

WohnenPlus

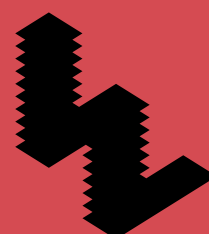
P.b.b. GZ 02Z03231 M, Wohnen Plus,
Neubaugasse 25/1/10, 1070 Wien



4
-
2
0
2
2

Gemeinsam statt einsam

Sandra Bauernfeind im Interview | Eine Frage der Kosten
Baugruppen – die Wohnform der Zukunft? | Lyon im Wandel









Vorne sein, um
vorauszuschauen

Bildungsprogramm

Jänner – Juni 2023

Exklusive praxisorientierte Veranstaltungsformate sowie Aus- und Weiterbildung auf didaktisch hohem Niveau stellen schon heute die Weichen für morgen und eröffnen neue Horizonte.














Jänner

-  **11. – 12. Jänner 2023, Wien**
ABC der Wohnungsgemeinnützigkeit
-  **16. – 17. Jänner 2023, Wien**
Praxisfragen der Verwaltung von Wohnungseigentum und Mischobjekten
-  **18. – 19. Jänner 2023, Wien**
WEG verstehen und anwenden
-  **23. Jänner 2023, Wien**
Die Wiener Bauordnung – kompakt
-  **25. Jänner 2023, Wien**
Die Haftung der Verwalterin / des Verwalters
-  **30. – 31. Jänner 2023, Wien**
Basiswissen Immobilienverwaltung


Februar

-  **13. Februar 2023, Wien**
Fit für den Aufsichtsrat einer GBV
-  **14. Februar 2023, Wien**
Schadensabwicklung und Gebäudeversicherung – Verwalterhaftung
-  **15. Februar 2023, Wien**
Gewährleistung und Schadenersatz
-  **16. Februar 2023, Wien**
Nachrüsten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge
-  **20. Februar 2023, Wien**
Technische Grundbegriffe für MitarbeiterInnen der Hausverwaltung
-  **21. Februar 2023, Wien**
Wiener Wohnbauförderung
-  **22. Februar 2022, Wien**
Netzwerk Plus
Personalverrechnungs-Brunch
-  **23. Februar 2023, Wien**
Raus aus Öl und Gas – was ist konkret zu tun?
-  **27. – 28. Februar 2023, Wien**
Technische Hausverwaltung

März

-  **1. – 2. März 2023, Wien**
Wohnbaufinanzierung – Modelle und Perspektiven
-  **6. März 2023, Wien**
„Compliance“ im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
-  **7. März 2023, Wien**
Mietzinsreduktion und Duldungspflichten
-  **8. März 2023, Wien**
Baugruppe – Fluch oder Segen
-  **10. März 2023, Wien**
Freitag-Akademie für Führungskräfte (MODUL 97)
Energieversorgung im Wohnungsbestand
-  **13. März 2023, Wien**
Altersteilzeit, Teilpension, ältere DienstnehmerInnen
-  **13. März 2023, Wien**
Bilanzanalyse kompakt
-  **15. – 16. März 2023, Wien**
Mieterwechsel
-  **15. – 16. März 2023, Wien**
Kommunikation und Konfliktmanagement im Berufsalltag
-  **20. – 21. März 2023, Wien**
Eigentümersammlungen souverän leiten
-  **22. – 23. März 2023, Wien**
Wohnrecht verstehen und anwenden
-  **27. März 2023, Wien**
Die Betriebskostenabrechnung
-  **28. März 2023, Wien**
Kaufpreis- und Mietzinsbildung im WGG für neue MitarbeiterInnen
-  **29. März 2023, Wien**
Umsatzsteuer – Grundlagen und Aktuelles

April







-  **12. April 2023, Wien**
Mutterschutz, Karenz und Elternteilzeit

-  **13. April 2023, Wien**
Preisbildung bei nachträglicher WE-Begründung im WGG
-  **17. – 19. April 2023, Wien**
WGG kompakt
-  **20. April 2023, Wien**
Nutzwertfestsetzung und ihre Auswirkungen
-  **21. April 2023, Wien**
Freitag-Akademie für Führungskräfte (MODUL 98)
Dienstleistungen für BewohnerInnen
-  **24. – 25. April 2023, Wien**
Kaufpreis- und Mietzinsbildung im WGG
-  **26. April 2023, Wien**
Erhaltung, Wartung und Verbesserung
-  **27. April 2023, Wien**
Aufgaben und Haftung von Organen


Mai

-  **2. Mai 2023, Wien**
Beendigung von Dienstverhältnissen – Ansprüche und Abrechnung
-  **3. Mai 2023, Wien**
MRG für gemeinnützige Bauvereinigungen
-  **8. – 9. Mai 2023, Wien**
Das Grundbuch
-  **8. – 9. Mai 2023, Wien**
Buchhaltung bei gemeinnützigen Bauvereinigungen
-  **10. – 11. Mai 2023, Wien**
ABC der Wohnungsgemeinnützigkeit
-  **23. Mai 2023, Wien**
GBV – Corporate Governance Kodex
-  **24. – 26. Mai 2023, Wien**
WIN-WIN im KundInnengespräch
-  **30. – 31. Mai 2023, Wien**
Lohn- und Gehaltsverrechnung

Juni

-  **2. Juni 2023, Wien**
Freitag-Akademie für Führungskräfte (MODUL 99)
Klimaschutz versus Leistbarkeit
-  **5. – 7. Juni 2023, Wien**
WGG kompakt
-  **12. Juni 2023, Wien**
Der Bauschaden in der Praxis
-  **13. Juni 2023, Wien**
Raus aus Öl und Gas – was ist konkret zu tun?
-  **14. Juni 2023, Wien**
Wiener Wohnbauförderung
-  **20. Juni 2023, Wien**
Risikomanagement und IKS

online

-  **27. Jänner 2023, Zoom**
Neues vom Obersten Gerichtshof – OGH
-  **24. März 2023, Zoom**
Novellen 2020 und 2021 – Update zur Wiener Bauordnung
-  **14. April 2023, Zoom**
Die sofortige und die nachträgliche WE-Übertragung
-  **5. Mai 2023, Zoom**
Home-Office
-  **1. Juni 2023, Zoom**
Nachrüsten von Ladestationen für Elektrofahrzeuge
-  **16. Juni 2023, Zoom**
Praxisfragen zum Vertrieb von Bauträgerprojekten



→ *Detailinformationen und Informationen über zusätzliche aktuelle Angebote erhalten Sie auf unserer Homepage www.wohnenplus-akademie.at*

Information und Anmeldung

Ihre Fragen beantworten gerne Frau Dr.ⁱⁿ Adelheid Wimmer und Frau Margot Mirtl, Telefon +43 1 512 16 20, E-mail: office@wohnenplus-akademie.at.
Anmeldungen bitte per E-mail: anmeldung@wohnenplus-akademie.at oder direkt über die Homepage: www.wohnenplus-akademie.at



Liebe Leserinnen, liebe Leser!

Neulich kam mir bei der Beschäftigung mit den aktuellen Katastrophen-Kapriolen der britischen Regierungspolitik wieder das berühmt-berüchtigte Zitat der früheren Premierministerin Margaret Thatcher unter: „There is no such thing as society. There are individual men and women, and there are families.“ Damit startete sie 1979 in ihre Amtszeit und in eine Ära, die man später neoliberal nennen sollte. Es war nur konsequent, dass die radikale Verfechterin des Individualismus mit ihrem 1980 beschlossenen, auf Wohneigentum setzenden „Right to Buy“-Gesetz gleich zu Beginn dem sozialen Wohnbau im Vereinigten Königreich den Todesstoß versetzte, von dem er sich nie wieder erholen sollte.

Wie wir zusammen wohnen, das ist immer ein Spiegelbild dessen, wie wir als Gesellschaft zusammenleben wollen. Das Rote Wien war eine solche Willenserklärung, und auch die vielfältigen gemeinschaftlichen Wohnformen von heute sind so etwas wie eine Thatcher-Antithese. Sie beweisen: Wir sind in der Tat eine Gesellschaft. Wir sind mehr als individuelle Männer und Frauen, die nur auf den eigenen Gewinn und Vorteil aus sind. Und was genau eine „Familie“ ist, darf durchaus selbstgewählt und selbstbestimmt sein.

Gemeinschaftliche Wohnformen sind dabei keineswegs homogen. Es gibt sie in der ländlichen Variante des Öko-Dorfs und in der städtischen Variante der Verdichtung, mit allen Abstufungen zwischen Privatheit und Kollektiv. Gerade die städtischen Baugruppen müssen sich oft das Vorurteil anhören, sie seien ein privilegiertes Nischenpro-

gramm für Bildungsbürger. Während es stimmt, dass man Arbeiter oder Migranten hier nur in Ausnahmefällen findet, trifft der Vorwurf, man wolle es sich ja nur schön machen, daneben. Denn einen solchen thatcherhaften Egoismus könnte man auch schneller und bequemer haben, dafür braucht man keine Soziokratie, keine abendfüllenden Diskussionen Woche für Woche, kein jahrelanges Ringen um die Finanzierung.

