen Grünraum durch die gesamte Anlage verbinden. Von der Haupteerschließung führen in den oberen Geschossen hofseitige Laubengänge zu den Wohnungen. In den oberen Etagen von Gebäude B und C befinden sich Maisonettewohnungen. Daher sind hier die höchsten Ebenen über interne Wohnungstreppe zu erreichen.



4 VERBINDUNG ZUM ORT

- In Oberdrauburg stehen viele Geschäftsflächen im Ortskern leer. Einige Flächen werden temporär als Gemeinschaftsfläche bespielt. So entsteht eine Verbindung über die Straße und ein **Bewusstsein für die Leerstände** entsteht.
- Nutzungen der Gemeinschaft im Ort (ausgelagert in leerstehende Geschäftsflächen):
 - Food Coop (z.B. ehem. Kabap Imbiss)
 - Gymnastikraum
 - Kinderspielraum
- Die gemeinsamen Nutzflächen, wie Co-Working Space und Veranstaltungsraum sind einsichtig vom Öffentlichen Raum platziert.
- Angebote Nachbarschaft siehe Punkt 7, Seite 92



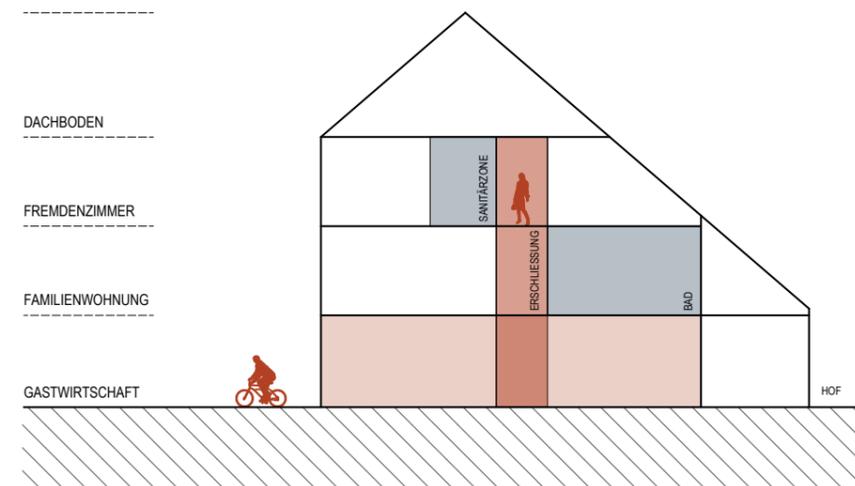
6 KOMMUNIKATION INSZENIEREN

- Die **Haupteerschließung** liegt an einer **Achse**. Von dort gehen Stichgänge weg. Die Eingänge zu den Wohnungen liegen alle hofseitig.
- An die **Haupteerschließung**, **docken die Gemeinschaftsräume an**.
- Der Gemeinschaftsbereich liegt einsichtig von der Straße.
- **Laubengänge** ermöglichen Blick- und Rufbeziehungen.
- Großzügige **Vorplätze** vor den Wohnungen laden zum Verweilen ein.

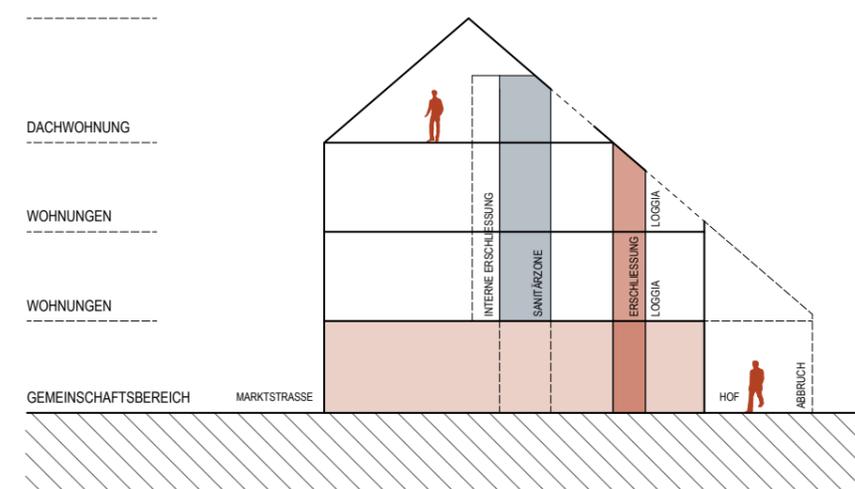
UMNUTZUNG DER PENSION STERN

Die Pension Stern steht seit 20 Jahren leer. Sie wird nun als Teil eines Gebäudekomplexes mit einer neuen Nutzung versehen. Die ehemaligen Räumlichkeiten der Gastwirtschaft bekommen einen ähnlichen Zweck als Gemeinschaftsbereich mit Küche und Speise- und Veranstaltungsraum. Das Gebäude wird um eine Treppenanlage erweitert. Der vorherige Erschließungsgang wird zur Sanitärzone. In den oberen Geschossen können vorhandene Sanitärinstallationen der ehemaligen Gästezimmer verwendet werden. Die neue Erschließung ist Außenraum und an sie docken den Wohnungen zugeordnete Loggien an.

BESTANDSSTRUKTUR



NEUE NUTZUNG



5.4 ENTWURF

5.4.1 LAGEPLAN



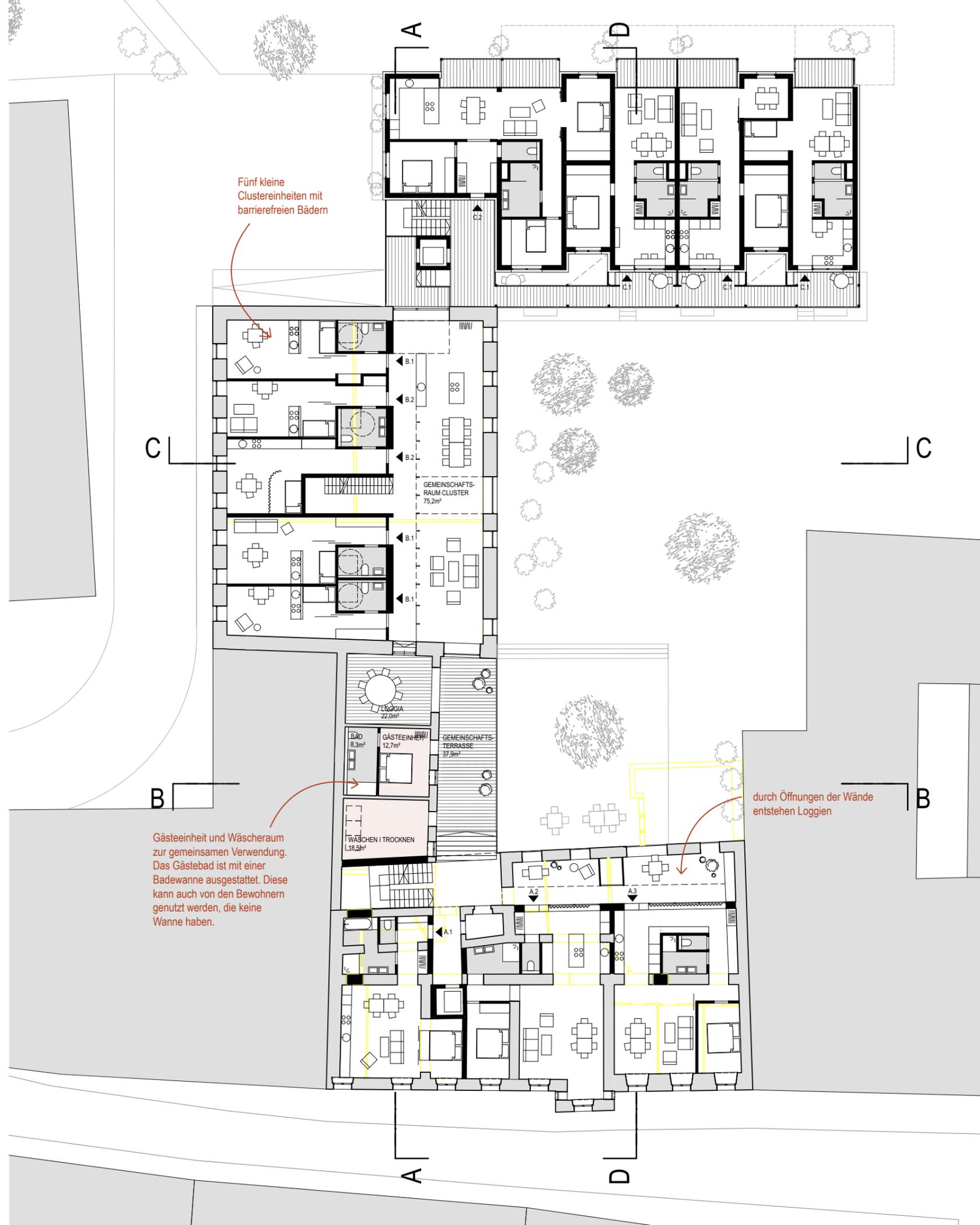
5 MOBILITÄT

- Gute **öffentliche Anbindung**: Vom Bahnhof Oberdrauburg gelangt man in 5 Gehminuten ins Ortszentrum.
- Fahrzeuge parken nicht direkt beim Haus. So wird **das Areal autofrei**. Vom Parkplatz führt ein Weg zum Wohnhof.
- Es gibt eine **Zufahrtsmöglichkeit für Anlieferung** und Notfälle.
- Der bestehende Parkplatz wird neu organisiert. So entstehen 12 Stellplätze mehr.
- Es gibt **3 Garagenplätze** für Sharing - Fahrzeuge.
- **Verringerter Stellplatzschlüssel**: 1 Stellplatz für 2 Wohnungen
- Ein großzügiger **Fahrradraum** wird

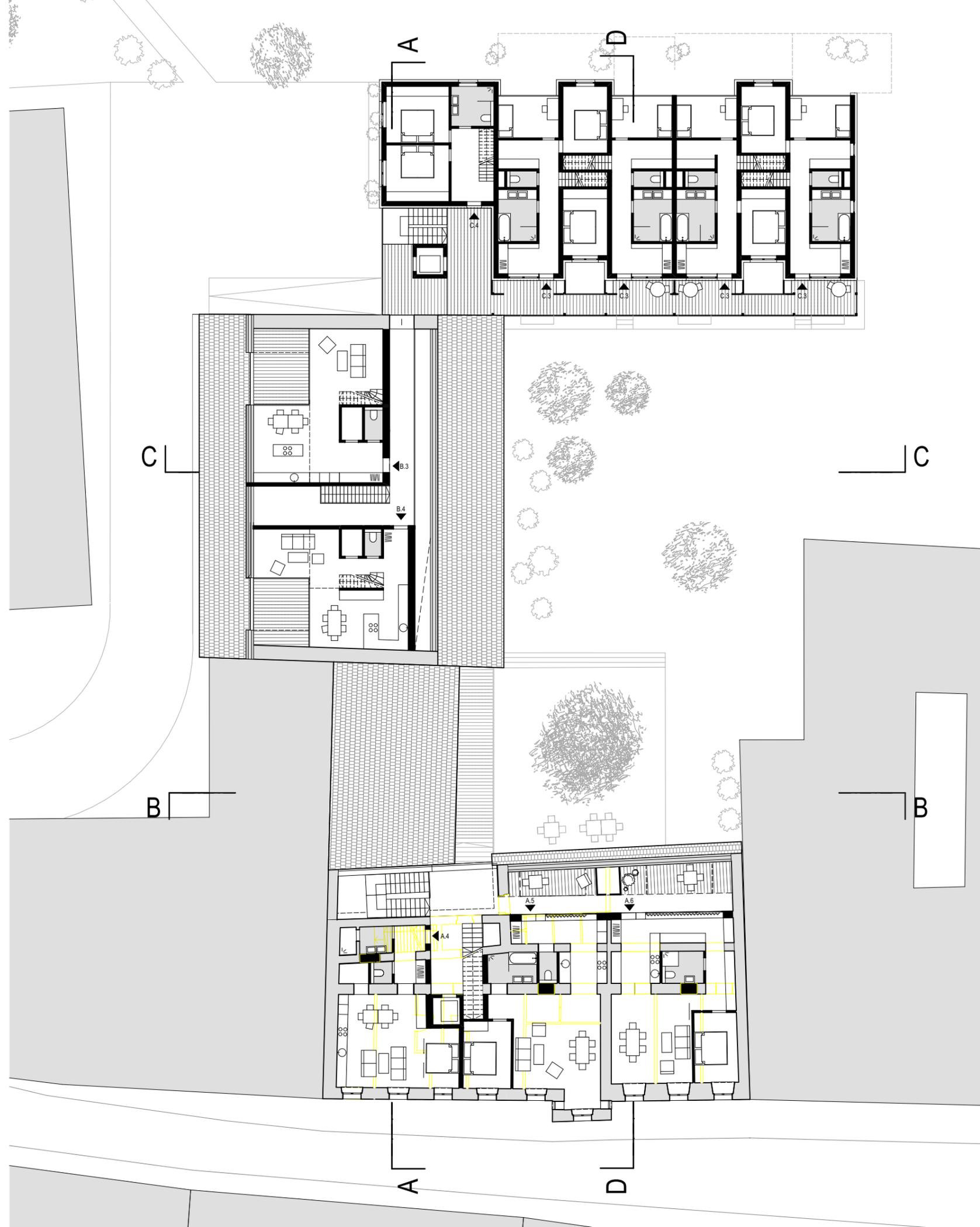


M 1:500

GRUNDRISS 1.OG
M 1: 250



GRUNDRISS 2.OG
M 1: 250



GRUNDRISS 3.OG
M 1: 250

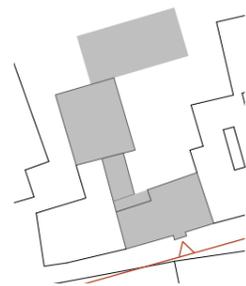


5.4.3 ANSICHTEN UND SCHNITTE



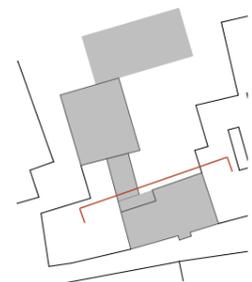
3 KOMBINATION VON ALT UND NEU

- **Potentiale Bestand:**
 - Zentrale Lage im Ortskern, Blickbezug zur Marktstrasse
 - Vorhandene Sanitärinstallationen von Gästezimmern
 - individuelle Wohnungen (hohe Räume, Nischen, Gewölbe)
- **Ergänzungen:**
 - Fehlende Erschließung (Lift, Treppe)
 - Öffnungen für Belichtungen
 - Nebau: Wohntypen, die im Bestand nicht realisiert werden
- **Umgang mit dem Bestand:**
 - Neues klar als Neues erkennbar.
 - Sensibler Umgang mit Bestandssubstanz.
 - Dachform bleibt straßenseitig erhalten.
 - Hofseitige Dacheinschnitte
 - Minimale Eingriffe in die Fassadengestaltung.



