

Miteinander, nebeneinander, gegeneinander?

Wie viel Miteinander verträgt ein Wohnbau? Partizipatives planen, bauen und wohnen kommt wieder in Schwung, ebenso eine Ausweitung des Mitspracherechts der potenziellen Kunden.

GISELA GARY, FRANZISKA LEEB



Jürgen Dumpelnik, BWSG

„Neben dem individuellen Ausbau muss ich als Bauträger und Eigentümer der Immobilie ebenso die Lifecycle-Kosten bedenken.“

Foto: BWSG



Heinz Feldmann, Die WoGen

„Mitsprache kann so weit gehen, wie auch die Mitverantwortung reicht.“

Foto: Rupert Pessi Photography

Wir haben mit partizipativen Projekten als auch mit Baugruppen bereits einige Erfahrungen. Natürlich, desto mehr Mitsprache ich als Bauträger bei einem Projekt zulasse und Kundenwünsche auf die Gestaltung des Gebäudes einfließen, desto zufriedener sind die neuen Mieter. Im Eigentumsbereich hat die Mitsprache bereits Tradition, da gehen wir schon in der Planungsphase auf Wünsche ein. Von daher ist es logisch, dass wir auch im Mieterbereich dem Mitspracherecht mehr Platz einräumen. Doch dabei gibt es einiges zu bedenken. Partizipation bezieht sich immer nur auf die Generation, die mitgeplant hat. In den meisten Fällen gefallen dem Nachfolgemietern dann nicht die Fliesen etc. Das heißt, wir als gemeinnütziger Bauträger müssen darauf achten, dass die Wünsche verallgemeinerungsfähig sind. Und dann gibt es auch noch das Kostenargument. Wir haben den Anspruch, leistbare Wohnungen zu bauen. Neben dem individuellen Ausbau muss ich als Bauträger und Eigentümer der Immobilie ebenso die Lifecycle-Kosten bedenken, das Gebäude muss auch für uns leistbar und betreibbar bleiben.

Wir bauen gerne partizipativ – das Prinzip ist einfach, wir bauen, was bestellt wird. Aber der Knackpunkt ist die Finanzierung. Partizipatives Bauen braucht einen moderierten Prozess, um alle Ideen einzufangen und alle Bedürfnisse zu kanalisieren. Nicht einfach sind Mischprojekte, wobei ich davon überzeugt bin, dass Eigentum und Miete in einem Gebäude die Zukunft sind. Wir sehen es bei allen Stadtteilentwicklungsgebieten, Mischprojekte, auch inklusive Gewerbe, liegen im Trend. Aber klar, die Interessenslagen sind dann sehr unterschiedlich. Die Mischung von Eigentum und Miete sind zudem eine enorme Herausforderung für die Hausverwaltungen und das Rechnungswesen.

Fazit: Mehr Mitsprache, ja, natürlich. Der Aufwand bei partizipativen Projekten ist am Anfang sicher höher, dafür läuft die Vertriebsphase wesentlich flotter und effizienter wie auch die Verwaltung. Win-win für alle Beteiligten.

Jürgen Dumpelnik, ist seit August 2019 Vorstand der BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft reg. Gen.m.b.H.

Als gemeinwohlorientierte genossenschaftliche Bauträgerin verwirklichen wir ausschließlich partizipativ entwickelten Wohnprojekte für Menschen, die in Gemeinschaft leben wollen. Die Entwicklung eines Baugruppenprojekts ist das längste Persönlichkeitsentwicklungsseminar, das man buchen kann und es ist eine fantastische Möglichkeit, sich seinen Alltag in einer aktiven Nachbarschaft zu organisieren. Aber man kann eine Baugruppe nicht von oben herab oktroyieren. Das ist nichts für Menschen, die ihre Ruhe haben wollen und auch nichts für jene, die mit der romantischen Vorstellung kommen, dass sich in einem Wohnprojekt all ihre Probleme lösen lassen.

Mitreden ist leicht, und wenn die Wünsche von allen mitgetragen werden – auch finanziell – dann kann die Mitsprache sehr weit gehen. Daher ist immer abzuklären, ob sie auch mit den Möglichkeiten der finanziell Schwächeren in der Gruppe vereinbar sind und zu überlegen, was wirklich wichtig ist. Das ist ein steter Aushandlungs- und Abwägungsprozess. Bei sehr individuell maßgeschneiderten Wohnungen besteht die Gefahr, dass sie für spätere Bewohner nicht mehr passen. Daher gehen wir, was das Bauliche angeht, stärker in Richtung Standardisierung und erfüllen nicht jeden extravaganten Grundriss- oder Ausstattungswunsch. Vielmehr soll die Partizipation auf Fragen der gemeinschaftlichen Organisation abzielen. In einem Baugruppenprojekt kann jeder seiner Talente einbringen und sich seine Nachbarn aussuchen. Für sehr wichtig halte ich das gemeinsame Tun. Es sorgt für den Kitt in der Bewohnerschaft. In der Praxis setzen fast alle Baugruppenprojekte positive Impulse für das Grätzl und bringen einen Mehrwert für die Gemeinschaft.

Wohnungen im privaten Eigentum würden wir nicht machen. Ich halte das sowohl für die Gemeinschaft im Haus als auch gesamtgesellschaftlich für kontraproduktiv.

Heinz Feldmann, ist Mitbegründer und mehrjähriger Vorstand des gemeinschaftlichen Wohnprojektes Wien sowie Mitbegründer und derzeit geschäftsführender Vorstand bei der Wohnprojekte-Genossenschaft Die WoGen