Wer sich das alles antut, tut dies aus dem Bewusstsein, dass es eine Gesellschaft gibt. So wird die Wahl der Wohnform zum zivilgesellschaftlichen Engagement, das über den Bauplatz weit hinausreicht. Es werden wirtschaftliche Modelle von Solidarität und Gemeinwohl entwickelt. Man versucht, eine bessere und klimaschonende Nahrungsversorgung zu erreichen, man probiert neue Formen der Mobilität ohne Individualverkehr. Kurz: Es sind Labore der Gesellschaft, die sich auch und gerade in Krisenzeiten bewähren. Viele davon, und ihre Protagonisten und Geschichten, finden Sie in diesem Heft.



Foto: Katharina Gessow

Ihre Maik Novotny



S. 10



S. 4



S. 16

- 4 **STANDPUNKT**
Sandra Bauernfeind
- 6 **PLUSPUNKTE**
- 9 **MEIN WOHNENPLUS**
Wohnqualität gemeinsam
(er)schaffen und (er)leben

Foto: KABE Architekten
Gemeinschaftliche Wohnprojekte aktivieren das Quartier:
Die Baugruppe Grätzelmixer im Wiener Sonnwendviertel zeigt vor
wie es gemeinsam gehen kann – im Bild eine Zirkusaufführung

THEMA

Gemeinsam statt einsam

- 10 Kollektive Wohnlabore
- 16 Alles, was recht ist
- 18 Aus Notlage zur Konstante
- 20 Eine Frage der Kosten
- 22 Farbpalette der Generationen
- 28 Gemeinschaft je nach Lebensphase
- 30 Interview mit sozialer Nachhaltigkeits-
Expertin Katharina Reményi



S. 22



S. 40



S. 42

- 26 **EN PASSANT**
Gemeinsam geht's einfach besser
- 32 **VON AUSSEN BETRACHTET**
Ankommen. Wohnen. Bleiben
- 33 **POSITIONEN**
Baugruppen – die Wohnform der Zukunft?
Karin Kieslinger und Micha Schober
- 34 **SYMPOSIUM**
Womit wir morgen bauen – ökologisch
und kostengünstig?
- 38 **ZU GAST BEI ...**
schneider+schumacher
- 40 **FORSCHUNG**
Wie aktuell sind Genossenschaften?

- 42 **INTERNATIONAL**
Lyon im Wandel
- 44 **PROFILE**
WBV-GPA: Häuser des Miteinanders
- 46 IBA: Erfolge ohne Helden
- 48 Migra: reiche Ernte in Aussicht
- 50 **AVISO UND MEDIENPARTNER**
- 52 **TIPPS UND EMPFEHLUNGEN**





„Wir vermieten Wohnraum, nicht Quadratmeter“



WohnenPlus Digital
mehr online unter
[wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)

Sandra Bauernfeind übernahm vor rund einem Jahr die Position als Geschäftsführerin der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft Heimat Österreich. Ein Gespräch über die aktuellen Herausforderungen der Branche, gute Grundrisse und die Wichtigkeit von Kooperationen.

— FRANZISKA LEEB

Ihr Resümee nach einem Jahr der an der Spitze eines gemeinnützigen Bauträgers?

Bauernfeind: Wie erwartet, ist es eine sehr interessante und schöne Aufgabe. Wohnraum für viele kommende Generationen zu schaffen, ist eine abwechslungsreiche Querschnittsmaterie von steuerlichen, wirtschaftlichen, technischen bis hin zu sozialen Agenden. Kein Tag ist wie der andere. Im Februar kamen mit Beginn des Ukraine-Kriegs und dem Einsetzen der Energiekrise durch die explodierenden Kosten neue Herausforderungen hinzu.

Haben die Kostensteigerungen Projekte verzögert?

Der Frühling und der Sommer waren von durchaus harten Nachverhandlungen mit den Bauunternehmen geprägt, maßgeblich verzögert hat sich aber wenig. Unsere Aufgabe ist es, leistbares Wohnen anzubieten. Nachdem jahrelang die Grundstückspreise gestiegen sind und jetzt so immens die Baukosten, ist irgendwann der Punkt erreicht, wo man sich fragt, ab wann es nicht mehr leistbar für die Nutzer ist, die auch von den Kosten der externen Energieversorger belastet sind.

Leistbarkeit ist die Kernaufgabe der gemeinnützigen Bauträger. Müssen diese darüber hinaus mehr leisten als die gewerblichen Unternehmen?

Da sehe ich keine große Diskrepanz. Es geht darum, Wohnraum zu schaffen, aber auch ein gutes Wohlfühlgefühl. Es braucht gute verwendbare

Grundrisse, und man muss den sozialen Aspekt beachten, von Gemeinschaftsanlagen, die gern angenommen werden, bis hin zu einer der Zielgruppe entsprechenden Infrastruktur rundherum. Das Thema ESG (Anm. Environmental, Social, Governance) wird für alle noch mehr an Bedeutung gewinnen. Das Soziale ist schwer messbar. Ich glaube aber, dass die Gemeinnützigen immer schon federführend waren, was Nachhaltigkeit angeht.

Worauf kommt es bei den Grundrissen an?

Eine Zweizimmerwohnung kann 50 Quadratmeter haben, aber auch 65, und sie wissen in Wirklichkeit nicht, wo die 15 Quadratmeter geblieben sind. Das ist ein großer wirtschaftlicher Aspekt. Eine Wohnung mit einem schlechten Grundriss dreht sich viel öfter als eine mit einem guten. Wir vermieten, verkaufen und verwalten Wohnraum und nicht Quadratmeter. Daher ist es wichtig, wie eine Wohnung funktioniert. Eine Familie braucht zum Beispiel einen anderen Vorraum als ein Single, da steht eine ganz andere Anzahl an Schuhen herum.

Haben sich während der Zeit der Corona-Pandemie die Ansprüche der Menschen geändert?

Ja, Homeoffice und Homeschooling sind ein Thema. Da kann es aber zu einer Diskrepanz zwischen Bedürfnissen und wirtschaftlicher Realität kommen. Umso wichtiger sind durchdachte Grundrisse. Ich denke schon, dass man

„Immobilien sind kein Massenprodukt“

Sandra Bauernfeind
Geschäftsführerin Heimat Österreich



Foto: Florian Albert

Sandra Bauernfeind ist seit 1. Jänner 2022 Geschäftsführerin der gemeinnützigen Bauvereinigung Heimat Österreich, zuständig für Wien und Niederösterreich. Nach dem Studium der Raumplanung und Raumordnung an der TU Wien absolvierte die zweifache Gewinnerin des Immobilien-Awards Cäsar eine steile Karriere in der Immobilienwirtschaft. Vor dem Wechsel an ihre jetzige Position war die gebürtige Niederösterreicherin 14 Jahre lang bei der EHL Immobilien Gruppe tätig, zuletzt als Geschäftsführerin der EHL Wohnen GmbH.

auf 65 Quadratmeter ein drittes Zimmer unterbringt. Es ist wichtig, dass es abtrennbare Räume gibt, das trägt zur Flexibilisierung bei.

Am Land gilt der Geschoßwohnbau oft als Wohnen zweiter Klasse. Wie lässt sich dennoch zum Verzicht auf das Einfamilienhaus animieren?

Ich verstehe jeden, der glücklich im Eigenheim ist. Wichtig wäre mehr positive Meinungsbildung, das Herausstreichen der Vorteile anderer Wohnformen, weil sonst alles, was man wählt, negativ konnotiert ist. Das Einfamilienhaus ist ja nicht nur ein Flächen- und Versiegelungsproblem. Im Alter wird es auch oft zur Belastung. Schon allein wegen steigender Grundstückspreise und Baukosten wird es Veränderungen geben. Um aus Klimaschutzgründen vom Einfamilienhaus in den Geschoßwohnbau zu wechseln, braucht es noch einen gesellschaftlichen Bewusstseinswandel, der noch Jahre andauern wird. Um sich dennoch Eigentum zu erwirtschaften, sind unsere Kaufoptionen ein gutes Instrument.

Stichwort Klimaziele. Hier liegt die größte Herausforderung wohl im Bestand?