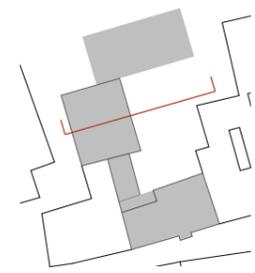
ANSICHT SÜD
M 1: 250





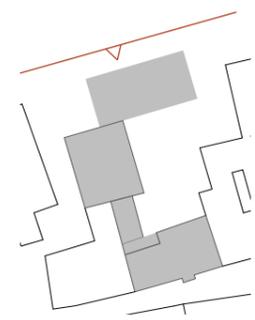
SCHNITT BB
M 1: 250





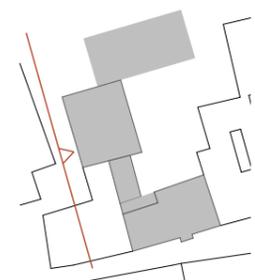
SCHNITT CC
M 1: 250





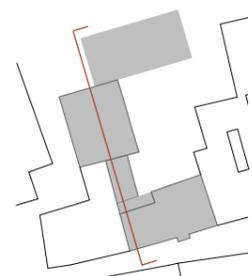
ANSICHT NORD
M 1 : 250





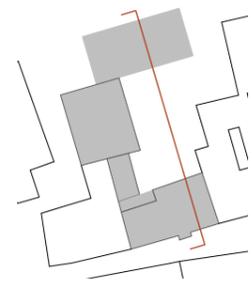
ANSICHT WEST
M 1: 250





SCHNITT AA
M 1: 250





SCHNITT DD
M 1: 250





5.4.4 WOHNUNGEN IM DETAIL

Im folgenden Abschnitt werden aus jedem Gebäude zwei Wohnungsgrundrisse exemplarisch im Detail gezeigt.



10 RÜCKZUG

- Jede Wohneinheit verfügt über ein **eigenes Bad und eine Kochgelegenheit.**
- Jeder Wohnung im Neubau ist ein **privater Freiraum** zugeordnet.
- Die meisten Wohnungen im Altbau besitzen eine eigene Loggia, die anderen Teilen sich eine Terrasse mit anderen Wohnungen.
- **Abstände zu Fenstern** verhindern direkte Einsicht.



11 WOHNUNGSGRÖSSEN

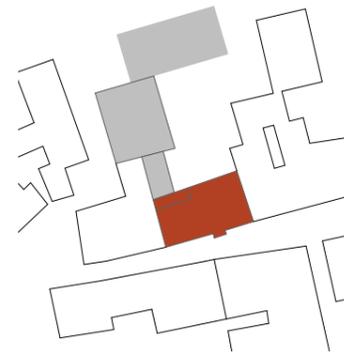
- Verschiedene Wohnungsgrößen werden angeboten.
 - Kleinstwohnungen im Clusterverband
 - Zimmer mit variabler Zimmeranzahl
 - viele 2- und 3 Zimmer Wohnungen
 - große Wohnungen im Dachgeschoß
 - Maisonettwohnungen
- genaue Flächenaufstellung siehe S.166



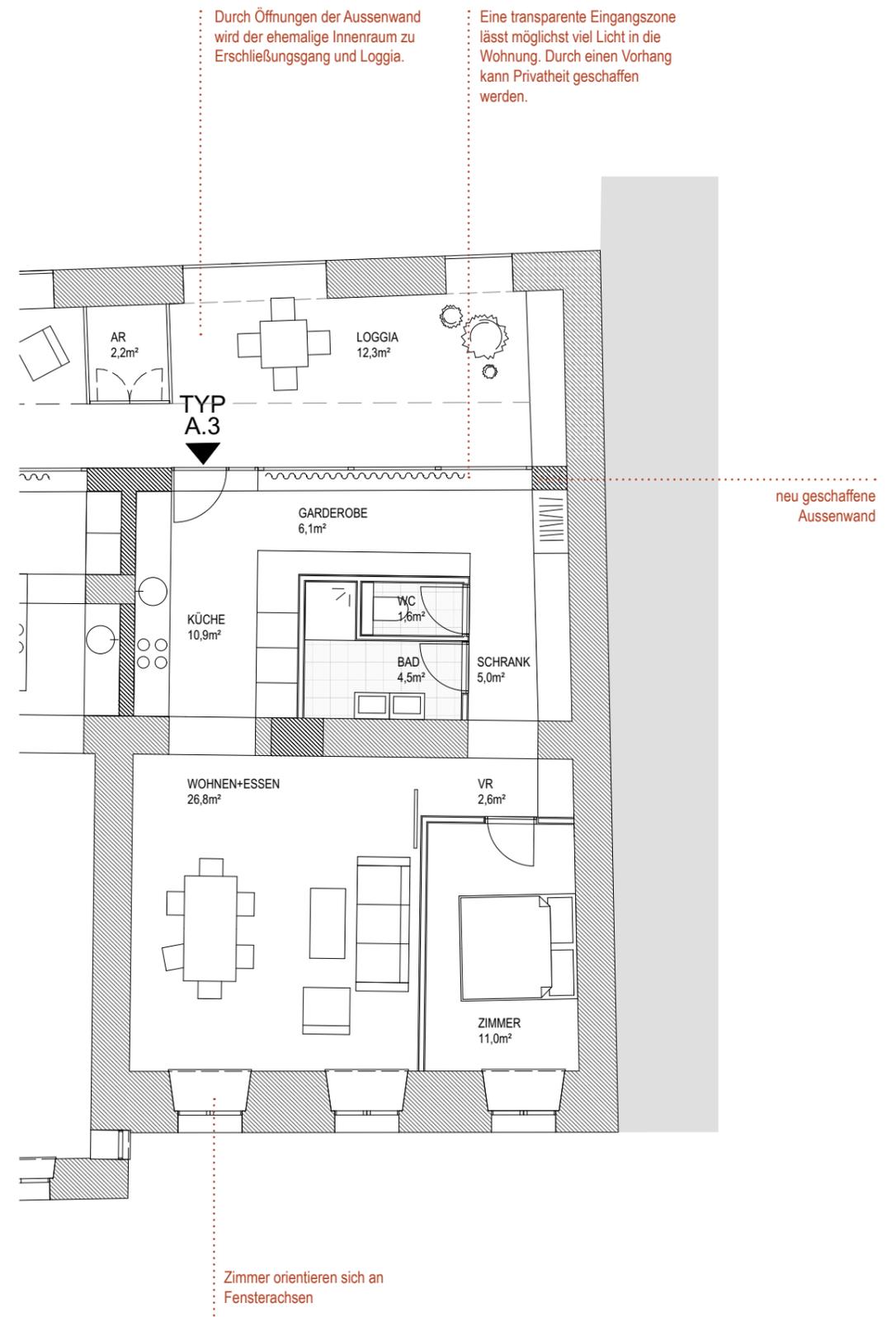
12 BARRIEREFREIHEIT

- Alle Wohnungen sind mit dem **Lift** erschlossen.
- Es gibt nur 5 Maisonetten. Diese sind in den oberen Geschoßen angeordnet.
- Die Clustereinheiten besitzen **barrierefreie Bäder.**
- Die Dimension der Bäder im Neubau ermöglichen eine barrierefreie Sanitärösung mit Bad und WC in einem oder ein separiertes WC vom Bad.
- Die gemeinsame Sanitäranlage enthält ein **barrierefreies WC.**

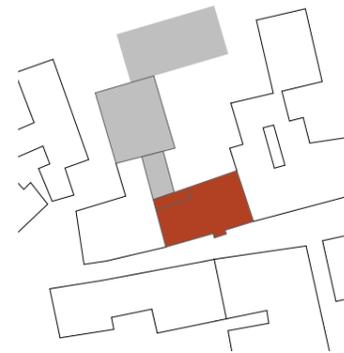
WOHNUNG TYP A.3
GRUNDRISS
M 1:100



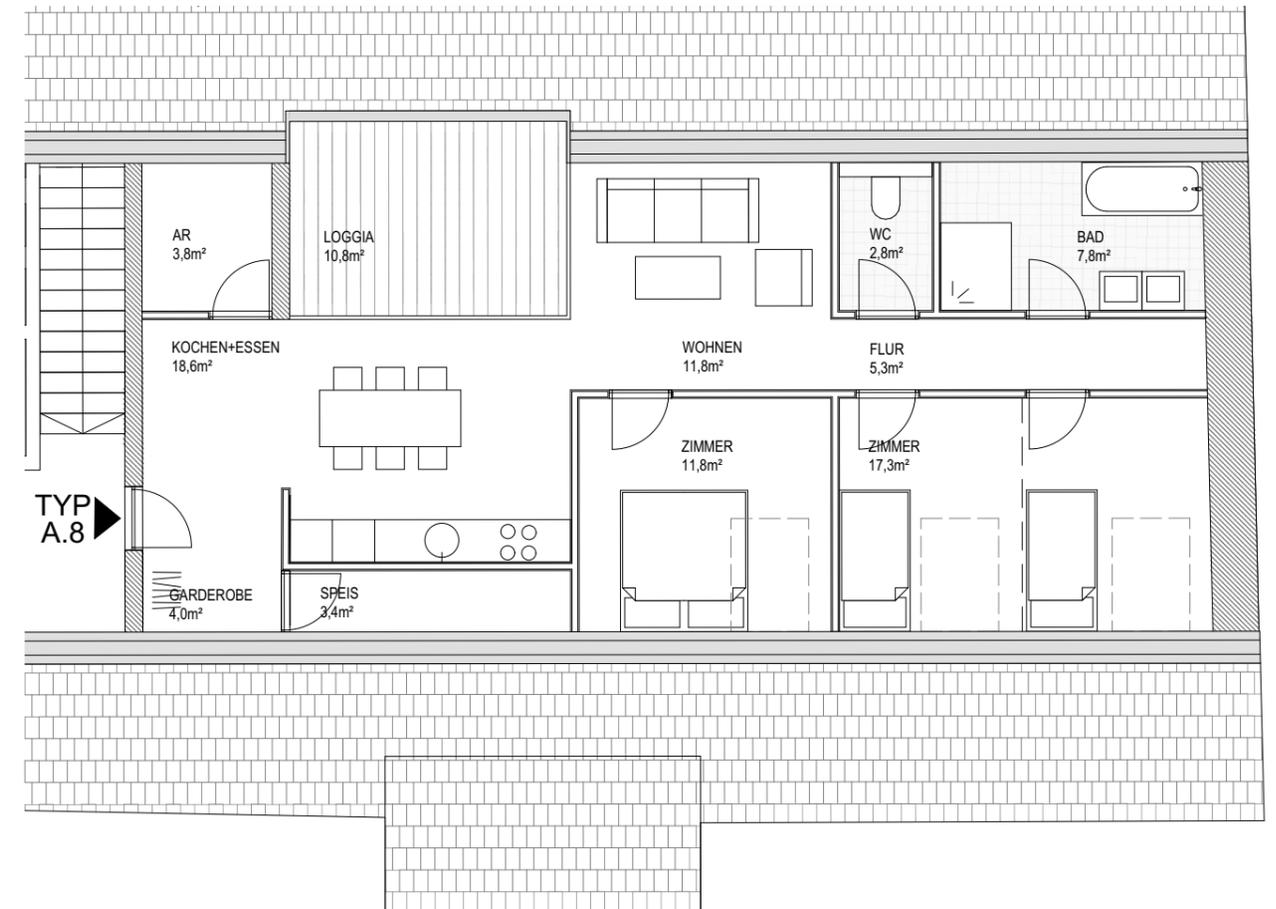
Lage:	Gebäude A, 1. und 2.OG
Anzahl:	2
Art:	Geschosswohnung
Fläche:	
Wohnnutzfläche:	68,5m ²
Außenraum	12,3m ²



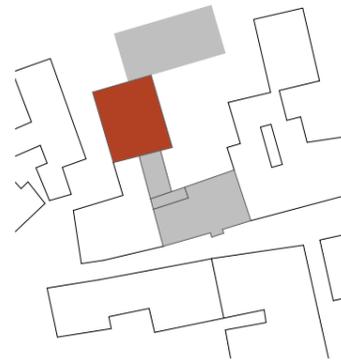
WOHNUNG TYP A.8
GRUNDRISS
M 1:100



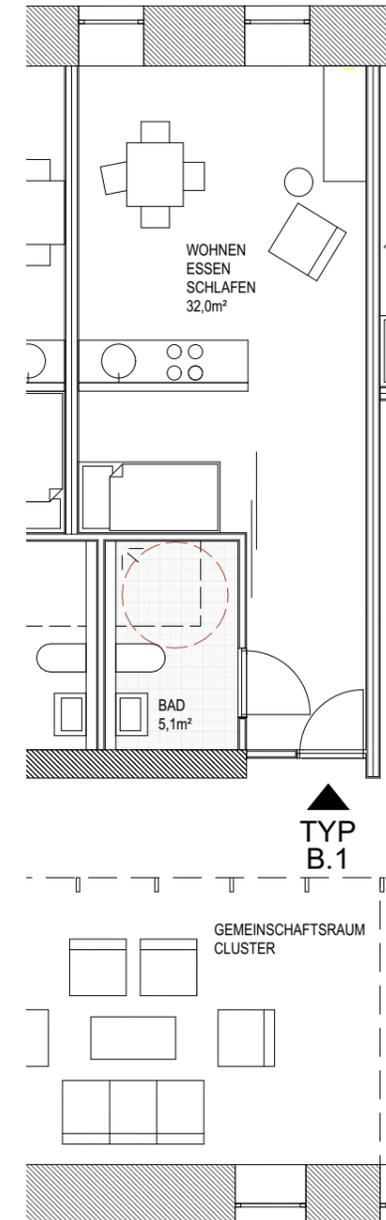
Lage:	Gebäude A, 3. OG
Anzahl:	1
Art:	Dachgeschosswohnung
Fläche:	
Wohnnutzfläche:	78,8m ²
Außenraum	10,8m ²



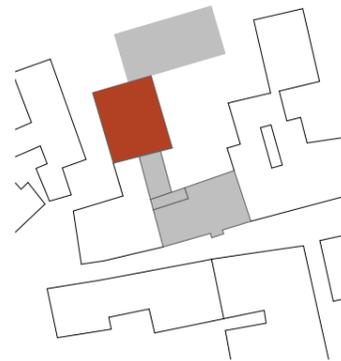
WOHNUNG TYP B.1
GRUNDRISS
M 1:100



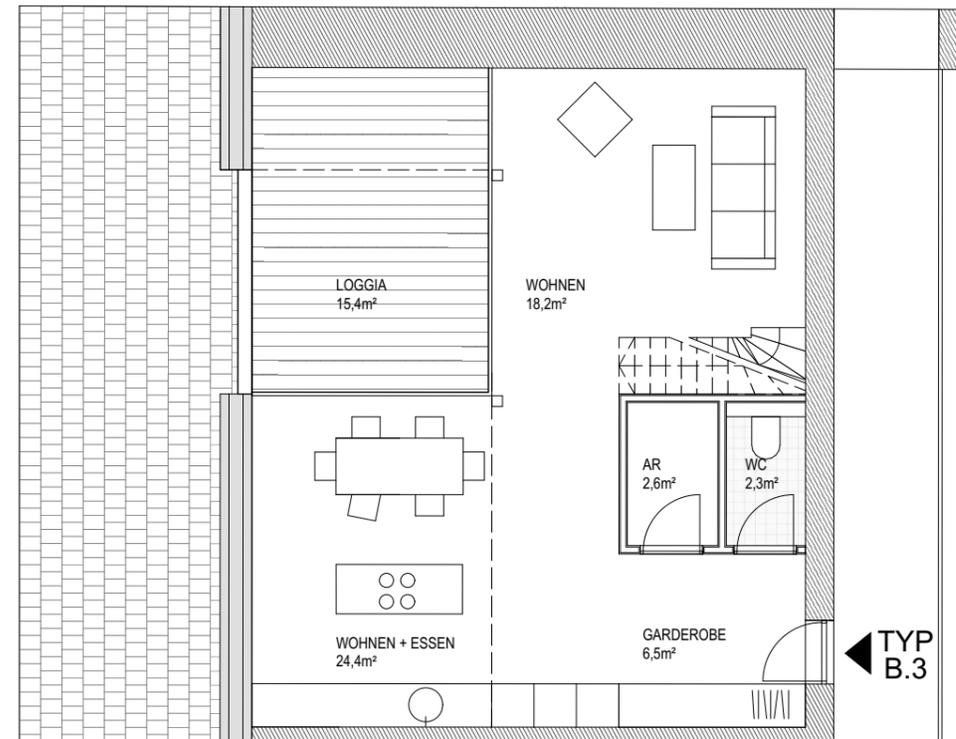
Lage: Gebäude B, 1. OG
Anzahl: 3
Art: Clusterwohnung
Fläche:
 Wohnnutzfläche: 37,1m²
Außenraum: Gemeinschaftsterrasse 37,9m²



