

Selbstbestimmt planen, bauen und wohnen

Baugruppen können eine Ergänzung zum Wohnungsangebot, aber auch eine Bereicherung für Stadtteilquartiere sein. Gemeinnützige Bauträger beginnen sich mit der neuen – alten – Wohnform auseinanderzusetzen. Ein Praxischeck von WohnenPlus und -Akademie in der Seestadt Aspern zeigte das vielfältige Spektrum wie geplant, gebaut und gewohnt werden kann.

GISELA GARY



Fotos: Robert Newald

Der sommerliche Praxischeck der wohnenplus Akademie führte in die Seestadt Aspern – „Baugruppen als neues Geschäftsfeld“ lautete der Titel der Veranstaltung. Bei der Beschäftigung mit dem Thema wird deutlich, dass für viele Bauträger das Thema Baugruppen noch Neuland ist. Wobei es bereits eine Vielzahl an Vorzeigeprojekten gibt – die Sargfabrik in Wien, ein rund 30 Jahre altes Gemeinschaftlich-Bauen-Projekt zählt u. a. dazu. Doch die Geschichte des sogenannten selbstbestimmten Planen, Bauen und Wohnens geht noch viel weiter zurück. Grundlage der Idee ist die Ökonomie des Teilens. Die Ausstellung „Together! Die neue Architektur der Gemeinschaft“ im Vitra-Museum in Weil am Rhein, präsentiert die Historie des gemeinschaftlichen Planen, Bauen und Wohnens sehr detailliert auf. Prominent vertreten ist dort übrigens auch ein Frühwerk unseres Fotografen Robert Newald, gleich beim Eingang der Ausstellung – ein großformatiges Bild aus der Hausbesetzerzeit in

Wien. Zurzeit ist eine Neuerfindung des gemeinschaftlichen Wohnens zu spüren. Von Deutschland bis nach Österreich. Wohnungen sind knapp und teuer – eine Antwort darauf können Baugruppen sein. Doch den Grundstein legte Robert Owens mit seinen Werksiedlungen, bis zu Ideen von mehrgeschossigen Wohnbauten mit Zentralküchen – auch von der Stadt Wien einst aufgenommen – und der Erweiterung der Gemeinschaftsflächen.

In der Seestadt Aspern wurden bis dato sechs Baugruppen-Projekte realisiert. Gleich beim Hannah-Arendt-Platz stehen fünf Baugruppen-Häuser direkt nebeneinander, die jedes für sich verschiedene Modelle des Zusammenlebens, aber auch bezüglich Rechtsform, realisiert haben. Bauträger waren hier in unterschiedlichster Weise involviert und sind teilweise auch in der Hausbewirtschaftung engagiert. Doch die zentrale Frage ist, lohnt sich die Zusammenarbeit mit Baugruppen für gemeinnützige Bauvereinigungen? Martina Schödl, Schwarzatal, aktuell

1 / Hoffassaden Baugruppe LiSA und JAspern – einmal mit Bauträger, einmal ohne.

2 / Häuser B.R.O.T. und Seestern mit üppigen Terrassen.

3 / Gemeinsam von Jung und Alt – bei der Pflanzenpflege am Dach der Baugruppe JAspern.

4 / Bastelraum bei B.R.O.T., der offensichtlich gut angenommen wird.

5 / Diskussion auf der Dachterrasse von LiSA mit Christoph Schwegelbauer, Robert Korab, Martina Schödl, Moderatorin Gisela Gary.



Bauträgerin beim Projekt LiSA, kann diese Frage mit einem klaren „ja“ beantworten, und ja, der Aufwand ist höher, als bei einem konventionellen Projekt – aber das Ergebnis sind zufriedene Bewohner, eine extrem niedrige Fluktuation wie auch ein deutlich höheres Engagement für das Haus. Schödl spricht aus Erfahrung, sie hat bereits mit dem „Wohnprojekt Wien“ am Nordbahnhof gelernt, wie man umgeht mit den kniffligen Fragen betreffend Finanzierung und Rechtsangelegenheiten. Aber klar, das „gemeinsam“ muss man definitiv wollen – wie auch die zahlreichen Verantwortlichkeiten, die sich in einer Baugruppe ergeben. Bei der Baugruppe B.R.O.T. wird sogar die Betriebskostenabrechnung von den Bewohnern gemacht. Undenkbar für Cilli Wiltschko, Leiterin der Projektentwicklung bei der WBV-GPA und Bauträger der Baugruppe Que(e)rbau, das sechste Baugruppenprojekt in der Seestadt Aspern: „Wir geben das Heft nicht aus der Hand – wir schätzen einen hohen Grad der Partizipation, aber Bauträger und Verwalter sind wir.“