Sie sprechen es an. Es ist eine Mammutaufgabe und mit einer Änderung des Heizsystems nicht getan, sondern geht mit Komplettansierungen einher. Es ist immer eine Frage, wie man vorgeht, damit die Leute im Haus bleiben können, sonst muss man

Alternativen anbieten. Die nächsten Jahre wird sich viel tun, sowohl bei der Energieversorgung als auch bei den Sanierungskonzepten. Pellets sind nicht mehr grün, haben wir gelernt. In Wien ist aber auch die Fernwärme zum Teil nicht grün oder lässt sich in manchen Gebieten aus Kapazitätsgründen nicht mehr anschließen. Bei PV-Anlagen haben wir lange Wartezeiten. Bis hin zum Facharbeitermangel sind das große Herausforderungen, denen sich die Gesellschaft zu stellen hat.

Wie wichtig sind der Austausch in der Kollegenschaft und Kooperationen mit anderen Bauträgern?

Jedes Unternehmen muss seine spezifischen Hausaufgaben machen. Aber vieles betrifft uns alle. Zunächst gehören das Mietrechtsgesetz und das Wohnungseigentumsgesetz geändert. Wir brauchen die rechtlichen Voraussetzungen, um Heizsysteme austauschen zu können, auch wenn einzelne Mieter oder Eigentümer nicht mitgehen wollen. Erfahrungsaustausch und Kooperationen sind sehr sinnvoll. In Wien hat sich das durch die Widmungskategorie geförderter Wohnbau intensiviert. In Niederösterreich haben wir uns zum Beispiel trotz getrennter Grundstücke mit einem Partner zusammengenommen, um bessere Preise zu bekommen. Die Entscheidungen muss man immer selbst treffen, ob es die richtigen waren, weiß man oft erst viele Jahre später. Wichtig ist es, experimentierfreudig zu sein.

Sind Sie experimentierfreudig?

Wenn es sich mit einer Risikoabwägung vereinbaren lässt, ja. Ich finde, dass man als gemeinnütziges Unternehmen auch eine gewisse Vorreiterrolle einnehmen muss – wie es die Heimat Österreich zum Beispiel bei der Sanierung und Aufstockung der Wohnanlage Friedrich-Inhauser-Straße in Salzburg (siehe Wohnenplus 3-2022) getan hat. Dort wurde die Energieversorgung komplett umgestellt, aufgestockt und das ganze Siedlungsambiente verbessert.

Diese Sanierung war in ein umfangreiches Forschungsprojekt eingebettet, wäre so etwas multiplizierbar?

Ich denke schon. Das ist es, was Forschung soll: Projekte begleiten, um daraus Erfahrungen für weitere zu ziehen. Man muss schauen, wie man die Energiewende schafft. Man muss von Fall zu Fall entscheiden. Wo es sinnvoll ist, werden wir uns das Salzburger Vorzeigeprojekt sicher zum Vorbild nehmen. Immobilien sind kein Massenprodukt, keine ist vergleichbar mit der anderen, das ist das Spannende.

Sie haben keine Sorge, dass es sich nicht ausgeht, Leistbarkeit und Klimaresilienz unter einen Hut zu bringen?

Sorge schwingt schon mit, aber man kann nicht den Kopf in den Sand stecken oder in eine Hysterie verfallen, sondern muss die Sachen einfach anpacken.



Pluspunkte



WohnenPlus Digital
mehr online unter
wohnenplus.at

Führungstrio neu besetzt

Seit 1. September hat die Alpenland ein neues Führungstrio. Technik-Bereichsleiterin Theresa Reiter wurde neu in den Vorstand gewählt, Jürgen Putz zum Obfrau-Stellvertreter – Isabella Stickler ist Obfrau. Norbert Steiner (Vorstand) und Margret Funk (Aufsichtsrat) legten auf eigenen Wunsch ihre Funktionen zurück. „Ich freue mich, dass die Delegiertenversammlung den Wahlvorschlag einstimmig angenommen hat. Gleichzeitig bedanke ich mich auch bei Norbert Steiner und Margret Funk für ihre Verdienste und ihren langjährigen Einsatz“, so Stickler.



Theresa Reiter, Norbert Steiner, Isabella Stickler, Jürgen Putz

Wohnbau in Gefahr?

„Eine schrittweise Anhebung der Mittel für den sozialen Wohnbau auf ein Prozent des BIP (Bruttoinlandsprodukt)“ – so lautet die Forderung von Michael Gehbauer, Obmann des VWBF, Verein für Wohnbauförderung, anlässlich des vom VWBF in Krems veranstalteten Symposiums zum Thema „Geförderter Wohnbau in Gefahr? Preisexplosion, Immobilienboom und Energiekrise“. Derzeit werden nur noch rund zwei Milliarden Euro von der öffentlichen Hand für Wohnbauförderung ausgegeben. „Zu wenig, angesichts der steigenden Bau- und Energiepreise. In den 90er-Jahren bis zum Jahr 2014 waren es noch 2,4 bis drei Milliarden Euro“, wettete

ebenso Klaus Baringer, Obmann des Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen Österreichs. Zu überlegen wäre auch eine Vereinheitlichung der diversen Förderungsmaßnahmen wie dem Klimabonus, dem Ökobonus und dem Teuerungsausgleich. Nach kurzen Referaten von Markus Marterbauer, AK Wien, Sigrid Stagl, WU-Wien, und Judith Lehner, TU Wien, gab es bei der Podiumsdiskussion mit den Bautensprechern Ruth Becher, SPÖ, Johannes Magreiter, NEOS, Philipp Schrangl, FPÖ, und Nina Tomaselli, Grüne, zwar keine hitzige Debatte – jedoch ein klares Bekenntnis zum gemeinnützigen Wohnbau.



Foto: Josef Herrfert

Erfolgreiche Kooperation

Begrünung, Urban Gardening, nachhaltige Energiequellen und leistbares Wohnen stehen im Fokus in der Attemsgasse in der Donaustadt: Im „Attemsgarten“ entsteht auf einer Gesamtnutzfläche von rund 16.000 Quadratmeter bis 2024 ein dreiteiliges Gebäudeensemble. Zima errichtet gemeinsam mit dem ÖSW 240 Wohnungen, 96 davon als geförderte Mietwohnungen. Soeben wurde Dachgleiche gefeiert. Die Hälfte der 96 geförderten Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen werden als Smart-Wohnungen vergeben. Michael Pech, Vorstandsvorsitzender der ÖSW-AG und Generaldirektor der ÖSW-Gruppe, betont die gute Zusammenarbeit mit der Zima Unternehmensgruppe: „Das Projekt Attemsgasse 42 ist erneut ein gutes Beispiel dafür, wie in Kooperation mit gewerblichen Bauträgern geförderte Wohnungen durch die gemeinnützige

ÖSW-AG errichtet werden können, um so den dringenden Bedarf an leistbarem Wohnraum sicherzustellen.“



Foto: Zima

Ausgezeichnete Forscher

Michael R. Buchmeiser, Roman Eberstaller und Wolfgang Stadlbauer wurden mit der H.F. Mark Medaille vom OFI, Österreichisches Forschungsinstitut für Chemie und Technik, für ihre herausragenden Leistungen im Bereich der Kunststoff- und Polymertechnik ausgezeichnet.



Foto: OFI/Michael Pyerin

Neuer ÖGFA-Vorsitz

Maik Novotny, langjähriges Redaktionsmitglied vom Fachmagazin WohnenPlus, wurde zum neuen ÖGFA-Vorsitzenden, der Österreichischen Gesellschaft für Architektur, gewählt. Neben Veranstaltungen und exklusiven Führungen forciert der Verein seit 1965 die kritische Debatte über Architektur und Stadtplanung. www.oegfa.at

Rundum wohlfühlen

Das „ÖJAB-Pflegewohnhaus Neumargareten – Wohlfühlen am Lebenscampus“ im neuen Stadtteil „Lebenscampus Wolfganggasse“ in Wien-Meidling mit 214 Wohn- und Pflegeplätzen wurde feierlich eröffnet. Generalplaner B18 Architekten ZT und Bauunternehmer Dipl. Ing. Wilhelm Sedlak schufen gemeinsam mit der ÖJAB ein Pflegewohnhaus mit großen Frei- und Bewegungsräumen. Ökologische Nachhaltigkeit wurde mit einer Photovoltaikanlage und mit einer natürlichen Temperaturregulierung umgesetzt. Sie erfolgt durch die Fassadenbegrünung und durch eine thermische Bauteilaktivierung, die die Gebäudemasse nützt.



Foto: ÖJAB/Sedlak/Schramm

Christoph Kovacs, Bauunternehmen Dipl. Ing. Wilhelm Sedlak Gesellschaft m.b.H., Architekt Christian Krakora, B18 Architekten ZT GmbH, stv. ÖJAB-Geschäftsführerin und Bereichsleiterin Pflege Monika Anti-Bartl und Harald Pöckl, stv. ÖJAB-Geschäftsführer und Leiter Facility Management

Best-Ager-Living-Konzept

Nach dem Start der unternehmensübergreifenden Zusammenarbeit zwischen dem Immobilienentwickler und -betreiber Value One und Seniorenimmobilienexperten Silver Living fixieren die beiden Unternehmen jetzt ihre Kooperation mit dem österreichischen Bauträger Süba. Das ist das erste Wohnprojekt von Milestone Silver Living im Norden von Wien mit dem Best-Ager-Living-Konzept, um der steigenden Nachfrage nach zeitgemäßem, leistbarem Wohnraum für Menschen in der Altersgruppe 65+ nachzukommen. Das Ziel ist, den Bewohnern ein unabhängiges Leben, das selbstbestimmt und nach den individuellen Bedürfnissen und Wünschen geführt werden kann, zu ermöglichen.