WOHNUNG TYP B.3
GRUNDRISS
M 1:100

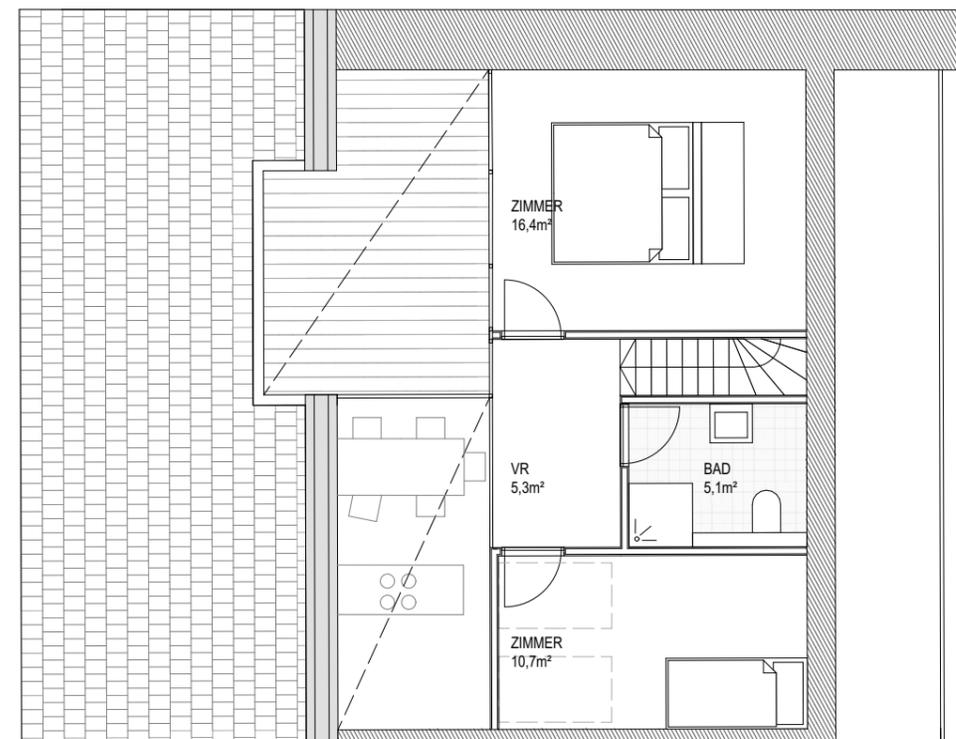


Lage: Gebäude B, 2. + 3. OG
Anzahl: 1
Art: Maisonette
Fläche:
Wohnnutzfläche: 96,6m²
Außenraum 15,4m²

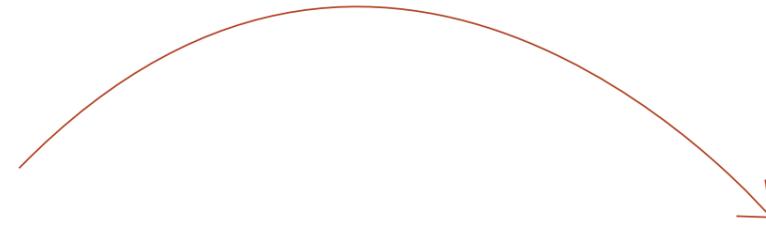
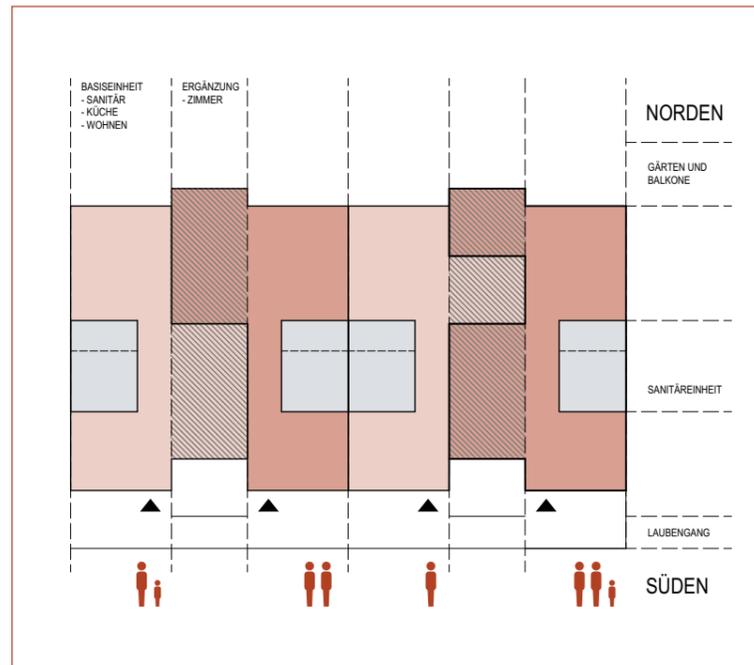


2. OG

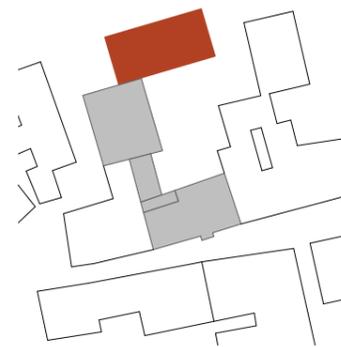
◀ TYP B.3



3. OG

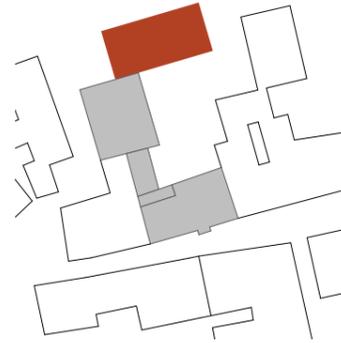


WOHNUNG TYP C.1
GRUNDRISS
M 1:100

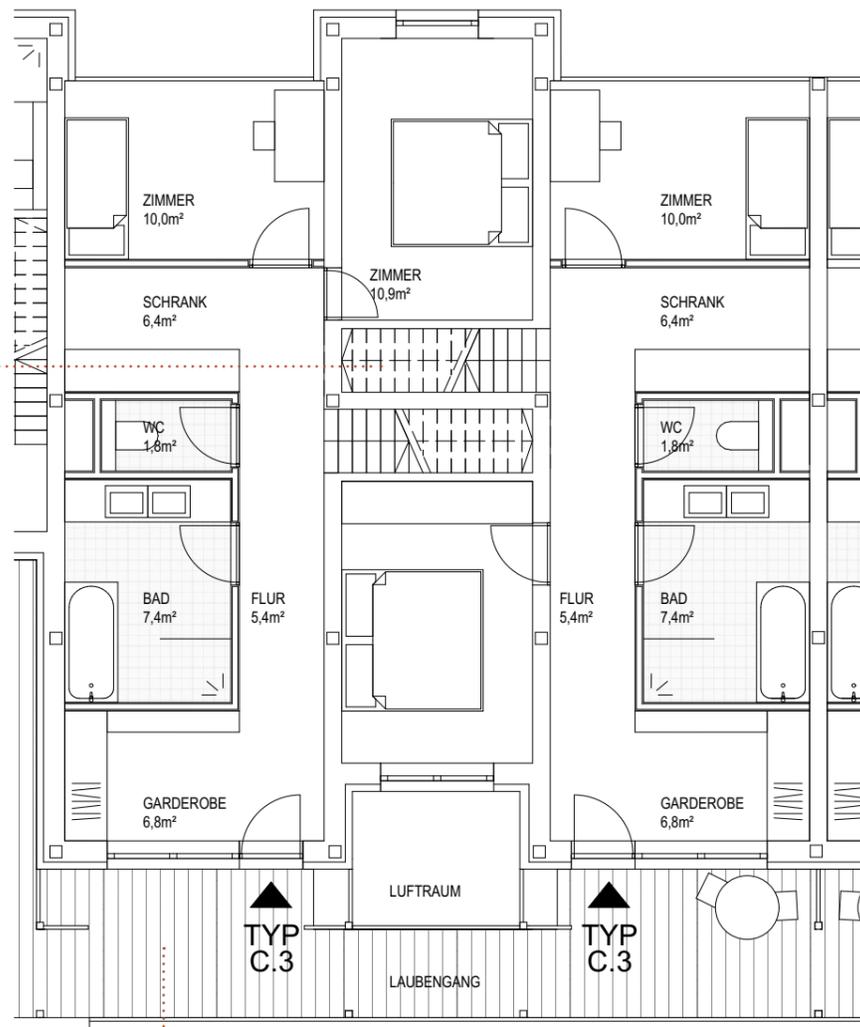


Lage:	Gebäude C, EG + 1. OG
Anzahl:	5
Art:	Geschosswohnung
Fläche:	
Wohnutzfläche:	je nach Zimmerzuordnung
	44,4m ² - 1,5 Zimmer
	51,3m ² - 2 Zimmer
	57,9m ² - 2,5 Zimmer
	64,8m ² - 3 Zimmer
Außenraum	6,2m ²

WOHNUNG TYP C.3
GRUNDRISS
M 1:100



Lage: Gebäude C, 2 + 3. OG
Anzahl: 4
Art: Maisonette - Wohnung
Fläche:
 Wohnraum 81,5m²
 Außenraum 11,4m²



verschränkte
Obergeschoße

der außenliegende
Laubengang ermöglicht Ruf-
und Blickbeziehungen

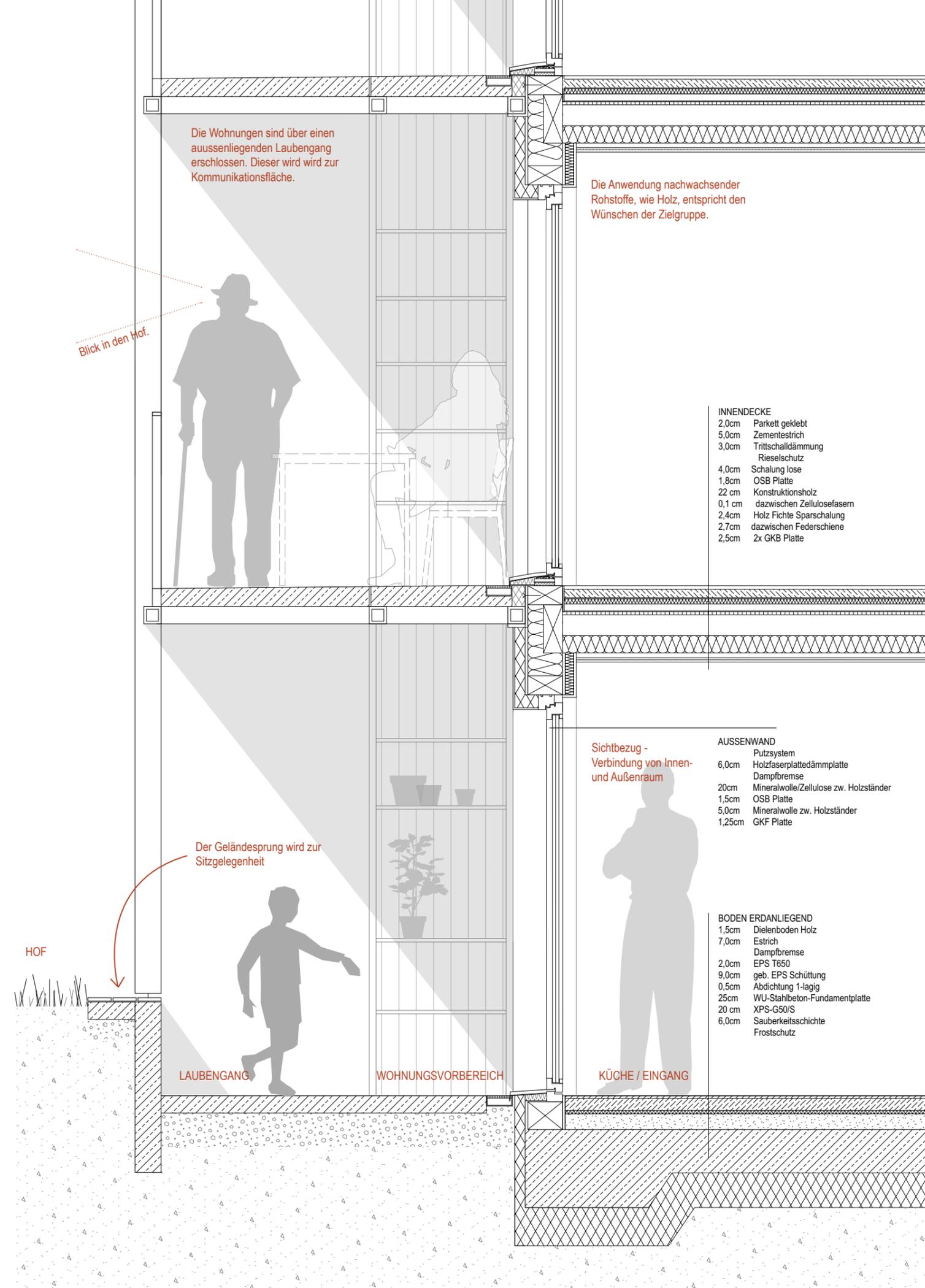
2. OG



südseitige
Dachterrasse

3. OG

5.4.5 MATERIALITÄT UND KONSTRUKTION



5.4.6 FLÄCHENAUFSTELLUNG

Nutzung	Fläche (m ²)	Anzahl	gesamt
---------	--------------------------	--------	--------

GEBÄUDE A

Speise- und Veranstaltungsraum	72,65		
Küche	40,24		
Wintergarten	29,4		
Geschäftslokal	37,1		
Abstellraum	3,5		
Technik	8,7		

Wohnungen A.1	Wohnraum	53	1	
Wohnungen A.2	Wohnraum	74,25	1	
	Loggia	8,23		
Wohnung A.3	Wohnraum	70	1	
	Loggia	12,2		
Wohnung A.4	Wohnraum	52,07	1	
Wohnung A.5	Wohnraum	70,4	1	
	Loggia	8,35		
Wohnung A.6	Wohnraum	69,72	1	
	Loggia	12,28		
Wohnung A.7	Wohnraum	40,3	1	
Wohnung A.8	Wohnraum	78,26	1	
	Dachterrasse	10,98		