Vielfalt schlägt Einsamkeit

Die Vielfalt der Baugruppen wurde beim Praxischeck deutlich – Alt und Jung miteinander, Diversität wird großgeschrieben. Zu sehen waren neben B.R.O.T., Que(e)rbau/WPV-GPA, die Baugruppe Pegasus 21/Bauträger SGN, LiSA/Bauträger Schwarzatal, Seestern/Bauträger Migra und JAspern, die wie auch B.R.O.T. ganz ohne Bauträger bauten. „Einsam bin ich hier selten“, erzählt ein Bewohner, „doch manchmal vermisse ich die Stadt – das hat aber nichts vordergründig mit der Baugruppe zu tun, die finde ich großartig. Ich wohne und arbeite hier, alles in einem Haus, das ist perfekt.“

Die Baugruppen teilen sich den Freibereich – dadurch hatten sie mehr Platz für ihre Häuser, es gibt auch einige Mitbenutzungsgelegenheiten der Allgemeinräume. Robert Korab, raum&



kommunikation, brachte bei LiSA sein Wissen und seine Erfahrungen ein – er war einer der Initiatoren der Sargfabrik, ein Baugruppenprojekt, das immer noch funktioniert. Die Modelle reichen von der Baubetreuung, der Bauträgerdienstleistung für Baugruppen, bis zu dem Modell als Eigenprojekt der GBV. „Die Baugruppe kann als quasi zweiter Bauherr mit am Tisch sitzen oder sie hat nur ein Mitbestimmungsrecht bei Grundsatzentscheidungen.“

Doch wie kommt man zu einer Baugruppe? Hier kennt sich Architekt Ernst Gruber gut aus, er beschäftigt sich seit mittlerweile 20 Jahren mit Baugruppen und betreibt auch die Plattform „Gemeinsam bauen wohnen“, bei der nach der passenden Gruppe oder einem Projekt gesucht werden kann. „Der Gruppenbildungsprozess kann mehr als ein Jahr dauern, die Kerngruppe sollte jedoch nach einem halben Jahr ´stehen´“, erläuterte Korab. Eine Kerngruppe braucht zudem mindestens ein bis zwei Personen mit Energie, verfügbarer Zeit und Altruismus für die Gruppe, eine Gruppe mit „Konsumenten-Haltung“ wird keinen Bestand haben.

Es braucht klare Regeln für die Aufnahme neuer Mitglieder, betont auch Christoph Schwegelbauer von LiSA. Für Korab ist klar, der soziale Wohnbau ist kein Individualistenprogramm, das wäre nicht administrierbar: „Die Individualität sollte sich in der besonderen Form der Gemeinschaft ausdrücken. Wichtig dabei ist jedoch, dass die Wohnhausanlage und die Wohnungen ´marktfähig´ bleiben.“ Für interessierte GBV meinte Korab: „Vorsicht, Baugruppen sind sehr selbstbewusste und kritische Kunden, ähnlich Eigentumswohnungskäufern. Es muss seitens der GBV mit dem doppelten Betreuungsaufwand gegenüber einem herkömmlichen Projekt gerechnet werden, damit das Projekt gelingt.“



Also, sind Baugruppen ein neues Geschäftsfeld für GBV? „Ja, aber es braucht Respekt und die Bereitschaft, unvorhergesehene Wendungen und Unsicherheiten mitzumachen“, so Robert Korab.

Baugruppen: Eine Alternative

Baugruppen oder auch Baugemeinschaften basieren auf dem Zusammenschluss einer Gruppe von gleichgesinnten Menschen, die gemeinsam einen Wohnraum, ganz nach ihren Bedürfnissen zugeschnitten, schaffen wollen. Die Selbstbestimmung reicht von der Finanzierung bis zum Erhalt und Betrieb des Projekts. Baugruppen bauen mit oder ohne Bauträger. In den meisten Fällen wird ein Verein gegründet, der auch Eigentümer bzw. Verwalter des Gebäudes ist oder der Bauträger bleibt Eigentümer. Die Rechtsform kann Wohnungseigentum, Miteigentümerschaft, ein Verein mit Heimmodell oder eben als Mieter einer Gemeinnützigen sein. Die perfekte Größe einer Baugruppe umfasst rund 30 Wohnungen. www.gemeinsam-bauen-wohnen.org