Foto: Value One

Thomas Morgl, Managing Partner Silver Living, Heinz Fletzberger, Vorstand Süba; Andreas Köttl, CEO Value One, Markus Felinger, Managing Director Milestone Operations

ÖSW: Neuer Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der ÖSW AG wurde neu bestellt. Werner Braun hat den Vorsitz und Josef Schmidinger den stellvertretenden Vorsitz übernommen. Neue Mitglieder sind Anna Cordt, Klaus Hübner, Leopold Kirschner, Susanne Pertl und Wolfgang Praskac, neben Harald Hauke, Bob Martens und Oskar Wawra.

Sozialkapital als Faktor

Die „Wien-Süd“ beteiligte sich an einer Studie vom „Institut für Wald-, Umwelt- und Ressourcenpolitik“ der Universität für Bodenkultur Wien zum Thema „Sozialkapital in der Verbesserung der Anpassung an extreme Hitzeereignisse in Wien“. Die zunehmende Zahl extremer Hitzeereignisse als Folge des Klimawandels hat massive Auswirkungen auf die Bevölkerung. Es wurde das Forschungsprojekt „Coolcity“ ins Leben gerufen. Im Rahmen von umfangreichen Interviews und Gesprächen mit Vertreterinnen und Vertretern der MA18, der Gebietsbetreuungen der MA25, des Verbands gemeinnütziger Bauvereinigungen, der gemeinnützigen Bau- und Wohnungsgenossenschaft „Wien-Süd“, der Wiener Gesundheitsförderung, des Wiener Hilfswerks, des Wiener Rotes Kreuz und Wiener Wohnen wurden die Herangehensweisen unterschiedlichster Institutionen untersucht. Fazit ist, dass die Anpassung an die Folgen des Klimawandels auch als sozialer Prozess verstanden werden muss.

Projekt „KOLL.home“

Die NOE Immobilien Development GmbH (NID) realisiert neuen Lebensraum in Wiener Neustadt. Soeben erfolgte der Spatenstich für „KOLL.home“, es entstehen 67 freifinanzierte Eigentumswohnungen mit zwei bis vier Zimmern und Wohnungsgrößen von rund 40 bis 100 Quadratmetern. Das Projekt „KOLL.home“ überzeugt durch perfekte Infrastruktur und Wohnqualität. „Mit jeder Immobilie die wir planen und realisieren gestalten wir Lebensräume. Dabei ist uns Nachhaltigkeit besonders wichtig. Wir setzen auf bodensparende Nachverdichtung anstelle zusätzlicher Bodenversiegelung, auf optimale Flächennutzung und moderne Energiestandards. Bei ‚KOLL.home‘ gibt es ein unterirdisches Parkraumangebot sowie auch Stellplätze im Freien“, so Michael Neubauer, Geschäftsführer NID.

Beste Immobilienverwalterin

Susanne Bock von der Alpenland ist eine der acht Cäsar-Preisträger. Sie wurde als die beste Immobilienverwalterin ausgezeichnet. Der Cäsar-Wettbewerb sucht jährlich die besten Köpfe der Immobilienwirtschaft.



Foto: Helmut Tremmel/epmedia Werbeagentur

Zum Überdenken

Es wird viel gebaut im privaten Sektor, trotzdem steigen die Wohnpreise. Der zweite Teil der neuen AK Studie „Wohnbauboom in Wien 2018 bis 2021“ zeigt, wie es um die Qualität und Vermarktung der Wohnungen steht – das lässt sich auf ganz Österreich umlegen. Die Ergebnisse sowie Schlussfolgerungen von Ernst Gruber, Margarete Huber und Raimund Gutmann von wohnbund:consult motivieren zum Überdenken der bis dato üblichen Wohnformen.

<https://emedien.arbeiterkammer.at/viewer/resolver?urn=urn:nbn:at:at-akw:g-5722198>

5. Wohnbaudialog

Wie kann ein urbaner Wohnbau, der sich als ein „An-der-Stadt-Weiterbauen“ versteht, konkret aussehen? Der 5. St. Pöltner Wohnbau-Dialog, veranstaltet von Orte und Alpenland, lud Experten aus Deutschland, der Schweiz und Österreich ein, Best Practices aufzuzeigen. Alpenland-Obfrau Isabella Stickler berichtete vom Wohnbauprojekt Mühlbach-Ost. Landesrat Martin Eichinger lobte Hollabrunn, Lanzenkirchen und Obergrafendorf, wo die niederösterreichische Wohnbau-Strategie und die Ortskernbelebung vorbildlich zu greifen scheinen. Ergänzend zu einem „Ortskern-Bonus“ forderte Moderator Reinhard Seiß ei-





nen „Ortsrand-Malus“. Die Immobilienentwicklerin Claudia Nutz sprach über die Herausforderungen der Nutzungsmischung in Quartier und Objekt und verwies auf die Quartiershäuser im Wiener Sonnendviertel. Architekt Martin Feketics stellte das Französische Viertel in Tübingen vor, wo Baugemeinschaften Teil des Erfolgs seien, Projektentwickler Markus Schadenbauer präsentierte vier Innenstadtquartiere in Hohenems. Einblicke in das Transformationsareal Lysbüchel Süd im Kanton Basel-Stadt, das von der Stiftung Habitat gemeinsam mit neun Wohngemeinschaften errichtet wurde, gab der Soziologe Ivo Balmer. Zum Nachsehen: orte-noe.at



„Strossaleaba“ Markt in der Harrachgasse in Hohenems: Eine Initiative der Geschäftsleute unterstützt von der Schadenbauer Projekt- und Quartierentwicklung.

Rahmenverträge gefordert

Christian Struber, Bundesobmann der Arge Eigenheim, fordert Rahmenverträge, um die Bewohner der gemeinnützigen Bauvereinigungen abzusichern. Nutzer von Wohnungen im privaten Bereich erhalten durch den „Strompreisdeckel“ eine Reduktion der Stromkosten. Diese Regelung gilt bisher jedoch nicht für die allgemeinen Teile der Wohnanlagen bzw. für Heizungen und Wärmeversorgungen. „Es wäre wünschenswert, wenn in jedem Bundesland mit den regionalen Energieunternehmen Rahmenvereinbarungen abgeschlossen werden, die den Gaspreis bei acht Cent und den Strompreis zwischen 17 und 23 Cent fixieren“, so Struber. In weiterer Folge muss die Ungleichheit zwischen den Strom- und Gaspreisen für den persönlichen Haushalt auf der einen und

den Kosten für die allgemeinen Teile der Wohnanlagen auf der anderen Seite beseitigt werden.



Foto: Franz Neumayr

Feierliches Jubiläum

Die neue Eisenstädter feierte ihren 40. Geburtstag im Kalandahaus. „Die Neue Eisenstädter errichtet Reihenhäuser, Quattrohäuser und Wohnungen. Zum Wohlfühlen. Zum Abschalten. Zum Leben. Zum Lieben. Denn das ist unsere Spezialität. Weil wir es können“, zeigt sich Anton Mittelmeier, Direktor der Neue Eisenstädter, stolz. „Hohe Lebensqualität, moderner Wohnkomfort und leistbare Preise sind kein Widerspruch“, ist sich auch Direktor Erwin Holzhofer sicher.



Zur Feier 40 Jahre Neue Eisenstädter luden Anton Mittelmeier und Erwin Holzhofer, mit Moderatorin Barbara Karlich

mit seiner Idee keine neue Stadt, sondern will die wenig genutzten Räume zurückerobern. Das Konzept hat die Jury unter dem Vorsitz von Renate Hammer als visionär und zukunfts-tauglich überzeugt, denn damit setzt der Preisträger auf den Themen der Zukunft auf: Verdichtung, Nachhaltigkeit, Kreislaufwirtschaft – soziales, leistbares Wohnen.



Foto: Cläre Maria Fickl

Michael Gehbauer (WBV-GPA), Alberto Roncelli, Nicole Mayer (JP Immobilien)

Bauherrenpreis 2022

Vor wenigen Tagen wurde der Bauherrenpreis 2022 der Zentralvereinigung der Architektinnen und Architekten Österreichs verliehen. Ausgezeichnet wurde die Aufstockung und der Umbau der Wohnanlage Friedrich- Inhauser- Straße in Salzburg von der Heimat Österreich. Weitere Preisträger sind die Pädagogische Hochschule Salzburg, das Weinhof Locknbauer in Pichla bei Radkersburg 58, der Bildungscampus Nüziders und Ikea Wien Westbahnhof.