Wohnen Gebäude A 508,00m²
Gemeinschaftsfläche Gebäude A 179,39m²

GEBÄUDE B

Co-Working Space	83,5		
Fahrradraum	24,3		
Müllraum	26,8		
Garage	71,25		
Gemeinschaftsraum Cluster	75,2		

Wohnungen B.1 (Cluster)	102	3	(3x34)
Wohnungen B.2 (Cluster)	63,7	2	(2x31,85)
Wohnung B.3	Wohnraum	93,43	1
	Loggia	13,63	
Wohnung B.4	Wohnraum	104,32	1
	Loggia	11,56	

Wohnen Gebäude B 438,65m²
Gemeinschaftsfläche Gebäude B 83,50m²

GEBÄUDE C

Technik	24,5		
Wohnung C.1	Wohnraum	256,55	5 (5x51,31)
	Terrasse	30,75	5 (5x6,15)
Wohnung C.2	Wohnung	93,83	
	Loggia	12,68	
Wohnung C.3	Wohnraum (Maisonette)	326,16	4 (4x81,54)
	Terrasse	11,38	
Wohnung C.4	Wohnraum (Maisonette)	74,33	
	Terrasse	12,45	

Wohnen Gebäude C 750,87m²

GEBÄUDE D

Sanitäreinheit	29
Werkstatt	11,7
Technik	5,6
Abstellraum	6,5
Wäscheraum	18,5
Gästeinheit	20,95
Gemeinschaftsterrasse	37,9
Loggia	22

Gemeinschaftsfläche Gebäude D 140,05m²

Wohnungen gesamt 29
Gemeinschaftsfläche gesamt 402,94m²
Wohnfläche gesamt 1697,52m²

BRUTTOGRUNDFLÄCHE

Gewo Haus	4066,35m ²
Gebäude Parkplatz	808,02m ²
Gebäude Post	1110,93m ²

Bruttogrundfläche gesamt 1918,95m²

ANHANG

Quellenverzeichnis
Abbildungsverzeichnis
Interviews und Recherchen

QUELLENVERZEICHNIS

LITERATUR

- Bauer**, Klaus-Jürgen (Hrsg.) (2015): Zurück zur Mitte. Strategien zur Belegung burgenländischer Ortskerne. Eisenstadt: Weber Verlag.
- Becker**, Anette / **Kienbaum**, Laura / **Ring**, Kristien / **Schmal**, Peter Cachola (Hrsg.) (2015): Bauen und Wohnen in Gemeinschaft. Ideen – Prozesse - Architektur. Basel: Birkhäuser.
- Benze**, Andrea / **Gill**, Julia / **Hebert**, Saskia (2013): Urbane Lebenswelten. Strategien zur Entwicklung großer Siedlungen. Studie und Projektrecherche für die IBA Berlin 2020. Berlin.
- Berghäuser**, Monika (2013): Fragen und Antworten zum Gemeinschaftlichen Wohnen. Gemeinschaftliches Wohnen. Darmstadt: Schader Stiftung.
- Bernhard**, Johann / **Niedermüller**, Katharina / **Promberger** Kurt (2014): Innovative Ortskernentwicklung. Ein Leitfaden für Gemeinden. Bozen: Eurac Research, Institut für Public Management.
- Brandl**, Freya / **Gruber**, Ernst (2014): Gemeinschaftliches Wohnen in Wien. Bedarf und Ausblick. Studie im Auftrag der Stadt Wien – Magistratsabteilung 50, Referat für Wohnbauforschung und internationale Beziehungen. Wien.
- Bundesministerium für Arbeit und Soziales BMAS** (2017): Weißbuch Arbeiten 4.0. Abteilung Grundsatzfragen des Sozialstaats, der Arbeitswelt und der sozialen Marktwirtschaft (Hg.).Berlin
- Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend BMFSFJ** (2016): Siebte Altenbericht. Sorge und Mitverantwortung in der Kommune – Aufbau und Sicherung zukunftsfähiger Gemeinschaften. Berlin. <https://www.siebter-altenbericht.de/>
- Bundesministerium für Land-und Forstwirtschaft, Umwelt- und Wasserwirtschaft BMLFUW** (2015): Österreichisches Programm für die Entwicklung des Ländlichen Raums 2007 – 2013. Fassung nach 10. Programmänderung 2015. Wien.
- Bundesministerium für Land-und Forstwirtschaft, Umwelt- und Wasserwirtschaft BMLFUW** (2017): Aufschwung für den ländlichen Raum. Masterplan Ländlicher Raum. Wien.
- Dangschat**, Jens (1999): Neue Wohnformen und soziale Standortentwicklung. In: Freihaus, Nr. 5, November 1999, S.4.
- Fedowitz**, Micha / **Gailing**, Ludger (2003): Zusammen wohnen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Strategie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung. Blaue Reihe, Nr. 112. Dortmund: Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur.
- Hausverein Willy-Fred** (2017): Machs dir doch selbst!. Selbstbaukit für Hausprojekte. Broschüre. Linz.

Herwig, Lotte (2015): Rechtsformen für Baugruppen und gemeinschaftliches Wohnen. In: **Becker**, Annette / **Kienbaum**, Laura / **Ring**, Kristien / **Schmal**, Peter Cachola (Hrsg.): Bauen und Wohnen in Gemeinschaft. Basel: Birkhäuser. S. 162 – 169.

id22: Institute for Creative Sustainability: experimentcity (2012): Cohousing cultures. Handbuch für selbstorganisiertes, gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen. Berlin: Jovis Verlag.

Jocher, Thomas / **Loch**, Sigrid (2014): Raumpilot Grundlagen. Wüstenrot Stiftung (Hg.), 3. unveränderte Auflage 2014. Stuttgart: Kraemer Verlag.

Jochum, Franz / **Strutzmann**, Helmut (1990): Oberdrauburg. Von der Gegenwart zu den Anfängen. Marktgemeinde Oberdrauburg (Hrsg.), Wien: Multi Art / Paul Gerin.

Matzinger, Fritz (2014): Les Paletuviers. Von den Wurzeln des Wohnbaus. In: Jörg Wippel (Hrsg.): Wohnbaukultur in Österreich. Innsbruck: Studienverlag. S. 80 – 91.

Millonig, Elisabeth / **Deubner**, Helmut / **Brugger**, Elmar / **Kreyer**, Ingo / **Matosic**, Toni / **Gutmann**, Raimund / **Posch**, Wilfried (2010): Evaluierung der Wohnform Cohousing am Beispiel bestehender Projekte in Niederösterreich. St. Pölten: Wohnbauforschung Niederösterreich.

Millonig, Elisabeth / **Deubner**, Helmut / **Brugger**, Elmar / **Kreyer**, Ingo / **Matosic**, Toni (2010): Studie am Beispiel des Projektes „Lebensraum“ zur Erhebung des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Nutzens der Wohnform „Cohousing“ für das Land Niederösterreich.

Mensch, Kirsten (2011): „Gemeinschaftliches Wohnen – ein Versuch einer Definition“. In: Wohnbund Informationen. Perspektiven für Wohnprojekte 1. München. S. 8 – 11. http://www.wohnbund.de/images/wohnbundinfos/wbinfo2011_1.pdf (8.11.2017)

Kasper, Birgit (2015): Gemeinschaftliche Wohnprojekte – der soziale Aspekt. In: Becker, Annette / Kienbaum, Laura / Ring, Kristien / Cachola Schmal, Peter (Hrsg.): Bauen und Wohnen in Gemeinschaft. Basel: Birkhäuser. S. 16 – 21.

Kienbaum, Laura (2015): Teilen als Konzept – zur Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens. In: Becker, Annette / Kienbaum, Laura / Ring, Kristien / Cachola Schmal, Peter (Hrsg.): Bauen und Wohnen in Gemeinschaft. Basel: Birkhäuser. S. 80 – 87.

Krosse, Susanne (2009): Strategiehandbuch Projektentwicklung für gemeinschaftliche Wohnprojekte. Abschlussbericht März 2009. Biberach: Fraunhofer IRB Verlag.

Kunstuniversität Linz, Abteilung „die Architektur“ (2017): Modernes Leben und Wohnen. Zukunftsorientierte Wohnmodelle für junge Erwachsene im ländlichen Raum. Im Auftrag der Oö Landesregierung. Linz: Druckerei Haider Manuel e.U. S. 34 – 35.

nonconform (2017): Notizblock #Leerstand 17. Leerstand ab Hof! Strategien für einen Umbau in der Landwirtschaft. Broschüre der 6. Leerstandskonferenz von 12. -13.10.2017 in Innervillgraten.

Nothegger, Barbara (2017): Sieben Stock Dorf. Wohnexperimente für eine bessere Zukunft. Salzburg / Wien: Residenz Verlag.

Österreichischer Städtebund, Landesgruppe Steiermark (Hrsg.) (2010): Weißbuch Innenstadt. Chancen und Herausforderungen der Innerstadtbelebung für Klein – und Mittelstädte. Graz.

Österreichische Raumordnungskonferenz (2014): Regionalprognosen 2014. Schriftenreihe Band Nr. 196/1.

Pollinger, Katrin (o.J.): Sozialraumanalysen im ländlichen Raum. <http://www.partizipation.at/1224.html> (16.1.2018).

Roericht, Ute / Kunz, Angela (2007): Ansiedlung von Familien in alter Bausubstanz macht kleine Dörfer attraktiver. In: Schmied, Doris / Henkel, Gerhard (Hrsg.): Leerstand von Gebäuden in Dörfern – Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung?. Göttingen: Cuvillier Verlag. S. 75 – 88.

Schmied, Doris / Henkel, Gerhard (Hrsg.) (2007): Leerstand von Gebäuden in Dörfern – Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung?. Göttingen: Cuvillier Verlag.

Schubert, Herbert (2009): Private Hilfsnetze. Solidaritätspotentiale von Verwandtschaft, Nachbarschaft und Freundschaft. Materialien des Instituts für Entwicklungsplanung und Strukturforschung Nr. 145. Hannover.

Statistik Austria (2016): KFZ Bestand 2016. Motorisierungsgrad. https://www.statistik.at/web_de/statistiken/energie_umwelt_innovation_mobilitaet/verkehr/strasse/kraefffahrzeuge_-_bestand/index.html (18.1.2018).

Statistik Austria (2017): Bevölkerungsprognose bis 2080 für Österreich und die Bundesländer. Wien. (14.8.2018)

Statistik Austria (2017): Haushaltsprognosen 2017. Entwicklung der Ein- und Mehrpersonenhaushalte 1971-2080. http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/demographische_prognosen/haushalts_und_familienprognosen/index.html (14.8.2018)

Statistik Austria (2017): Wohnungsgröße von Hauptwohnsitzwohnungen nach Bundesland. http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnsituation/081235.html (18.1.2018).

Weber, Gerlind (2014): Zersiedelung – Die verkannte Zukunftsbelastung. In: Jörg Wippel (Hrsg.): Wohnbaukultur in Österreich. Innsbruck: Studienverlag. S. 65 – 71.

Weber, Gerlind (2010): Der ländliche Raum – Mythen und Fakten. In: Agrarischen Rundschau, Heft 6/2009.

Wippel, Jörg (Hrsg.) (2014): Wohnbaukultur in Österreich. Geschichte und Perspektiven. Innsbruck: Studienverlag.

VORTRÄGE / RADIOBEITRÄGE

Bauer, Wolfgang (2018): Migration ins Gebirge. Neue Bewohner/innen in alten Bergdörfern. Salzburger Nachtstudio Ö1. (11.4.2018)

Das Hinterberger Sprechzimmer (2018): Cambium - Leben in Gemeinschaft. Radiosendung. Freies Radio. (7.8.2018)

Fragner, Ute (2016): Soziale Ausrichtung von Baugemeinschaften. Vortrag auf der Tagung der Initiative Gemeinsam Bauen Wohnen (Ö) + des Bundesverbands Baugemeinschaften. (21.10.2016)

Leoni, Thomas (2017): Arbeitswelt im Wandel. Was hat sich in Österreich in den vergangenen 20 Jahren getan? Vortrag. Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung. Linz. 28.09.2017.

Nussbaumer, Elisabeth (2018): 19 Podcast: Gemeinschaft leben - LebensGut Miteinander. Podcast; <https://www.youtube.com/watch?v=JVizvoufrn0> (8.8.2018)

INTERNETAUFTRITT DER PROJEKTBEISPIELE

www.sargfabrik.at/ (14.11.2017)

www.frauenwohnprojekt.org/ (8.8.2018)

www.pomali.at/(8.8.2018)

www.lebeningemeinschaft.jimdo.com/ (3.3.2018)

www.lebensgutmiteinander.com/ (8.8.2018)

www.belehof.at/ (8.8.2018)

www.wohnprojekt.wien/(27.8.2018)

www.habitat.servus.at/willy-fred/(14.11.2017)

ZEITSCHRIFTEN / ONLINE-ARTIKEL

Der Standard (2007): Österreich, Land der Supermärkte. <https://derstandard.at/2890109/Oesterreich-Land-der-Supermaerkte> (1.7.2007)

Kapeller, Lukas (2017): Der Donut-Effekt frisst die Ortskerne leer. Der Standard. (25.2.2017)

Kurier (2015): Mehr Autos am Land, weniger in der Stadt. <https://kurier.at/wirtschaft/motorisierung-in-oesterreich-mehr-autos-am-land-weniger-in-der-stadt/145.687.234>. (7.8.2015)

Rosegger, Rainer (2016): Warum Frauen das Land verlassen. Kurier. <https://kurier.at/politik/inland/weiblich-gebildet-urban-warum-frauen-das-land-verlassen/201.400.241> (29.5.2016)

Schultz, Kerstin (2017): „Es bräuchte Leerstandsmanager am Land“. Interview von Wojciech Czaja. Der Standard. <https://derstandard.at/2000066385266/Architektin-Kerstin-Schultz-Es-braeuchte-Leerstandsmanager-am-Land>. (22.10.2018)

Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen (INIGBW) (2018): Grundbegriffe und Abläufe des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens. <http://www.inigbw.org/gemeinschaftlich-wohnen/faq> (19.8.2018)

Wolf, Helga Maria (2009): Siedlungsformen. Austria Forum. https://austria-forum.org/af/Wissenssammlungen/ABC_zur_Volkskunde_%C3%96sterreichs/Siedlungsformen (30.3.2018)

WKO (2018): Gesellschaftsrecht und Firmenbuch. Gesellschaft mit beschränkter Haftung. [https://www.wko.at/service/wirtschaftsrecht-gewerberecht/Gesellschaft_mit_beschraenker_Haftung_\(GmbH\).html](https://www.wko.at/service/wirtschaftsrecht-gewerberecht/Gesellschaft_mit_beschraenker_Haftung_(GmbH).html) (27.8.2018)

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

- Abb.01** S.09 Foto: Gabriele Waldhör, Wolfsdoppler Tischtennisturnier
- Abb.02** S.12 Foto: Markus Kolletzky; Bergdorf in den Dolomiten; <https://www.flickr.com/photos/kolle/5905447095/in/faves-143662048@N07/>; abgerufen am 27.8.2018
- Abb.03** S.13 Foto: Ballacorkish; Constantia Village; <https://www.flickr.com/photos/6000/34683402194/sizes/l>; abgerufen am 27.8.2018
- Abb.04** S.13 Foto: Bernhard Huber; 029-DSC_9823; <https://www.flickr.com/photos/97278656@N08/21857749860/sizes/l>, abgerufen am 27.8.2018
- Abb.05** S.15 OECD - Klassifikation der Raumtypen für Österreich; Weber 2010:4, nach Statistik Austria, Bundesanstalt für Bergbauernfragen, WIFO
- Abb.06** S.16 Bevölkerungsveränderung 2014 - 2030: Alter 20-64 Jahre nach Prognoseregionen; ÖROK 2014: 6
- Abb.07** S.17 Statistik Austria (2017): Präsentation von Pesendorfer, Konrad; Hanik, Alexander: Bevölkerungsprognose bis 2080 für Österreich und die Bundesländer; abgerufen am 27.8.2018
- Abb.08** S.19 Statistik Austria (2017): Haushaltsprognosen 2017. Entwicklung der Ein- und Mehrpersonenhaushalte 1971 - 2080; abgerufen am 27.8.2018
- Abb.09** S.20 Foto: pilot_micha; Luftbildpanorama Mühlbach; https://www.flickr.com/photos/pilot_michael/8903207930/in/photolist-npKKnE-28xWcDx-npKRZp-nFXgnc-nGdCA7-eyKgx1; abgerufen am 22.8.2018, bearbeitet durch Autorin
- Abb.10** S.22 Jocher, Thomas; Loch, Sigrid (2014): Raumpilot Grundlagen. Wüstenrot Stiftung (Hg.), 3. unveränderte Auflage 2014. Stuttgart: Kraemer Verlag. S. 158.
- Abb.11** S.33 Phalestere; <http://spektakel.blogspot.de/broschur/broschur-2/tilman-reitz-utopie-spiel-menschenmaschine/>; abgerufen am 7.4.2018
- Abb.12** S.33 Familistere; http://www.blogs.hss.ed.ac.uk/crag/files/2015/07/pin4_anonyme_004f.jpg; abgerufen am 7.4.2018
- Abb.13** S.34 Ebenezer Howards Konzept „Garden City“ Ebenezer Howard - To-morrow: A Peaceful Path to Real Reform, London: Swan Sonnenschein & Co., Ltd., 1898. Diagramm Nr. 7
- Abb.14** S.34 Speiseaufzug Einküchenhaus; https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Speiseaufzug-centralbyggnad_cropped.JPG?uselang=de; abgerufen am 22.8.2018
- Abb.15** S.35 Kollektivhuset; https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:John_Ericssongatan_2010.jpg; abgerufen am 22.8.2018
- Abb.16** S.48 Foto: Martin steinthal; Sargfabrik Innenhof; https://www.flickr.com/photos/tine_stone/534483805; abgerufen am 22.9.2018
- Abb.17** S.48 Sargfabrik Dachlandaschaft; <https://www.sargfabrik.at/>; abgerufen am 22.9.2018
- Abb.18** S.50 Rosa Frontalansicht; <https://www.etermit.at/magazin/look-book/detail?object=104>; abgerufen am 22.9.2018
- Abb.19** S.50 Rosa Innenhof; [https://www.google.com/search?q=Frauenwohnprojekt+rosa&client=firefox-b-ab&source=lnms&tbm=isch&sa=X&ved=0ahUKEwjN1NSlzM7dAhUSCewKHcUmAQAQ_AUICigB&biw=1600&bih=786#imgrc=51G-84u2BO7X-M](https://www.google.com/search?q=Frauenwohnprojekt+rosa&client=firefox-b-ab&source=lnms&tbm=isch&sa=X&ved=0ahUKEwjN1NSlzM7dAhUSCewKHcUmAQAQ_AUICigB&biw=1600&bih=786#imgrc=51G-84u2BO7X-M;); abgerufen am 22.9.2018
- Abb.20** S.52 Wohnprojekt Wien; <http://www.einszueins.at/project/wohnprojekt-wien/>; abgerufen am 22.9.2018
- Abb.21** S.52 Wohnprojekte Wien Vorderseite; <https://susanne-wolf.com/2017/01/11/nachhaltig-wohnen/>; abgerufen am 22.9.2018
- Abb.22** S.54 Willy*Fred Vorderseite; <https://www.meinbezirk.at/linz/lokales/erfolgsprojekt-willyfred-sucht-neue-unterstuetzer-d2359277.html>; abgerufen am 22.9.2018
- Abb.23** S.54 Willy*Fred Innenhof; <https://www.facebook.com/hausprojektwillyfred/photos/a.1608229436096808/1922348381351577/?type=3&theater>; abgerufen am 22.9.2018
- Abb.24** S.56 LebensGut Vogelperspektive; <https://www.sozialmarie.org/de/projects/7309>; abgerufen am 22.9.2018
- Abb.25** S.58 Foto: Autorin; Cohousing Pomali
- Abb.26** S.58 Foto: Autorin; Gemeinschaftsraum Pomali
- Abb.27** S.60 Cambium Vorderansicht; <https://www.facebook.com/Cambium.LebeninGemeinschaft/photos/a.458118904368129/835730699940279/?type=3&theater>, abgerufen am 22.9.2018
- Abb.28** S.60 Cambium Gemeinschaftsraum; <https://www.facebook.com/Cambium.LebeninGemeinschaft/photos/a.458118904368129/921600044686677/?type=3&theater>; abgerufen am 22.9.2018
- Abb.29** S.62 Bele Hof; [wwof_oesterreich_wwof_7326_2.jpg](http://www.wwoof.at/wwof_7326_2.jpg); abgerufen am 22.9.2018
- Abb.30** S.64 Cambium Bewohnerschaft; <https://www.facebook.com/Cambium.LebeninGemeinschaft/photos/a.418605948319425/627909457389072/?type=3&theater>, abgerufen am 22.9.2018
- Abb.31** S.64 Foto: d-olwen-dee; Waverley Community Garden; <https://www.flickr.com/photos/d-olwen-dee/8201727667/sizes/l>, abgerufen am 28.8.2018
- Abb.32** S.66 Einsatz der Mietbeiträge (Hausverein Willy*Fred 2017: 12)
- Abb.33** S.66 Das habiTAT - Modell (Hausverein Willy*Fred 2017: 10)
- Abb.34** S.71 Basisprinzip der Soziokratie, Grafik nach: soziokratie-zentrum.at; abgerufen am 22.8.2018
- Abb.35** S.71 Das Soziokratie Modell, Grafik nach: <http://www.energieleben.at/soziokratie-modell-fuer-einen-neuanfang/>, abgerufen am 22.8.2018
- Abb.36** S.76 Struktur Beispiel Cambium; Grafik Autorin
- Abb.37** S.76 Struktur übrige Projektebeispiele; Grafik Autorin
- Abb.38** S.77 Foto: Zeitfixierer; WG Party; https://www.flickr.com/photos/_timl/2977201225/in/faves-143662048@N07/; abgerufen am 22.9.2018
- Abb.39 - 44** S.107 Fotos: Autorin; Impressionen aus Oberdrauburg
- Abb.45** S.112 Oberdrauburg, Franziszeische Landaufnahme 1806 - 1869, mapire.eu/de/map/cadastral, abgerufen am 29.8.2018
- Abb.46** S.112 Oberdrauburg heute, <https://mapio.net/pic/p-51827239/>, abgerufen am 29.8.2018
- Abb.47** S.113 Traditionelle Siedlungsformen, Grafik nach Westermann, <https://www.diercke.de/content/dorfformen-978-3-14-100800-5-77-5-1>, abgerufen am 29.8.2018
- Abb.48 - 51** S.114 Fotos: Autorin; Bestandsgebäude
S.115 Fotos: Autorin; Bestandsgebäude

INTERVIEWS & RECHERCHEN

RECHERCHE SARGFABRIK

Quelle:

Wohngespräche von Studierenden im Zuge der Lehrveranstaltung „Wohnen im gesellschaftlichen Kontext“ an der TU Wien

INDIVIDUUM

Was waren die Beweggründe hier einzuziehen?

Welche Erwartungen hatte die Bewohnerschaft beim Einzug in die neue Wohnform?

Mitte der 80er Jahre gab es eine Unzufriedenheit mit dem an der trad. Kleinfamilie verhafteten Wohnungsmarkt, Die Gründung ist aus dem Zeitgeist heraus zu verstehen. Es gab eine Gruppe, die engagiert und politisch war. Sie wollten die Nachbarschaft selbst bestimmen und nicht dem Zufall und den Finanzkräften über lassen. Hohe Mieten waren auch ein Grund für die Initiierung. Es war eine Aufbruchsstimmung da! (Wohnen mit Kindern und Maria Lanzendorf gab es schon) Kulturell war in Wien nicht recht viel los!

Welches sind für Sie die größten Vorteile, die sich für Sie im Vergleich zu ihrer früheren Wohnform durch den Einzug hier ergeben haben? Wir haben ein gemeinsames Empowerment. Wir sind stolz war wir erreicht haben.

GRUPPE I MILIEU

Wie ist die Bewohnergruppe zusammengesetzt? (Alter, Geschlecht, Herkunft, Beruf, finanzielles und kulturelles Kapital) sehr lustige Gruppe, haben gerne Spaß miteinander, gebildet und weniger gebildet, kulturell und ethnisch kann man nicht von Durchmischung sprechen, gebildete und sozial engagierte Personen, es gibt auch getrennte Paare mit Kindern, wo die Kinder zwischen den Wohnungen der Elternteile pendeln

Wie alt sind die Personen der Gruppe?

alle Altersschichten, unter 30 Jährige und über 70 Jährige, Großteil zwischen 45 und 55, Gründungsmitglieder waren zwischen 30 und 35, das Projekt gibt es seit 20 Jahren, sie sind gemeinsam alt geworden

Welchen Berufen gehen die Bewohner nach?

Studienabbrecher, Lebenskünstler, Lehrer, Arzt,...große Anzahl an Akademikern und Berufe aus dem Sozialbereich

Wie sind die finanziellen Möglichkeiten der Bewohner?

Ganz unterschiedlich

Wie ist die Beziehung der MitbewohnerInnen im Projekt?

Es entwickeln sich Freundschaften und Feindschaften.. und dann verträgt man sich wieder,..in den Jahren hat sich ein großes Vertrauen aufgebaut, eine fast familiäre Beziehung

Wie organisiert sich die Gruppe? Gibt es regelmäßige Treffen?

Wichtige Entscheidungen (Statuten, Geschäftsordnung, Leitbild, Jahresarbeitsprogramm, Budget, Wohnungsvergabe, Benützungsordnungen,...) werden in der Mitgliederversammlungen des Vereins getroffen, die zweimal im Jahr stattfindet. Dort wird auch der Vereinsvorstand gewählt. Der Vorstand beauftragt eine professionelle Geschäftsführung für die operative Umsetzung des Jahresarbeitsprogramms und zur Leitung der einzelnen Geschäftsbereiche. Eine Bürostruktur sorgt für die notwendige Organisation und Kommunikation, beherbergt Hausverwaltung und Geschäftsführung. Derzeit beschäftigt der Verein rund 26 Angestellte. Die Mitglieder engagieren sich in Arbeitsgruppen. Es gibt wöchentliche Abendessen in der Gemeinschaftsküche und diverse Geburtstagsfeste und andere Feiern im Haus. Jeder kann soviel einbringen wie er möchte. (ein Drittel sehr aktiv, ein Drittel manchmal, ein Drittel fast gar nicht, das wird akzeptiert, auch wenn es schwer ist) Nur wer es gerne macht, macht es gut. Die Gruppe entscheidet auf Konsens, da gibt es oft sehr lange Diskussionen.

Was ist notwendig damit das Zusammenleben funktioniert? Was kann das Zusammenleben erleichtern? (Regeln, Rituale,...)

Zweimal jährlich gibt es eine Mieterversammlung, Arbeitsgruppen Welche persönlichen Eigenschaften sollte man besitzen, wenn man in einem gemeinschaftlichem Wohnprojekt, wie diesem lebt? sozial und ökologisch denken

RAUM I ZEIT

Wo findet Kommunikation statt? Wo begegnen sich die Menschen? Gemeinschaftsbereiche und Betriebe, auf der Dachterrasse, eigentlich überall außer in der eignen Wohnung, in den Laubengängen

Welche Synergien ergeben sich im Alltag? Es gibt die klassische Nachbarschaftshilfe. Zum Beispiel wenn sich jemand den Socken nicht anziehen kann oder wenn der Rollstuhlfahrer umgefallen ist.

Welchen Stellenwert nimmt der Rückzug in der eigenen Wohnung für die Bewohner ein?

Man hat leicht die Möglichkeit sich zurück zu ziehen in sein privates Reich. Berührungspunkte gibt es bei den Gemeinschaftsbereichen und bei den Betrieben.

Was sind die häufigsten Konfliktthemen und Herausforderungen? Hohe Grundstückspreise in der Nachbarschaft verunmöglicht einen geförderten Zubau, Darlehenssicherung über bestehende Objekte ist für Banken unattraktiv

UMGEBUNG

Wie ist das Projekt in die Nachbarschaft/Umgebung integriert? Besteht ein Kontakt zu den Menschen, die in der Umgebung wohnen? Viele Nachbarn und Freunde wohnen in der Umgebung. Die Bewohner wollen bewusst nach außen wirken. Die Initiative „Lebenswertes Matznerviertel“ kümmert sich um die Gestaltung des Freiraums im Viertel. Ein weiteres

ist das Forschungsprojekt SAIL (smart-aging-integrativ-lifestyle) (Kooperation mit AIT und Otelo eGen, sie arbeiten in Kooperationen

Politik: findet die Initiativen gut, macht aber Arbeit, die Bewohnerschaft sei zu „grün“

Was ist Ihrer Meinung nach der Mehrwert, der dieses Projekt für die Region bringt? Es gibt sehr viel Kulturangebot (200 Spieltage im Jahr, professionelles Management), ein öffentliches Schwimmbad, anmietbare Räume und ein Cafe bzw. Restaurant das für die Öffentlichkeit zugänglich ist. Im Laufe der Zeit entwickelt sich in der Umgebung eine Szene. Das Projekt ist Teil der Quartiersentwicklung geworden. Ein Nachteil ist die Gentrifizierung, die zur Preissteigerung von Immobilien in der Umgebung beiträgt.

EVALUIERUNG

Wie konnte das Projekt mitgestaiten werden?

Durch die Widmung „Wohnheim“ konnten spezielle Förderungen der Stadt Wien in Anspruch genommen werden. In der eigenen Wohnung: man kann noch Wände einziehen, Wahl der Stiegegeländer, Abstellraum ja oder nein, Auswahl der Böden. Der Planungsprozess war sehr aufwendig und langwierig.

Wie wird sich das Wohnprojekt in den nächsten Jahren entwickeln? Gibt es Ideen für die zukünftige Entwicklung des Projekts? Wie wird mit dem Altern von Personen umgegangen? Das Projekt ist schon lange aus seiner Pionierphase her außen. Viele Ziele wurden schon verwirklicht.