Foto: Volker Wortmeyer

Superscape 2022

Der diesjährige Superscape-Architekturkonzeptpreis stand unter dem Thema Green Shift – Visionen für nachhaltiges Wohnen. Alberto Roncelli ist der Preisträger für seinen Entwurf „The Grafted City“. Der mit 10.000 Euro ausgelobte Preis wird von der WBV-GPA und JP Immobilien in Kooperation mit der Wirtschaftsagentur Wien verliehen. Alberto Roncelli baut



Wohnqualität gemeinsam (er)schaffen und (er)leben



WohnenPlus Digital
mehr online unter
[wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)

Das gemeinschaftliche Wohnprojekt GeWoZu erweist sich nach rund einem Jahr als Wohntraum für die Bewohner. Angi Groß genießt den Ausblick von ihrer Küche und das Gemeinsame – aber auch ihre Rückzugsmöglichkeiten.

— GISELA GARY

In Waidhofen/Ybbs wurde ein unkonventionelles, gemeinschaftliches Wohnprojekt realisiert. 2017 entstand die Idee, ein Mehrparteienhaus zu bauen, um gemeinsame Ressourcen zu nutzen. Rund drei Jahre wurde diskutiert, geplant, verworfen und neu geplant. „So kam es zur Gründung unseres Vereins ‚Gemeinschaftlich Wohnen – die Zukunft‘ (GeWoZu)“, erläutert Angi Groß. Das Projekt mit insgesamt zwölf Wohnungen und 33 Bewohnern startete im Mai 2020 mit dem Bau. Seit Ende 2021 ist das Haus nun fertig und bezogen. Die Wohnungen sind so unterschiedlich wie ihre Bewohner.

Nachhaltig sollte das Haus sein. Das Ergebnis ist ein Hybridbau, recycelter Beton kam zum Einsatz, Stroh und Lehm wurden für Wände und Böden verwendet. Die Fußbodenheizung bezieht die Wärme aus der Erde mit Hilfe einer Wärmepumpe, das Warmwasser wird über die Photovoltaikanlage erzeugt. Die nicht genutzte Energie wird eingespeist, wobei es gerade Bestrebungen für eine lokale Energiegemeinschaft gibt. Das Regenwasser wird für Toiletten und Brauchwasser genutzt. Das gemeinsame Wohnen wird im GeWoZu rund um die Uhr gelebt – es gibt eine gemein-

same Garderobe, das Haus ist komplett straßenschuhfrei. Angi Groß lebt auf 60 Quadratmetern – für sie mehr als genug Platz. „Wir teilen vieles miteinander und wachsen dabei persönlich.“ Der Baugruppe gelang es, qualitativ hochwertigen Lebensraum zu schaffen und gleichzeitig auf eine effiziente und achtsame Ressourcennutzung zu achten. Hinter dem Haus befinden sich ein großzügiger Garten, Spielflächen und differenzierte Erholungsräume, Gemeinschaftsküche, Hauswirtschaftsraum, Erdkeller, Werkstatt und Lagerräume.

Viele Erwartungen

Einkaufen können die Bewohner im Foodcoop im Keller, ein kleines Geschäft bietet alles für den täglichen Bedarf. Der Planungsprozess schweißte die zwölf Familien zusammen: „Es gab viele verschiedene Erwartungen. In Zusammenarbeit mit den W30 Architekten recherchierten wir viel, um eine möglichst nachhaltige Bauweise unseres Hauses zu erreichen. Da gab es auch viel Neuland für die Architekten“, so Groß. Gebaut wurde schließlich ohne Bauträger: „Wir wollten die Themen, die den Bau betrafen, möglichst selbstbestimmt entscheiden. Zusätzlich konnten wir durch

das Selber-Bauen natürlich auch Geld sparen.“ Finanziert wurde der Bau über ein alternatives Konzept. Eigenmittel wie auch Kredite der Bewohner wurden durch einen Vermögenspool, über den Anleger wertgesicherte Anteile am Projekt erwerben konnten, ergänzt. Anleihergeber haben jederzeit das Recht, ihr einbezahltes Geld zuzüglich des Verbraucherpreisindex auszubehalten zu bekommen. Angi Groß bezahlt rund 550 Euro, inklusive Betriebskosten, im Monat. Für ein besonderes Wohnerlebnis sorgen die realisierten Nachhaltigkeitsaspekte und die großen Fensterflächen: „Meine südseitig ausgerichtete Wohnung ist sehr hell, auch im Winter und immer angenehm temperiert.“ Die überdachte Loggia passt sich den Jahreszeiten bestens an: „Im Hochsommer ist sie ein kühler Rückzugsort, im Herbst und im Winter lässt sich aufgrund des flacheren Sonnenstands gut Vitamin D tanken“, lacht Angi Groß und geht zur Tür – ein kleiner Junge steht davor und fragt, ob sie Zeit für ein Spiel hat. „Klar, komm rein“, sagt Angi Groß. Einfach wen anderen besuchen gehen, ist hier erlaubt und erwünscht, und wer Ruhe haben will, darf das aber genauso klar sagen. 🐾



Foto: KABE Architekten

Gemeinschaftliche Wohnprojekte aktivieren das Quartier: Zirkusaufführung vor der Baugruppe Grätzelmixer im Wiener Sonnendviertel, bei der Jung und Alt wie auch Bewohner und Anrainer zusammenkamen.

Thema: Gemeinsam statt einsam



Kollektive Wohnlabore



WohnenPlus Digital
mehr online unter
wohnenplus.at

Gemeinschaftliche Wohnformen sind auf dem Vormarsch. Die vorherrschende Wohnvariante werden sie nicht werden, das sagen Experten, aber von ihren Ideen und Experimenten kann der Wohnbau als Ganzes enorm profitieren.

— MAIK NOVOTNY

Große Freude in Wien, große Freude in Barcelona. Das Wohnprojekt Gleis21 im Wiener Sonnwendviertel schaffte es auf die Shortlist des EU Mies-van-der-Rohe-Awards 2022, aus einer Auswahl von Projekten aus 41 Ländern. Das kooperative Wohnprojekt La Borda vom katalanischen Architekturkollektiv Lacol erhielt sogar den Preis für „Emerging Architecture“. Anzeichen dafür, dass sich gemeinschaftlich organisierte Wohnprojekte von einem Nischendasein in die Mitte der Wohnbauarchitektur geschoben haben. Bei österreichischen Pionierprojekten wie dem Wohnprojekt Wien im Nordbahnhofviertel von einszueins Architekten geben sich internationale Besucher die Klinke in die Hand, und in jedem größeren Stadtentwicklungsgebiet sind inzwischen Bauplätze für Baugruppen reserviert – wenn auch nicht in jeder Stadt und in jedem Bundesland.

Eine Bewegung, die jedoch nicht aus dem Nichts kommt. Blickt man etwas weiter in die Vergangenheit zurück, zeichnen sich Wellenbewegungen ab: Die Siedlerbewegung in den frühen 1920er-Jahren, die Ökodörfer der 68er-Generation und kooperative

„Baugemeinschaften haben ihren Platz in einer pluralistischen Gesellschaft.“

Johanna Leutgöb, IniGBW

städtische Projekte wie die Grazer Terrassenhaussiedlung. Danach folgte ein Dornröschenschlaf, der durch die Sargfabrik in Wien-Penzing in den späten 1980er-Jahren langsam endete, bis es im neuen Jahrtausend zur richtig großen Welle kam.

Aktuelle Publikationen wie das „Praxishandbuch Leben in Gemeinschaft“ von Wohnprojekt-Pionier Heinz Feldmann und „Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen“ von Christoph Laimer und Andrej Holm zeigen den reichen Fundus an Forschungsergebnissen; ein inzwischen etablierter Berufszweig an Prozessbegleitern, die Professionalisierung der Selbstorganisation.

Nische oder Mainstream?