Man soll hier auch wirklich alt werden können. Sie wollen auch das Leben in der Sargfabrik zu Ende denken. Sie probieren immer wieder neuen Sharing Projekte aus (Autos, Werkzeug). Ein Zubau ist gewünscht, scheitert aber an den hohen Grundstückspreisen in der Nachbarschaft. Herausfordernd ist der Generationenwechsel (individuell, im Projekt, in der Gesellschaft)

Es gibt Pläne für eine Begegnungszone in der Straße. Der Verein steht mit der Politik in Kontakt. Das ist noch ein langer Weg. Es gibt viele Maisonettwohnungen. Die Gründer sind um die 50, in Zukunft werden mehr barrierefrei Wohnungen benötigt. Wohnungstausch wird praktiziert (z.B. wenn Kinder ausziehen). Diese versuchen oft auch eine Wohnung in der Sargfabrik oder in der Miss Sargfabrik zu bekommen. Das gelingt nicht immer. Es werden selten Wohnungen frei.

BESUCH FRAUENWOHNPROJEKT

[RO*SA]²

Quelle:

Besuch am 11.2.2018

INDIVIDUUM

Was waren die Beweggründe hier einzuziehen?

Manche wollten sich ein alternatives Altenheim schaffen. Möglichst lange mit Gleichaltrigen selbständig leben ist das

Ziel. Die Arbeit, das Engagement und Anregungen durch die MitbewohnerInnen sollen uns geistig und körperlich fit halten.

Welche Erwartungen hatten Sie beim Einzug in die neue Wohnform? Wir wollen selbständig sein und in einer Gemeinschaft leben.

Welches sind für Sie die größten Vorteile, die sich für Sie im Vergleich zu ihrer früheren Wohnform durch den Einzug hier ergeben haben? Man fühlt sich nicht allein!

Welches sind die größten Nachteile, im Vergleich zur früheren Wohnform? Das Leben in der Gemeinschaft ist sehr zeitintensiv. Es gibt Konflikte. (es verschwinden Sachen weg, nicht alle wollen sich beteiligen)

Was haben sie sich anders vorgestellt? Was hat Sie überrascht? Ich hätte mir mehr Aktivitäten vorgestellt, anfangs war das auch so.

GRUPPE I MILIEU

Wie ist die Bewohnergruppe zusammengesetzt?

Wie alt sind die Personen der Gruppe? hauptsächlich Frauen, Männer sind ausdrücklich auch erwünscht, Verträge werden jedoch nur mit den Frauen abgeschlossen, die engagierten Damen sind eher betagt, aktive Pensionistinnen, ca. 0-80 Jahre

Welchen Berufen gehen die Bewohner nach?

Alleinerziehende, Akademiker, Arbeitslose, eine Pensionistin hat noch einmal zu studieren begonnen, ein Frau arbeitet an der Uni, eine andere Rentnerin hat mit Kunst gearbeitet (macht nun immer wieder Kunstaktionen mit Kindern) , **Wie sind die finanziellen Möglichkeiten der Bewohner?** mittleres Einkommen

Wie würden Sie die Beziehung zu den MitbewohnerInnen im Projekt beschreiben?

Einige enge Freundschaften, mit manchen gar kein Kontakt, mit einigen Konflikte.

Wie organisiert sich die Gruppe? Gibt es regelmäßige Treffen?

Mietertreffen, aber nicht so regelmäßig. Treffen gibt es, wenn es Probleme gibt. Nicht alle Bewohner sind automatisch beim Verein der Hausgemeinschaft, ein Drittel der Wohnungen wird durch diesen Verein belegt. Dabei herrscht aber Zeitdruck durch kurze Kündigungsfristen. Es muss sofort ein Ersatz für die ausziehende Partei gefunden werden. So kommt es auch vor, dass Leute im Haus leben, die nicht unbedingt Teil der Gemeinschaft sein wollen.

RAUM & ZEIT

Wo findet Kommunikation statt? Wo begegnen sich die Menschen? Im Treppenhaus, in den Gängen, auf der Terrasse

Wie stark sind die Gemeinschaftsflächen frequentiert?

Der Gemeinschaftsraum ist oft gebucht, nicht immer durch die gesamte Gruppe, oft von Mieterinnen mit privaten Gästen, Geburtstagsfeiern usw, da kann man sich in einen Kalender eintragen.

In welchen Räumen fühlen Sie sich besonders wohl? 177

Garten, Dachterrasse

Wie oft finden spontane bzw. organisierte gemeinschaftliche Aktivitäten statt? Eine kleine Gruppe kocht regelmäßig gemeinsam, sonst gibt es wenig gemeinschaftliche Aktivität im Haus.

Ergeben sich Synergien im Alltag? Wenn jemand krank ist wird sich gesorgt.

Welchen Stellenwert nimmt der Rückzug in der eigenen Wohnung für Sie ein? Sehr wichtig, jeder braucht einmal Ruhe!

Was sind die häufigsten Konfliktthemen? Wie werden Konflikte ausgetragen? Es werden Dinge gestohlen, Lautstärke von Kindern, Nutzung von Gängen, Verwendung von Gemeinschaftseigentum, Putzen und Zusammenräumen (Sauna wird nach dem Benutzen nicht gewischt)

UMGEBUNG

Wie ist das Projekt in die Nachbarschaft/Umgebung integriert? Besteht ein Kontakt zu den Menschen, die in der Umgebung wohnen? Eher wenig Kontakt, anfangs gab es einige Veranstaltungen, ein paar Lesungen.

Was ist Ihrer Meinung nach der Mehrwert, der dieses Projekt für die Region bringt?

Anfangs sehr motiviert, manchmal eine Autorenlesung, Tag der offenen Tür, nun ist es ruhiger geworden, die 30er Zone in der Straße wurde durchgesetzt.

Foto: M. G.

Foto: M. G.

EVALUIERUNG
Wie konnten Sie das Projekt mitgestalten? Der Verein durfte bei baulichen Angelegenheit mitbestimmen, aber nicht alle Wünsche wurde berücksichtigt.

Wie wird sich das Wohnprojekt in den nächsten Jahren entwickeln?

Wie wird mit dem Altern von Personen umgegangen? Gibt es Ideen für die zukünftige Entwicklung des Projekts? (Wohnungstausch, Vergrößerung, Verkleinerung?) dafür gibt es keine Pläne, die Bewohner können die Pflege nicht tragen, momentan sie die Frauen noch selbstständig

Was kann die Architektur zu einem guten Zusammenleben beitragen? Treppen und Lift sind so platziert, dass man sich über den Weg läuft, auch der Gemeinschaftsraum und die Terrasse sind so platziert, dass man beim Weg aus dem Haus daran vorbei läuft, so werden Treffen inszeniert

Gäbe es Ihrerseits Verbesserungsvorschläge für das Projekt bzw. die Architektur? Die Gänge wurden extra breit angelegt, um die Kommunikation zu fördern, diese werden nun wenig genutzt, man darf aus Brandschutzgründen nichts hinstellen, Kinder dürfen nicht herum tollen, dann fühlen sich die Nachbarn gestört, einige Fenster sind nicht ganz dicht, manche Frauen sind empfindlich gegenüber Zugluft, sie hätten sich mehr Grün am Dach gewünscht, die Terrasse wurde aus Kostengründen verkleinert. Der Fahrradraum ist zu klein. Die Beete im Garten sind zu niedrig.

BESICHTIGUNG VOR ORT

Zugangssituation I straßenseitiger, gut ersichtlicher, aber nicht auffälliger Eingang, man sieht durch bis in den Hof
Parken I es gibt eine Tiefgarage, diese war sehr kostenintensiv

Bezug außen – innen I Blick vom Eingang bis in den Garten, Abstellräume in der EG Zone

Bauweise I Neubau, Geschosswohnbau

Atmosphäre I ruhig, viele Pflanzen in Gänge und Aufenthaltsbereiche

Aneignung von Flächen I Pflanzen stehen in den Gängen, vor den Wohnungen stehen Regale und Kinderspielzeug, Bilder an den Wänden, eine Wohnung wurde vom Verein als Bibliothek angemietet

Zugangssituation der Wohnungen I Mittelgangerschließung
Gemeinschaftsbereiche I Gemeinschaftsküche im EG,
Treffpunkte I Treppen, Eingangsbereich, Terrasse

Foto: M. G.

RECHERCHE WOHNPROJEKT WIEN

Quelle:

Nothegger, Barbara (2017): Sieben Stock Dorf.

Wohnexperimente für eine bessere Zukunft. Salzburg / Wien: Residenz Verlag.

Foto: M. G.

Wie sind die finanziellen Möglichkeiten der Bewohner? Mittleres bis hohes Einkommen

Wie würden Sie die Beziehung zu den MitbewohnerInnen im Projekt beschreiben? Nachbarschaftlich, freundlich, täglich, sehr eng, 2-3 Personen werden richtige Freunde, es bilden sich auch Untergruppen

Wie organisiert sich die Gruppe? Gibt es regelmäßige Treffen? In der Entstehungszeit gab es Großgruppentreffen alle 6 Wochen, Treffen haben einen klaren Organisationsablauf: Moderator, Protokoll, Vorbereitung, damit Entscheidungen getroffen werden können, beim Einzug gab es einen Einzugsmanager. Die Gruppe organisiert sich soziokratisch. Regeln sind hilfreich, aber in jedem Haus gibt es Einzelne, die trotz Regeln nichts beitragen (es ist gut wenn die Gruppe die Ursachen kennt, ab und zu gibt es Gemeinschaftsaktionen, gute Organisationsstruktur ist wichtig

Potentielle Mitglieder: Mehrstufiges Aufnahmeverfahren
Ergeben sich Synergien im Alltag? Essenseinladungen, Kinderbetreuung, Besuche. Das soziale Angebot sprengt oft den Rahmen.

Foto: M. G.

Gelände. So entsteht Kontakt und Bewegung. Freunde von Bewohnern waren teilweise skeptisch. („Ihr hattet doch alles, warum zieht ihr nun hierher?“)

EVALUIERUNG

Wie wird sich das Wohnprojekt in den nächsten Jahren entwickeln?

Gibt es Ideen für die zukünftige Entwicklung des Projekts? Wie wird mit dem Altern von Personen umgegangen? Es gibt noch Platz um mehr Wohnungen zu bauen. Wir wollen auf von 15 auf 25 Erwachsene aufstocken. Die Projektgruppe will noch die zwei restlichen Säulen von sieben, nämlich eine Tagesbetreuung für alte Menschen und eine LebensGUT-Schule verwirklichen. Sie wollen die Landwirtschaft verstärken (eine zusätzliche Person die mithilft). Viel Arbeit steht noch an und es geht in kleinen Schritten voran. Die Gruppe freut sich darauf, dass die Pionierarbeit auch einmal vorbei ist und sich die Arbeit auf mehrere aufteilt. Die Privatpersonen wollen auch einmal weniger fürs Projekt arbeiten.

BESUCH COHOUSING POMALI

Quelle:

Besuch am 20.1.2018

INDIVIDUUM

Welche Erwartungen hatten die Bewohner beim Einzug in die neue Wohnform?

M. hat vorerst mit seiner Familie in einem Haus im Wald im Waldviertel gelebt. Jetzt schätzt er, dass sein Sohn sich hier frei bewegen kann, wenn er in der Arbeit ist. A. hat vorher in Baden gewohnt und sehnlichst versucht Anschluss zu finden. Das fiel ihr dort schwer und hier ganz leicht.

Welches sind für Sie die größten Vorteile, die sich für Sie im Vergleich zu ihrer früheren Wohnform durch den Einzug hier ergeben haben?

Gemeinschaft ist ein Angebot, aber kein muss, es gibt viele Angebote, man muss nie alleine sein. Es entstehen viele Synergien. Man kann 3x in der Woche essen haben um 3 Euro.

Welches sind die größten Nachteile, im Vergleich zur früheren Wohnform?

Die erste Zeit war sehr anstrengend, Regeln und Prozesse müssen erst gefunden werden, Diskussionen dauern oft sehr lange, weil man sich auf Konsent einigen muss. Das Projekt ist sehr zeitintensiv. Man muss Lösungen suchen, damit das Zusammenleben funktioniert. Es wurden verschiedene Putzplansysteme ausprobiert. (jetzt funktioniert ein System wo man sich mit Kärtchen zuordnen kann, man kann auch einen Beitrag zahlen und muss nicht selber putzen)

GRUPPE I MILIEU

Wie ist die Bewohnergruppe zusammengesetzt? (Alter,

Geschlecht, Herkunft, Beruf, finanzielles und kulturelles Kapital)

Wie alt sind die Personen der Gruppe?

0 bis 75, die Gruppe zwischen 20 und 30 fehlt

Welchen Berufen gehen die Bewohner nach?

M. ist Musiklehrer, Pensionisten,...

Wie sind die finanziellen Möglichkeiten der Bewohner?

Die beiden sagen auch Alleinerziehende können es sich leisten hier zu wohnen. Dann muss man alle Förderungen beim Land geltend machen

Wie würden Sie die Beziehung zu den MitbewohnerInnen im Projekt beschreiben?

Es gibt einen sehr netten Umgang. Umarmungen am Gang, Grüße und Zurufe, A. versteht sich gut mit Kind (kommt oft auf Besuch)

Wie intensiv ist der Kontakt zu den Mitbewohnern?

Man trifft sich täglich. Mit einigen hat man einen sehr engen Kontakt, einige sieht man selten.

Wie organisiert sich die Gruppe? Gibt es regelmäßige Treffen? Es gibt Arbeitskreise und Leitungskreise, nach den Regeln der Soziokratie. Von jedem Arbeitskreis ist jeweils einer im Leitungskreis. Es gibt Arbeitskreise zu verschiedenen Aufgaben (Finanzen, Nachbarschaft, Feste, Verwaltung, Gestaltung, Kommunikation,...) Anfangs musste man sich in zwei Arbeitskreisen engagieren, jetzt nach der Bauphase wird es weniger. Generell wird soziokratisch entschieden und gehandelt: jeder kommt zu Wort, Es muss ein Konsent gefunden werden (keiner darf einen schwerwiegenden, begründeten Einwand haben) Es gibt einen Blick von außen. Alle 3 Monate schaut ein Externer über die Buchhaltung drüber (Jurist, Finanz, ...) Visionen und Ziele wurden anfangs formuliert und anhand von denen werden nun Entscheidungen getroffen. Es gibt Gemeinschaftstage PIA, Feste usw. Regeln und Formen der Organisation stehen im ständigen Prozess.

Was ist notwendig damit das Zusammenleben funktioniert? Was kann das Zusammenleben erleichtern? (Regeln, Rituale,...) Viele Regeln und Listen (Infopoint) Putzplan, klar formulierte Vorgehensweisen (Es ist festgelegt, wie oft man ungefähr wo teilnehmen soll.) Ansonsten gibt es Angebote, die man annehmen kann, aber nicht muss.

RAUM & ZEIT

Wo findet Kommunikation statt? Wo begegnen sich die Menschen?

(Wo führen Sie die meisten Gespräche mit anderen Bewohnern?) Gemeinschaftshaus sticht farblich heraus (weiß)... Gemeinschaftsräume gruppieren sich um einen Hof Wie stark sind die Gemeinschaftsflächen frequentiert? Heute ist nicht so viel los (Sa Vormittag), einer im Speisesaal, ein paar Kinder laufen herum.

Welche Synergien ergeben sich im Alltag?