Doch sind Projekte, die von künftigen Bewohnern ein hohes Maß an Ausdauer und Risiko verlangen, wirklich mehrheitsfähig? „Wege aus der Nische in den Mainstream“ war auch das Thema

des Baugemeinschaftsforums im Juni 2022, organisiert von der Initiative Gemeinsam Bauen und Wohnen (IniGBW). „Baugemeinschaften haben ihren Platz in einer pluralistischen Gesellschaft“, resümieren Johanna Leutgöb von der IniGBW und Vorstandskollege Arnold Brückner. Brückner, selbst Architekt und Bewohner der Baugruppe Grätzelmixer im Sonnwendviertel, ergänzt: „Man muss vielleicht den Begriff Mainstream infrage stellen. In Wien gibt es freifinanzierte Wohnungen im Bestand und Neubau sowie die sozialdemokratische Tradition von Gemeindebau und gefördertem Wohnbau. Es gibt also nicht den Mainstream im klassischen Sinne. Es gibt unterschiedliche

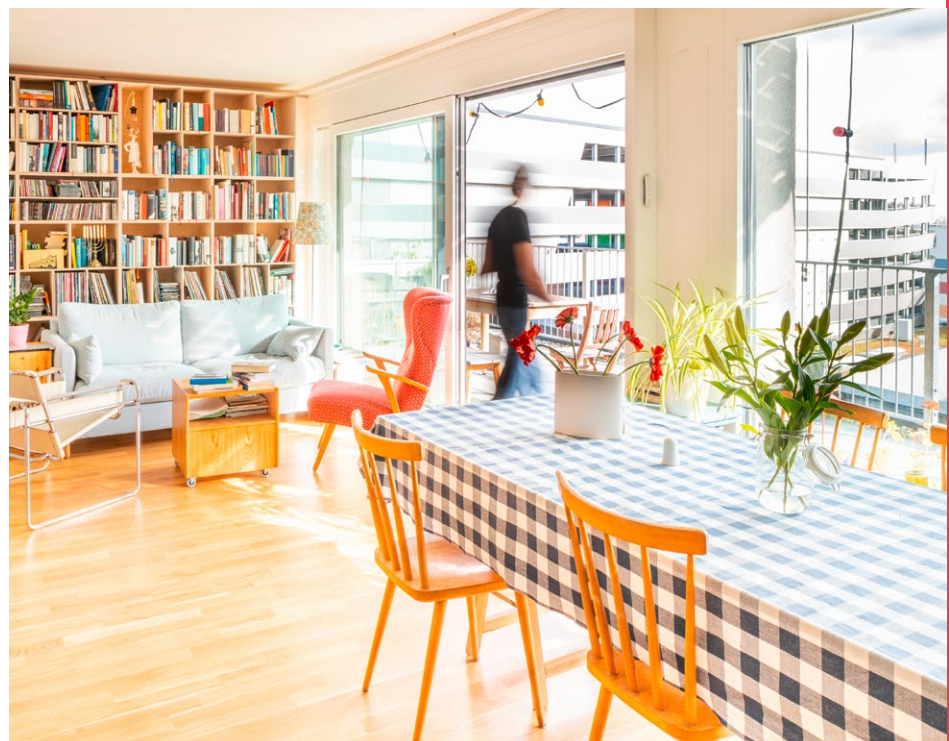


Foto: Hanna Mayr

Allein oder gemeinsam wohnen – je nach Bedarf, wie hier im Bikes and Rails in Wien



Lösungen für verschiedene Fragen, es gibt ein reichhaltiges Angebot für viele Bedürfnisse. Das heißt auch, dass gemeinschaftliche Wohnformen ein förderungswürdiger Ansatz sind, weil sie keine vorentwickelten Modelle bieten, sondern auf ein konkretes Bedürfnis von konkreten Menschen an einem konkreten Ort reagieren. Gerade das macht sie flexibel und adaptierbar.“

Auf reichlich Erfahrung in der Begleitung von Wohnprojekten kann man auch bei realitylab zurückgreifen, und dessen Gründer Gernot Tscherteu bringt die Antwort auf den Punkt: Baugruppen werden nie zum Mainstream werden, aber sie beeinflussen den „normalen“ geförderten Wohnbau nachhaltig. „Wir begleiten viele Projekte im Bereich soziale Nachhaltigkeit, und viele Erkenntnisse und Methoden von Baugruppenprojekten können wir dort auch anwenden. Die Gemeinschafts-

„Die Gemeinschaftsräume bleiben bei uns fast nie leer. Es sind Elemente in den Mainstream übergegangen, aber nicht die Wohnform selbst.“

Gernot Tscherteu, realitylab

räume bleiben bei uns fast nie leer. Es sind Elemente in den Mainstream übergegangen, aber nicht die Wohnform selbst. Dafür bräuchte es natürlich auch eine eigene Förderung und eine Anerkennung, dass Baugruppen einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten.“



Foto: Luiza Puiu

Die Bauherrinnen des Projekts HausWirtschaft in Wien: Ihr Projekt ist als Genossenschaft organisiert und wurde gemeinsam mit der EGW entwickelt.

Gemeinschaftsräume im Dialog

Ein konkretes Beispiel dieses Wissenstransfers ist der von realitylab moderierte „Wiesendialog“ im Quartier In der Wiesen Süd. Hier wurde schon im Bauträgerwettbewerb das Ziel verfolgt, alle Bauplätze durch gemeinsamen Freiraum und geteilte Gemeinschaftsräume zu verknüpfen. „Wir starten immer mit den Bewohnern gemeinsam, und mit einem extra dafür reservierten Budget“, erklärt Gernot Tscherteu. „Dafür machen wir Workshops, die wie Baugruppentreffen organisiert werden. Es gibt digitale Werkzeuge für Selbstorganisation wie WhatsApp oder Telegram-Gruppen, die heute für viele

zum Alltag gehören. Es sind natürlich hier im geförderten Wohnbau immer weniger Leute bei den Treffen als bei Baugruppen, aber wir wissen, wie wir sie aktivieren.“ Resümee und Potenzial des Wiesendialogs: „Man kann sicher sagen, dass das Angebot gut angenommen wurde. In Zukunft wäre das eine Aufgabe für den neuen Qualitätsbeirat, wenn man auch die freifinanzierten Bauträger in die Quartiersentwicklung einbindet.“

Während urbane Formen gemeinschaftlichen Wohnens in Wien heute so viel publiziert wie etabliert sind, bewegt sich die Entwicklung immer mehr auch auf kleinere Bauplätze am



Foto: Ennstal

Wohnlabor im Altbestand: Die Siedlungsgenossenschaft Ennstal startete die Baugruppe Kolibri mit mehreren Workshops.



Stadtrand oder gleich auf dem Land zu. Auch wenn die Zielgruppen sich nicht völlig unterscheiden, gibt es doch andere Schwerpunkte, etwa bei der Baugruppe Gartenheim in Wien-Essling. Als Bauträger fungiert die gleichnamige Genossenschaft, die Planung kommt von sandbichler architekten, errichtet werden ab Anfang 2023 insgesamt 32 geförderte Wohnungen (50 Prozent davon Smart), ein Kindergarten und Gemeinschaftsflächen. „Beim Gartenheim sind viele Leute aus Essling selbst beteiligt, das ist eine relativ homogene junge Gruppe“, sagt Gernot Tschertou, dessen realitylab auch hier den Prozess begleitet. „Das hat sicher stark mit Essling zu tun, weil viele in Wien den Ort nicht kennen und das für viele weit weg scheint. Aber viele, die schon hier wohnen, wollen gerne dableiben und eine Familie gründen.“

Startförderung in Kärnten

In den Bundesländern füllt sich die Karte der gemeinschaftlichen Wohnprojekte langsam, wenn auch nicht gleichmäßig. Kärnten machte 2022 einen großen Sprung vorwärts und führte als erstes Land überhaupt eine Startförderung für Baugruppen ein, das Land Vorarlberg veröffentlichte einen Leitfaden für Gemeinden, wie diese Baugruppen fördern können. „In der Steiermark, in Niederösterreich und Oberösterreich tut sich viel. Tirol ist ein komplett weißer Fleck auf der

„Meiner Erfahrung nach setzen sich die Gruppen hauptsächlich aus jungen Familien und Personen mittleren Alters zusammen, die nicht vereinsamen wollen. Dazwischen klafft meist eine große Lücke.“

Andreas Müller-Dirnberger,
WeiterWohnen

Landkarte, und in Salzburg gibt es Projekte und Interessenten, aber die Bodenpreise sind dort leider enorm hoch“, fasst Johanna Leutgöb zusammen.

Hilfreich ist hier, auf formeller wie auf informeller Ebene, der Austausch über Netzwerke. Neben der IniGBW tut dies auf regionaler Ebene zum Beispiel die Initiative WeiterWohnen in Vorarlberg. Neben der Hilfestellung für Interessenten geht es hierbei auch um die Bewusstseinsbildung. „Viele Menschen sehen immer noch das Ideal im Individualeigentum der eigenen vier Wände im Einfamilien- oder Doppelhaus mit eigenem Garten“, sagt Architekt Andreas Müller-Dirnberger von WeiterWohnen. „Es herrschen nach

wie vor noch extrem viele Vorurteile gegenüber gemeinschaftlichen Wohnformen vor, die in Teilen der Bevölkerung noch immer dem Sozialwohnungsbau oder einer 68er-Bewegung gleichgestellt werden. Da gilt es anzusetzen.“ Das Problem, so Müller-Dirnberger: Gerade diese Vorurteile sind es, die Baugruppen die Umsetzung ihrer Wünsche erschweren: Grundstückssuche, Finanzierung, Abstimmung mit den Behörden.

Etwas mehr als eine Handvoll Initiativen in Vorarlberg verzeichnet WeiterWohnen bereits, viele davon haben sich einen Bestandsbau als Ort ausgesucht. Welches Potenzial gibt es speziell in Vorarlberg für gemeinschaftliches Wohnen? „Meiner Erfahrung nach setzen sich die Gruppen hauptsächlich aus jungen Familien und Personen mittleren Alters zusammen, die in Zukunft nicht vereinsamen und möglichst lange selbstständig leben wollen. Dazwischen klafft meist eine große Lücke“, konstatiert Müller-Dirnberger. Gesucht werden meist Projekte im Umfang von zehn bis 20 Wohneinheiten, und – typisch für Vorarlberg – im Individualeigentum.

Gesellschaft profitiert

Mehr Unterstützung wünscht man sich in allen Regionen und auf allen Ebenen, und das ist – dem beständigen Vorurteil, Baugruppen rekrutierten sich nur aus dem Eigennutz des Bildungsbürgertums, zum Trotz – etwas, wovon alle etwas haben, wie Arnold Brückner betont. „Kleine, nutzungsorientierte Baugemeinschaften sind absolut förderungswürdig, weil sie einen sozialen Mehrwert der Teilhabe für uns alle schaffen. Das betrifft nicht nur die

Stadt, sondern auch kleinere Gemeinden, die gegen den Donut-Effekt kämpfen. Wenn man die Alten aus den zu großen Einfamilienhäusern ins Ortszentrum holt, wo sie aktiv sein können, profitieren alle davon.“

Welche Rechtsform eine Gruppe wählt, wenn sie sich dann erfolgreich konstituiert hat, variiert je nach Interessenlage, hat aber langfristige Konsequenzen. „Wenn eine Gruppe zu uns kommt und auf Einzel-Eigentum setzt, weisen wir sie darauf hin, dass da ein Zielkonflikt besteht“, sagt Brückner. „Wir haben bei früheren Projekten gesehen, wie sich die Rechtsform langfristig auswirkt. Man kann es zusammenfassen mit „Eigentum sticht Gemeinschaft“, denn das Eigentum ist rechtlich immer stärker. Bei einem Generationswechsel oder Verkauf einer Wohnung kann ich nicht mehr sicherstellen, dass bei den nächsten noch das Interesse an der Gemeinschaft vorhanden ist. Mit einem Generalmietvertrag als Verein habe ich vielleicht am Anfang mehr Aufwand in der Organisation, aber dafür eine Langfristigkeit im Projekt.“

Baugruppe per Casting

Während sich diese Organisation als Verein vor allem in Wien durchgesetzt hat und von manchen Bauträgern auch präferiert wird, setzt man woanders andere Schwerpunkte – oder auch gleich eine Gruppenbildung „von oben“. In Kalsdorf bei Graz entwickelt die Siedlungsgenossenschaft Ennstal derzeit gemeinsam mit Nussmüller Architekten und dem Land Steiermark das Baugruppenprojekt Kolibri auf dem Areal einer ehemaligen Tischlerei. „Ziel ist, einen Teil des Bestands zu erhalten und

Definitionen im Wandel

Familienform	1985	1995	2005	2015	2021
Familien insgesamt	2.051.800	2.223.100	2.290.800	2.389.100	2.467.700
Paare zusammen	1.782.800	1.936.600	1.985.300	2.092.900	2.198.000
Anteil an Familien insgesamt	86,9%	87,1%	86,7%	87,6%	89,1%
Ehepaare	1.710.100	1.768.000	1.692.500	1.713.400	1.756.900
Anteil an Familien insgesamt	83,3%	79,5%	73,9%	71,7%	71,2%
Lebensgemeinschaften	72.700	168.600	292.800	379.500	441.100
Anteil an Familien insgesamt	3,5%	7,6%	12,8%	15,9%	17,9%
Alleinerziehende	269.000	286.500	305.500	296.200	269.700
Anteil an Familien insgesamt	13,1%	12,9%	13,3%	12,4%	10,9%

Graphik: Statistik Austria

Familienformen in Österreich seit 1985 zeigen eine Zunahme offener Lebensgemeinschaften.



für Gemeinschaftsräume und eventuell auch kulturelle Nutzungen zu verwenden. So lassen sich Menschen verschiedenen Alters ansprechen, die ihr Wohnumfeld individuell mitgestalten wollen“, erklärt Ennstal-Vorstandsdirektor Wolfram Sacherer.

Das Besondere beim kleinen Kolibri: Hier kommen Bauplatz und Konzept vom Bauträger, die passenden Bewohner werden sozusagen gecastet. „Wir haben schon einige Bewerbungen mit großem Interesse bekommen, wir haben Gespräche vor Ort geführt, auch mit Soziologen und dem Architekten“, so Sacherer. „Im Moment arbeiten wir die Wünsche der möglichen zukünftigen Bewohner ein. Von vornherein klar ist, dass hier Eigentumswohnungen entstehen, denn wir wollen vermeiden, dass Bewohner mitgestalten und dann nicht einziehen, wie es bei Mietwohnungen der Fall sein kann.“ Das Projekt wird mit normaler Wohnbauförderung (keine Heimförderung) errichtet, noch seien aber Hausaufgaben zu erledigen. „Ich sehe noch Schwierigkeiten bei der Förderung, was die Einkommensgrenzen und die Baukosten betrifft, sowie beim vorgeschriebenen Stellplatzschlüssel. Ich hoffe, dass das Konzept im Jahr 2023 so weit ist, dass wir einreichen können“, so Sacherer.

Wohnen und Arbeiten

Man sieht: Gemeinschaftliche Wohnformen eignen sich in vielerlei Hinsicht als Experimentierlabor für neue Ansätze im Wohnbau. Sei es die Mischung von Generationen, die Nutzung von Gemeinschaftsräumen, die Adaptierung von Bestandsbauten – oder auch

die oft versuchte und oft mit Problemen behaftete Mischung von Wohnen und Gewerbe unter einem Dach. Genau diese hat man sich im Wiener Nordbahnhofviertel vorgenommen, und zwar im großen Maßstab: Unter dem Namen HausWirtschaft suchte eine Kerngruppe hier Interessenten, die im Haus sowohl wohnen als auch arbeiten wollen. Was oft an den unterschiedlichen Zeit- und Planungshorizonten von Wohnungs- und Gewerbesuchenden scheitert, scheint hier tatsächlich zu funktionieren, und das aus mehreren Gründen.

„Ziel ist, einen Teil des Bestands zu erhalten und für Gemeinschaftsräume und eventuell auch kulturelle Nutzungen zu verwenden. So lassen sich Menschen verschiedenen Alters ansprechen, die ihr Wohnumfeld individuell mitgestalten wollen.“

Wolfram Sacherer, Vorstandsdirektor
Siedlungsgenossenschaft Ennstal

„Wir wussten schon zu Beginn, dass die Nachfrage in Wien sehr groß ist“, erzählt HausWirtschaft-Mitgründer Peter Rippl von den Anfängen. „Wir haben uns gesagt: Von den 100.000 Kleinunternehmen in Wien werden wir ja genug finden. Denn der Markt bietet diesen Leuten nur wenig bis nichts an.“ Derzeit wächst der siebengeschoßige Bau in die Höhe, Anfang 2023 steht die Gleichfeier an, im Herbst will man einziehen. Die Gewerbeeinheiten waren schon vor Baubeginn fast alle vergeben, nur bei den Co-Working-Spaces gibt es noch wenige freie Plätze.