Fahrgemeinschaften, Frau aus dem Dorf bäckt Brot, Bauer bringt regionales Gemüse in den Food Coop, Frau hatte Hüft

OP.. Gemeinschaft kümmert sich ums Essen, Kinderbetreuung Geschenk bei Geburt eines Kindes: Die Gemeinschaft kocht 8 Wochen für die Familie

Dreimal wöchentlicher gemeinsamer Mittagstisch

Welchen Stellenwert nimmt der Rückzug in der eigenen Wohnung für Sie ein? Sehr wichtig! Man muss lernen auf sich zu schauen, lernen „nein“ zu sagen, sonst überfordert einen die Gemeinschaft und das viele Freizeitangebot

UMGEBUNG

Wie ist das Projekt in die Nachbarschaft/Umgebung integriert? Besteht ein Kontakt zu den Menschen, die in der Umgebung wohnen? Waldkindergarten der Gemeinde (nur 2 aus Pomali), nutzen Raum im Pomali, haben dafür auch einen Garderobe eingebaut, Leute kommen zum Yoga und zu Veranstaltungen, Leute haben Ämter in der Gemeinde (Vorträge usw), Markus arbeitet in der Musikschule, eine Frau aus der Nachbarschaft kommt täglich, vorerst war schon das Vorurteil, das sind „Indianer“.Gemeinde war aber von Anfang an sehr offen, Pomali kommen aus der Gemeinde und haben da auch vorher in Gemeindevohnungen gewohnt, es entstehen Ideen.. Selbstorganisierte Schule, Leute lernen sich kennen, beim Tag der offenen Tür waren sehr viele Leute, die Gemeinschaft kümmert sich mit einer Arbeitsgruppe bewusst um den Kontakt zur Nachbarschaft

EVALUIERUNG

Wie konnten Sie das Projekt mitgestalten?

Jeder engagiert sich in Arbeitskreisen und deren Teams, man kann sich einbringen, etwas organisieren, kochen usw. **Warum sind Selbstverwaltung und Mitbestimmung in der Nutzungsphase bzw. im Planungsprozess wichtig für solche Projekte?** Die Zusammenarbeit mit der „Heimat Österreich“ war sehr aufwendig. Wir verwalten und reinigen dafür das Haus nun selber, und entscheiden wer einziehen darf. Es gibt eine aufwendige Einstiegsprozedur. Man nimmt an einem Infogespräch und einem Finanzgespräch teil. Danach sollte man sich an einer PIA Aktion (Pomali aktiv) beteiligen oder eine andere Aktivität planen. Außerdem ist man Teil eines Buddysystems und hat so immer einen Ansprechpartner im Haus.

Wie wird sich das Wohnprojekt in den nächsten Jahren entwickeln? Gibt es Ideen für die zukünftige Entwicklung des Projekts? Wie wird mit dem Altern von Personen umgegangen? (Wohnungstausch, Vergrößerung, Verkleinerung?) Die Pflege der Alten kann nicht gänzlich von der Gemeinschaft getragen werden, aber es können Lösungen gefunden werden. Die Gemeinschaft unterstützte viele in schwierigen Zeiten, wie zum Beispiel Krankheit. Durch die Einbettung in eine Gemeinschaft fühlt man sich gebraucht. Vielleicht kann man so im Alter länger Selbständig sein.

BEOBACHTUNG

Standort: mit dem Zug schwer zu erreichen, 4,5 km vom Bahnhof Stranzendorf, das wären 1 h zu Fuß, mit dem Auto

gut erreichbar von Wien ca. eine Stunde Fahrzeit, von der Straße aus sieht man über den Hügel schon die Häuser, herrliche Lage im Dunkelwald und in den Weinbergen, Parkplatz, Über ein Weidentor gelangt man zum Eingang des Gemeinschaftsgebäudes und generell in die Anlage **Parken:** Parkplätze an der Straße, 5 Carsharing Autos **Bauweise:** Passivhausstandard **Atmosphäre:** hell, freundlich, gemütlich, verschiedene zusammengewürfelte Möbel, großzügige Gemeinschaftsräume, alles sehr sauber, man fühlt sich wohl, herzlich, die Leute grüßen sich, kennen sich, **Aneignung von Flächen:** klar definierte Räume, gut strukturiert, Werkstatt versperrt wegen Geräten, Listen für Raumbenutzung, jeder hat seinen eigenen Bereich, auch eigenen Garten

Zugangssituation der Wohnungen: Jeder hat davor einen „Hasenstall“ (statt Kellerraum), überdachter Zugang, 3 Trakte sind mit dem Gemeinschaftshaus verbunden, eine Wohnhaus steht separat

Wohnungen: von 50 – 122m², Maisonetten.. Besichtigung einer 83m² Wohnung.. unten.. VR, AR, WC Küche und Wohnen, oben 3 kl. Zi und ein Bad

Gemeinschaftsbereiche: Um den Hof: Werkraum, Eingang, Speisesaal.. auch kleinräumiger Bereiche, Küche, .. zum Eingang hin: Wintergarten, mit Kamin, Vorraum (Klavier) Inforaum: dort hängen Listen aus, Putzplan, Kinderraum Im Keller: Sauna, Ruheraum, Lautraum Draußen: Foodcoop (Raum wie Supermarkt, Großpackungen kaufen), Teich, Permakultur, Hochbeete, Schwitzhütte, Hasenstall

Treffpunkte: Eingangsbereich, Gemeinschaftsraum, 3x Kochen in der Woche, viele Angebote, Di immer Yoga, Tanzboden usw.

Grundrisstypologien / Gebäude: Raum Food Coop praktisch, kühl, von außen zugänglich, belieferbar, reihenhausartig, verbindendes Gemeinschaftshaus, es bilden sich kleine Grätzl, viel Freiraum,

BESUCH CAMBIUM

Quellen:

Besuch am 27.2. 2018

Das Hinterberger Sprechzimmer (2018): Cambium - Leben in Gemeinschaft. Radiosendung. Freies Radio. (7.8.2018)

INDIVIDUUM

Was waren die Beweggründe hier einzuziehen?

Nicht alle Projektbeteiligte leben auch vor Ort. M. wollte erst noch nicht in der Gemeinschaft wohnen. Das Ziel war einen gemeinsamen Wohn- Arbeits- und Lebensraum zu schaffen. Die Gruppe sucht ein Miteinander in Respekt und Achtsamkeit, wo Menschen in ihren Bedürfnissen ernst genommen werden. Die Leute wollten nicht immer „funktionieren“ müssen. Sie waren auf der Suche nach mehr Zwischenmenschlichkeit.

Welches sind für die größten Vorteile, die sich für die Bewohner im Vergleich zu ihrer früheren Wohnform durch den Einzug hier ergeben haben? Man fühlt sich nie allein. Eine Arbeit die Sinn macht, geht viel leichter von der Hand. Wenn die Sinnfrage geklärt ist, kann man mit viel mehr Elan ran gehen. Man wie, die Arbeit zahlt sich aus!

Welches sind die größten Nachteile, im Vergleich zur früheren Wohnform? Die Zeit ist immer zu knapp. Man muss sich immer abstimmen, jede Entscheidung in der Gruppe tragen.

Was haben sie sich anders vorgestellt? Was hat die Bewohner überrascht? Vieles was man in der Theorie vorher schon einige Male durchbesprochen hat, ist dann doch in der Umsetzung wieder ganz anders. Die Arbeit ist sehr anstrengend und es ist nicht leicht alles immer in der Gruppe zu entscheiden.

GRUPPE I MILIEU

Wie ist die Bewohnergruppe zusammengesetzt?

Auffallend viele alleinerziehende Elternteile

Wie alt sind die Personen der Gruppe?

Viele Kinder (fast 50%), von 0 – 65 Jahre (größte Gruppe zwischen 30 und 40, bei den Erwachsenen 50%) wenige über 5, viele Kinder

Welchen Berufen gehen die Bewohner nach?

Sozialbetreuerin, Ergotherapeutin, Selbständiger als Koch und Handwerker, Bildhauer und Restaurateur, Pädagogen für Volks- und Mittelschule, Kindergärtnerin, Yogalehrerer, Psychologin, Zahntechniker, Schulassistentz, Baumpfleger und Bühnenbildner, Selbständiger Erfinder, Kultur- und Eventmanager, Sanitäter, Ingenieur, Lehrer, Tischler, Sozialarbeiter, Fotograf und Filmproduzent, Informatiker, Logopäde, Künstler, Masseur, Soziologe, Mediziner, Mentor, Architekt, Musiker, Psychologin, viele haben mehrere Beruf, viele arbeiten auch direkt am Gelände (Landwirtschaft, kochen, putzen,...)

Wie sind die finanziellen Möglichkeiten der Bewohner?

Vor allem Alleinerziehende haben geringes Einkommen. Die finanziellen Möglichkeiten sind sehr unterschiedlich.

Wie würden Sie die Beziehung zu den MitbewohnerInnen im Projekt beschreiben?

Sehr eng, rücksichtsvoll. Wir kennen uns schon sehr lange und haben uns intensiv miteinander auseinander gesetzt.

Wie intensiv ist der Kontakt zu den Mitbewohnern?

Wie organisiert sich die Gruppe? Gibt es regelmäßige Treffen? In die Kommunikation und Entscheidungsfindung fließt viel Zeit! Die Gruppe entscheidet soziokratisch. Die Arbeit funktioniert in Arbeitsgruppen (z.B.: Landwirtschaft, Haushalt, Struktur,...) Diese Arbeitsgruppen setzen Dinge um und stellen Angebote, die an den allgemeinen Zielen der Gemeinschaft ausgerichtet sind. Es ging ein jahrelanger Kennenlernprozess voran. Es gab intensive Auseinandersetzungen mit Gemeinschaft und Zusammenleben in den unterschiedlichsten Bereichen. Einmal wöchentlich findet ein Plenum mit allen statt. In einer

Anfangsrunde bekommt jeder Zeit zu sprechen, kann sagen was ihm im Alltag beschäftigt, damit man dann völlig da sein kann. Auch eine Feedbackrunde gibt es. Das Plenum wird von zwei Personen vorbereitet. Diese sammeln die Themen, bereiten eine Agenda vor und moderieren auch die Zusammenkunft. Oft ist es auch notwendig, dass Emotionen heraus gelassen werden, damit man dann wieder sachlich weiter diskutieren kann.

Was ist notwendig damit das Zusammenleben funktioniert? Was kann das Zusammenleben erleichtern? (Regeln, Rituale,...) Ein Vertrauensaufbau ist wichtig! ein gegenseitiges Kommittent und gemeinsame Ziele. Es braucht Regeln und Zeit, damit die Gruppe zusammenwachsen kann.

RAUM & ZEIT

Wo findet Kommunikation statt? Wo begegnen sich die Menschen? Gemeinschaftsraum im Garten, auf den Gängen, eigentlich überall!

Wie stark sind die Gemeinschaftsflächen frequentiert? Im Gang laufen Kinder herum. Der Gemeinschaftsraum ist ständig belebt. Da es zu den Wohnräumen keine Küchen und Bäder gibt, werden die Gemeinschaftsflächen als erweiterter Wohnraum gesehen.

Wie oft finden spontane bzw. organisierte gemeinschaftliche Aktivitäten statt? Jeden Tag gibt es dreimal ein gemeinsames Essen, wobei nicht immer alle anwesend sind. Die Arbeitsgruppen treffen sich auch regelmäßig.

Welche Synergien ergeben sich im Alltag?

Man hilft sich gegenseitig. Meist entwickeln sich schon am Weg zum Frühstück Gespräche. Das Leben ist sehr dynamisch. Mal trifft man sehr viele und manchmal wundert man sich, warum man gerade alleine in der Küche sitzt. Es ist immer jemand da, der einen unterstützen kann. Sei es bei Arbeiten im Alltag oder bei Kinderbetreuungsengpässen. Es gibt jeden Tag gemeinsame Mahlzeiten. Mittags und abends essen die, die vor Ort sind gemeinsam. Die Unterstützung (vor allem in Ausnahmesituationen, wie Geburt) ist sehr groß, da wird auch schon mal der Gang abgesperrt, damit Ruhe herrscht.

Welchen Stellenwert nimmt der Rückzug in der eigenen Wohnung für Sie ein? Im Vergleich zu anderen Projekten haben die Bewohner hier nicht völlig abgeschlossene Wohnungen sondern die ehemaligen Mannschaftsräume zur Verfügung. Den Parteien stehen so private Wohnräume, aber gemeinsame Küchen und Duschen zur Verfügung. Im Erdgeschoss gibt es eine große gemeinsame Küche, in den Geschoßen einzelne Grätzlküchen, die ein paar Personen zusammen verwenden. Die Verwendung In der Zukunft soll aber ein Neubau errichtet werden mit separat abgeschlossenen Wohnungen. Die Kaserne kann dann anderweitig oder aber auch als Wohnhaus genutzt werden. Es ist auf alle Fälle eine Herausforderung sich abzugrenzen! Die Kaserne ist sehr hellhörig, da ist es oft schwierig sich abzugrenzen. Zeit ist immer Mangelware, die muss man sich

gut einteilen und gut haushalten.

Was sind die häufigsten Konfliktthemen? Wie werden Konflikte ausgetragen? Die hellhörigen Wände in der Kaserne sind oft Thema. Oft die gleichen, wie in anderen Wohngemeinschaften (wer putzt wann und wo?) Missverständnisse gibt es wenn unterschiedliche Vorstellungen aufeinandertreffen (Wie sauber ist sauber?) Die Wertigkeit der Arbeiten sind noch nicht geklärt. (Arbeit in der Landwirtschaft: es gibt einen Ertrag, Ergebnis ist sichtbar; Putzen und Kochen: wird als selbstverständlich angesehen, nicht sichtbare Arbeit)

UMGEBUNG

Wie ist das Projekt in die Nachbarschaft/Umgebung integriert? Besteht ein Kontakt zu den Menschen, die in der Umgebung wohnen? Viele Menschen, vor allem die Männer, in der Umgebung haben einen starken Bezug zur Kaserne, weil viele ihren Bundesheerdienst hier geleistet haben. Das ist das Interesse und die Neugier lockt viele Personen her. Bevor die Gruppe hier eingezogen ist wurde die Kaserne als Flüchtlingsunterkunft genutzt. So bedenklich das auch klingt, aber es war die Projektgruppe noch mit höherer Akzeptanz gesegnet, als die Flüchtlinge. Die Nachbarn waren froh, dass jetzt „Normale“ hier einziehen. Die Einstellung der Nachbarn hat sich auch verändert. Nach einigen Festen und Kontakten verging die Skepsis und anfängliche Gerüchte über Hippies, Kommune oder Indianer wurden weniger. Bei einem Tag der offenen Tür kamen ungefähr 60 Personen. Es war ein schönes Erlebnis zu sehen, wie groß das Interesse ist. Ein reger Austausch ist hilfreich für die Akzeptanz in der Umgebung. Vorteilhaft für die Projektentwicklung war auch das Wohlwollen der Gemeinde. In der Bürgerversammlung konnten anfängliche Missverständnisse aus dem Weg geräumt werden und den Bürgern konnten offene Fragen von den Bewohnern des Gemeinschaftswohnprojektes beantwortet werden. Für Nachbarn und Interessierte gibt es auch eine Informationsbroschüre. Information räumt Gerüchte aus dem Weg. Die Gruppe formuliert die Teilhabe und den Austausch mit der angrenzenden Bevölkerung als Grundhaltung. Zum Kontakthalten mit der Umgebung und anderen Interessierten gibt es Kennenlernwochen und Infocafes, wo sind Menschen erkundigen können. Die Gemeinde ging sehr offen und herzlich mit der Gruppe um, sehr wohlwollend! Grundsätzlich waren alle sehr freundlich mit den neuen Nachbarn.

EVALUIERUNG

Wie konnten Sie das Projekt mitgestalten?

Ab der Genehmigung der Gemeinde, dass wir die Kaserne nutzen könnte die Gruppe beinahe alles entscheiden. Das Projekt soll ein Experimentierfeld sein. Raum bieten für Ideen und Impuls.

Wie wird sich das Wohnprojekt in den nächsten Jahren entwickeln? Gibt es Ideen und Pläne für die zukünftige Entwicklung des Projekts? Wie wird mit dem Altern

von Personen umgegangen? (Wohnungstausch, Vergrößerung, Verkleinerung?)

Das langfristige Ziel ist ein Wohnungsneubau. Es sollen abgeschlossene Wohnungen entstehen. Auch ein schrittweiser Umbau der Kaserne steht an. Viele Visionen wollen verwirklicht werden. Es wird schon! Vieles ist noch im Entstehen. Die Gruppe will größer werden und arbeitet an einem Annäherungsprozess, wie neue Mitglieder aufgenommen werden können. Ein großes Ziel ist die sogenannte „Zukunftswirkstatt“. Unter diesem Namen sind Pläne für ein Seminar- Therapie und Veranstaltungszentrum vereint.

BEOBACHTUNG

Zugangssituation: Man spürt noch den Kasernenflair, ein Schranken, ein Bewacherhäuserl,
Parken: am Gelände gibt es genügend Platz, Flächen sind noch von der vorherigen Nutzung als Kaserne vorhanden
Gebäudeensemble: Das Kasernengebäude gibt eine sehr strenge Architektur vor. Die großen Einheiten sind nicht so optimal (große Industrieküche). Problem ist die Hellhörigkeit der Wände. Das Gelände ist groß und bietet noch Platz für zusätzliche Neubauten. Die Gruppe ist kreisorientiert, das Gebäude gerade.

Atmosphäre: bunt, aktiv, dunkle Gänge (innenliegende Erschließung)

Zugangssituation der Wohnungen: über die Mittelgangerschließung, wenn man die Wohnungstüre verlässt ist man gleich mitten im Geschehen, die Zimmertüren liegen nebeneinander

Gemeinschaftsbereiche: ehemalige Kantine, groß, noch nicht der beste Platz, lange Weg vom Eingang

BESUCH BELE HOF

Quelle:

Besuch am 7.5.2018

INDIVIDUUM

Was waren die Beweggründe hier einzuziehen?

Die Initiatoren waren auf der Suche nach einem Objekt, um in Gemeinschaft zu leben. Sie wollten wie in einer Großfamilie zusammen leben, deren Zusammensetzung sie aber selber wählen wollten. Eine ökologische Lebensweise und Entfaltungsmöglichkeiten waren auch wichtig. Ein Wunsch war die Kombination mit einer Landwirtschaft. Es wurde nach einem Altbestand gesucht, der landwirtschaftliche Flächen dabei hat oder in Nachbarschaft zu einer Landwirtschaft liegt, an der man sich beteiligen könnte.

Welches sind für Sie die größten Vorteile, die sich für Sie im Vergleich zu ihrer früheren Wohnform durch den Einzug hier ergeben haben? Ich bin nicht mehr einsam. Es ist immer jemand da, Synergien werden genützt, Kräfte gebündelt, Ideen gemeinsam entwickelt, kreatives Potential gemeinsam entfaltet.

Welches sind die größten Nachteile, im Vergleich zur früheren Wohnform? Es gibt kaum Nachteile. Evt. noch, dass man sich immer abstimmen muss, v.a. wegen der Landwirtschaft. Es können z.B. nicht alle spontan für mehrere Tage wegfahren. (Dafür haben wir eine Landwirtschaft mit Tieren und können TROTZDEM auf Urlaub fahren!) **Was haben sie sich anders vorgestellt? Was hat Sie überrascht?** Es gibt immer wieder Reibungspunkte, wo ich persönlich keine erwartet hätte. Meistens entwickelt sich aus so einer Situation dann viel mehr, als ich mir mit meinen eigenen Ideen hätte vorstellen können. Das überrascht uns alle immer wieder sehr positiv. Ein geniales Gefühl, gemeinsam mehr zu schaffen als jeder Einzelne sich hätte vorstellen können! Relative große Projekte (Umbau, etc.) gehen gemeinsam viel leichter von der Hand. Bei Kleinigkeiten, die wir (noch) vergessen, abzusprechen, entstehen gleichzeitig Missverständnisse. Jeder denkt anders und an andere Dinge, hat einen anderen Fokus. Das ist spannend, birgt Reibeflächen und viel Potential. Wir sind miteinander im Austausch und im Tun und lernen miteinander und voneinander. Wenn ich anderen von unserem Projekt erzähle, bin ich oft selbst überrascht, wie viel wir schon geschafft und geschaffen haben und wie positiv das bei anderen ankommt.

GRUPPE I MILIEU

Wie ist die Bewohnergruppe zusammengesetzt?

Wie alt sind die Personen der Gruppe?

3 junge Familien mit ihren Kindern und ein Paar, Erwachsene ca. zw. 30 und 45 Jahre

Kinder zwischen 0 und 7 Jahre

Welchen Berufen gehen die Bewohner nach?

Die meisten haben mehrere berufliche Standbeine bzw. Ausbildungen: Kindergartenpädagogin, Jugendleiterin, Kinderbuchautorin, Landwirte, Architekt, Elektrosmogberater, Klimaforscherin, Yoga-Lehrerin, Altenpfleger, Sozialarbeiter, Jurist, Psychotherapeut, Kultur- und Sozialanthropologin.

Wie sind die finanziellen Möglichkeiten der Bewohner?

Ganz unterschiedliche finanzielle Grundsituationen, für uns alle leistbar. Gewisse finanzielle Gegebenheiten und ein regelmäßiges Einkommen braucht es aber doch, um unseren Kredit zurückzuzahlen.

Wie würden Sie die Beziehung zu den MitbewohnerInnen im Projekt beschreiben?

Wie intensiv ist der Kontakt zu den Mitbewohnern?

Tatsächlich wie in einer Familie: Es muss nicht jeder dein bester Freund sein, aber wir mögen uns alle und leben und arbeiten und diskutieren und feiern zusammen. Es ist eine sehr schöne Beziehung. Einmal pro Woche sitzen die Erwachsenen zusammen und sprechen von Herzen. Das stärkt die Bindung untereinander und das Verständnis füreinander. Durch die kleine Gruppe gibt es sehr viele Überschneidungen und gemeinsame Projekte. Fast jeder ist in beinahe jedeR Arbeitsgruppe – oder zumindest eineR aus jedem Paar. Bei größeren Gruppen ist das wahrscheinlich

anders.

Wie organisiert sich die Gruppe? Gibt es regelmäßige Treffen? Die Gruppe ist soziokratisch organisiert. Es gibt Arbeitskreise und Projektgruppen, wobei auf Grund der geringen Gruppengröße fast jedeR in beinahe jeder Arbeitsgruppe ist – oder zumindest eineR aus jedem Paar.

An Werktagen kocht immer eine Person für alle zu Mittag und es wird miteinander gegessen. An Geburtstagen gibt es ein gemeinsames Abendessen. Regelmäßig wird spontan zusammen gegrillt, gespielt, ein Liederabend gestaltet, ... Zwei Mal pro Woche gibt es eine Yoga-Gruppe. Ein Mal Pro Woche treffen sich die Erwachsenen zu einer Runde, in denen sie „von Herzen sprechen“ (Methode aus dem Circle Way). Ca. ein mal im Monat gibt es ein Plenum für größere organisatorische Punkte. Aktuelle Punkte werden vierzehntägig im Rahmen des Termins „Von Herzen sprechen“ besprochen. Dazwischen Kommunikation per Mail oder WhatsApp, wenn sich nicht alle persönlich sehen können.

Was ist notwendig damit das Zusammenleben funktioniert? Was kann das Zusammenleben erleichtern? (Regeln, Rituale,...) Zuhören, aufmerksam wahrnehmen, damit rechnen, dass jemand anderes eine andere Meinung hat und diese akzeptieren. Private und gemeinschaftliche Räume und Flächen.

RAUM & ZEIT

Wo findet Kommunikation statt? Wo begegnen sich die Menschen? Gemeinschaftsraum, Garten, im Hof, im Stall, am Acker, im Folienhaus

Wie stark sind die Gemeinschaftsflächen frequentiert? tägliches Kochen, Besprechungen, Arbeiten in der Landwirtschaft und im Garten

In welchen Räumen fühlen Sie sich besonders wohl?

Wie oft finden spontane bzw. organisierte gemeinschaftliche Aktivitäten statt? Überall! Wir gestalten das bestehende Haus und den Freiraum, den wir übernommen haben, gerade nach unseren gemeinsamen Vorstellungen um. Jeder Bereich, den wir uns angeeignet haben, fühlt sich wie eine kleine Eroberung an. Es wird immer mehr unser Zuhause, sowohl in den privaten als auch in den gemeinschaftlichen Räumlichkeiten.

Welche Synergien ergeben sich im Alltag?

Unsere Talente und Interessen ergänzen sich wunderbar. Ich muss an Werktagen nur ein Mal pro Woche kochen und habe doch jeden Tag zu Mittag eine warme Mahlzeit. Einer übernimmt die Kinderbetreuung und spielt die anderen für gemeinsame Arbeiten frei. Die Kinder können gemeinsam zum Kindergarten gebracht / abgeholt werden. Wir teilen Waschmaschinen, Küchengeräte und Werkzeug, die man nicht täglich braucht. Uvm.

Welchen Stellenwert nimmt der Rückzug in der eigenen Wohnung für Sie ein? Einen großen – sonst könnte ich mich, wenn ich Ruhe brauche, oft nicht aus dem Trubel zurücknehmen. Besonders für die Kinder ist dieser

Rückzugsraum wichtig, um wieder zur Ruhe zu kommen und Familienzeit zu genießen.

Was sind die häufigsten Konfliktthemen? Wie werden Konflikte ausgetragen? Persönliche Konflikte werden (je nach Persönlichkeit relativ spontan oder nach einer angemessenen Gär- und Reflexionszeit) persönlich oder in der Gruppe angesprochen. Eine gute Methode dazu ist unser „Von Herzen sprechen“ (jede Person hat 5 Minuten Redezeit und wird von niemandem unterbrochen. Danach ist der / die Nächste dran. Es gibt keine offene Diskussion. Es kann über mehrere Runden gesprochen werden.) Konflikte zu Sachthemen werden soziokratisch bearbeitet und gelöst. Es darf keinen begründeten schwerwiegenden Einwand geben, wenn etwas beschlossen wird.

UMGEBUNG

Wie ist das Projekt in die Nachbarschaft/Umgebung integriert? Besteht ein Kontakt zu den Menschen, die in der Umgebung wohnen? Anfängliche Skepsis (weil die Vorbesitzer die Hofübernahme im Vorfeld lieber nicht kommunizieren wollten, es aber doch Gerüchte gab) hat sich zu guter Nachbarschaft entwickelt. Es gab ein sehr schönes Treffen, wo die unmittelbaren Grundstücksnachbarn eingeladen wurden, die auch gerne gekommen sind. Im Ort sind alle per du, man grüßt sich, plaudert gemeinsam – eine sehr schöne Atmosphäre, die wir sehr genießen. Die HofbewohnerInnen binden sich mehr und mehr durch Vereine u.ä. In die Ortsgemeinschaft ein.

Was ist Ihrer Meinung nach der Mehrwert, der dieses Projekt für die Region bringt? Die Kinder gehen im Ort in die Schule bzw. in den Kindergarten. Der Hof wird weiter geführt und bewirtschaftet. Es gibt ein Fremdenverkehrsangebot. Eine solidarische Landwirtschaft am Hof ist im Aufbau. Ein Ecar-Sharing-Pool wird angedacht. Vernetzung mit Otelo Vöcklabruck und anderen innovativen Initiativen findet statt. Wir träumen von einem gemeinsamen Yoga- und Tanzraum, den wir auch vermieten könnten. Ein Hofladen ist in Planung. Hier sollen landwirtschaftliche Produkte mehrerer Bauern aus dem Ort verkauft werden, aber auch nachhaltige Produkte, die schwer zu bekommen sind (Bio-Reinigungsmittel im Großgebäude zum Selbstabfüllen, etc.) Das soll aber keine Konkurrenz zum bestehenden kleinen Kaufgeschäft im Ort sein. Das Angebot soll sich gut ergänzen. Vielleicht kann es Gespräche über das Sortiment der beiden Läden geben. Das wäre schön.

EVALUIERUNG

Wie konnten Sie das Projekt mitgestalten?

Eigentlich beinahe alles – nur die Wohnungen waren ebenso, wie sie waren, als die Stammgruppe sie übernommen hat. Erst bei er Erweiterung können wir da selbst planen und bauen. Das hat uns aber auch sehr viele Diskussionen erspart – wir haben, was wir haben. Und damit wirtschaften und gestalten wir jetzt nach unseren eigenen Vorstellungen.

Wie wird sich das Wohnprojekt in den nächsten Jahren

entwickeln? Gibt es Ideen und Pläne für die zukünftige Entwicklung des Projekts? Wie wird mit dem Altern von Personen umgegangen? (Wohnungstausch, Vergrößerung, Verkleinerung?) Das Ansuchen auf Erweiterung auf 7 Wohneinheiten und 3 Ferien-Apartments liegt bei den zuständigen Behörden. Folientunnel wurde im April 2018 errichtet. Die 4. Familie, seit Hofübernahme eingebunden, zieht im Juli 2018 ein. WOOFer sind ab sofort herzlich willkommen. Hofladen und Tanzraum sind in Planung, vieles ist noch im Prozess. Wohnungstausch mit veränderten Bedürfnissen sollte möglich sein, dazu muss die Gemeinschaft aber noch wachsen und sich altersmäßig nach oben und unten erweitern. Bei neu gestalteten Räumlichkeiten und Wohnungen wird das aber schon mitgedacht. Der Praxisraum in einem der Wohngebäude kann z.B. als Kinderzimmer für die angrenzende Wohnung genutzt werden. **Gäbe es Ihrerseits Verbesserungsvorschläge für das Projekt bzw. die Architektur?** Wir verbessern jeden Tag etwas. :-)

BEOBACHTUNG

Zugangssituation: Der Eingang des Geländes ist ein wenig versteckt, gleich sichtbar sind jedoch die Tiere in deren Bereichen. **Parken:** Es gibt ein Carport und mehrere Stellplätze an der Straßenseite des Areals **Gebäudeensemble:** Es ordnen sich mehrere Wohn- und Wirtschaftsgebäude umeinander, **Atmosphäre:** aktiv, es tut sich was, alle sind am Arbeiten, Kinder laufen herum, Natur und Tiere, **Zugangssituation der Wohnungen:** unterschiedlich (über internes Treppenhaus oder von außen) **Gemeinschaftsbereiche:** zentrale Positionierung mit Bezug nach außen, nahe zum Eingang, freundliche Gestaltung