Bei der Vergabe wird nicht wahllos agiert, sondern genau geschaut, wer wohin passt, erklärt Peter Rippl. „Wir kuratieren die Nutzung und Zusammensetzung der Gewerbeeinheiten und schauen, dass es passende Nachbarschaften gibt. Es sind in den Aufnahmegesprächen auch die bisherigen Nutzer dabei. Die Interessenten wollen auch wissen, wer schon dort ist, und achten darauf, wie sie sich vernetzen können, und dass es Synergien gibt. Ein wichtiger Schlüssel zum Erfolg war, dass wir die Wohnungen vorrangig mit Gewerbenutzung vergeben haben, das haben wir auch fast zu 100 Prozent durchgehalten. Wir haben auch geschaut, dass in den Wohnungen die Zimmeranzahl der Personenanzahl entspricht, weil wir nicht wollen, dass es dort Arbeitszimmer gibt. Wir wollen, dass die Leute in der Gemeinschaft arbeiten.“

Unternehmerisch agieren

Ein wesentlicher Faktor ist, dass die Gruppe als Genossenschaft organisiert ist und dadurch selbst unternehmerisch agieren kann, so Rippl. „Wir dürfen wirtschaftlich tätig sein und Gewinn machen, und was wir erwirtschaften, geht in die Genossenschaft. Wir können das Wohnen über das Gewerbe quersubventionieren. Und es taugt den Leuten, Teil eines Unternehmens und Prozesses zu sein. Die Mitgliedschaft ist auch Bedingung für die Vergabe, denn wir wollten keine Zweiklassengesellschaft im Haus erzeugen.“ Entwickelt wird die HausWirtschaft mit der EGW, die als Eigentümerin das Gebäude komplett an die Genossenschaft vermietet. Die Wohnungsvergabe übernimmt hier die Baugruppe selbst, die EGW reicht die bei ihr einlangenden Anfragen an diese weiter, so Peter Rippl: „Dann schlagen wir die Personen der Großgruppe und der EGW vor, die auch eine Vetomöglichkeit hat. Die Kooperation mit der EGW funktioniert wirklich sehr gut, da haben wir tolle Ansprechpartner. Eine Vergabe über das Wohnservice würde bei uns nicht funktionieren, dafür sind wir zu speziell.“

Gerade Wege und Stolpersteine

Alles auf Schiene, also am Nordbahnhof. Doch bei all den Erfolgsgeschichten darf nicht vergessen werden, dass der Prozess von der Bildung einer Baugruppe bis zum Einzug von vielen Unwägbarkeiten geprägt ist. Mal sind es die Einkommensgrenzen der Förderung, mal die Baukosten, die mitten im Bau die



Experten und Berater: Johanna Leutgöb und Arnold Brückner von der Initiative Gemeinsam Bauen und Wohnen (IniGBW) engagieren sich für mehr Gemeinschaft.

Foto: Brückner



Foto: www.studihugen.at

Die Entwicklung der Gemeinschaftsräume des Stadtteils „In der Wiesen Süd“ profitierte von Erkenntnissen aus Baugruppenprozessen.

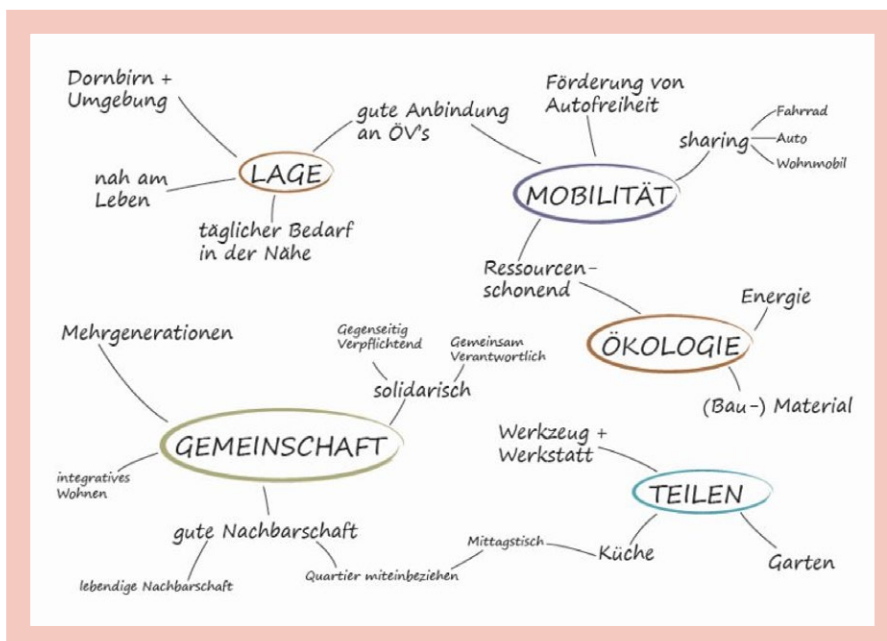
angesparten Reserven der Mitglieder zu sprengen drohen, mal ganz alltägliche biografische Entwicklungen einzelner Personen. So kam es bei der Baugruppe Leuchtturm Seestadt in Aspern dazu,

„Wir können das Wohnen über das Gewerbe quersubventionieren. Und es taugt den Leuten, Teil eines Unternehmens und Prozesses zu sein.“

Peter Rippl, Mitgründer HausWirtschaft

dass von der anfänglichen Kerngruppe letztendlich gar niemand einzog. Alles verschwendete Liebesmüh also? Keineswegs, sagt Gernot Tscherteu, der gemeinsam mit Kollege Micha Schober die Gruppe auf dem holprigen Weg begleitete. „Das ist für uns gar nichts Außergewöhnliches, das passiert ganz oft. In meiner eigenen Baugruppe bin ich auch

der Einzige, der von Anfang an dabei war. Dadurch werden die Projekte aber nicht schlechter. Es ist wichtig, dass es am Anfang Visionäre gibt, und es bleibt auch viel erhalten davon. Es ist nicht umsonst. Wir sind es gewohnt, damit umzugehen und vermitteln den Gruppen Gelassenheit.“ Auch bei den Wohnungsgrundrissen sei es viel weniger problematisch, als man vermuten würde, wenn jemand anderes in das maßgeschneiderte Interieur einzieht. „Hier hat sich der Prozess vereinfacht, und erfahrene Wohnprojekt-Architekten wie einszueins haben ihre Grundrisse zunehmend standardisiert, wobei die Standards gemeinsam mit Bewohnern erarbeitet wurden.“ **Fazit:** Es gibt viele Wege von der Nische in den Mainstream. Und der geförderte Wohnbau kann von den Anstrengungen der gemeinschaftlich orientierten Pioniere nur profitieren. 📌



Skizze: beigestellt

Am Anfang steht die Idee: Gründungskonzept der Baugruppe Dornbirn.

Gemeinschaftliche Wohnformen

Baugruppe

Zusammenschluss von Menschen mit dem gemeinsamen Ziel, Wohnraum zu errichten, um ihn selbst gemeinschaftlich zu nutzen, unabhängig von der Rechtsform.

Gemeinschaftliches Wohnprojekt

Gebäude, Institution und Organisation, die von Personen getragen wird, die ihre Wohnsituation selbst bestimmen, gemeinschaftlich leben und in die Gesellschaft wirken. Wohnprojekte weisen eine Größe auf, die über Familien, kleine Mehrfamilienhäuser und WGs hinausgeht, in der Regel mindestens zwölf Wohneinheiten.

Miethäusersyndikat

In Deutschland entwickeltes Modell, das auf Solidarität und Kollektiveigentum basiert, und Objekte via Unverkäuflichkeit dauerhaft dem Immobilienmarkt entzieht. Beispiele in Österreich: Bikes and Rails (Wien), willy*fred (Linz), Brennessel (Innsbruck).

Ökodorf

Eine traditionelle oder städtische Gemeinschaft, die bewusst durch lokale, partizipative Prozesse in allen vier Bereichen der Regeneration (Soziales, Kultur, Ökologie und Ökonomie) gestaltet wird, um ihre soziale und natürliche Umgebung zu regenerieren (Definition Global Ecovillage Network Europe)

Wohngruppe (Mietmodell)

Eine Gruppe, die mehrere Wohnungen und eventuell auch Gemeinschaftsräume mietet. Der Grad der Partizipation ist abhängig vom Vermieter und üblicherweise geringer als in Modellen mit finanzieller Beteiligung der Nutzer.

Quelle: Initiative Gemeinsam Bauen und Wohnen; Heinz Feldmann



Foto: Einzueins Architektur

Vorzeigebeispiel „Wohnprojekt Wien“: Das Baugruppenprojekt im Nordbahnhofviertel war das erste Projekt in dieser Art der Schwarzatal – im Jahr 2013 – das Zusammenleben der „Wohngemeinschaft“ funktioniert immer noch.

Alles, was recht ist



WohnenPlus Digital
mehr online unter
wohnenplus.at

Eine Baugruppe ist schnell gegründet – aber wie sieht es mit den rechtlichen Rahmenbedingungen dabei aus? Was, wenn die Gruppe zerfällt – einer aussteigen will – es Unstimmigkeiten bezüglich Nachmieter oder Eigentumsnachfolger gibt, Gemeinschaftsflächen eine neue Nutzung erhalten sollen? Fragen, die unbedingt vor dem Spatenstich mit einem Rechtsexperten geklärt werden müssen.

– GISELA GARY, MAIK NOVOTNY

Der Bauträger Schwarzatal realisiert außergewöhnlich viele Projekte mit Baugruppen. Geschäftsführerin Martina Drescher gilt als Vorreiterin. 2013 startete sie mit dem Wohnprojekt Wien am Nordbahnhof. Ein Haus für eine Baugruppe, mit Bibliothek und Sauna auf dem Dach, geplant von einzueins architektur mit der gemeinnützigen Schwarzatal als Partner. Seitdem hat sich der Bauträger zum Baugruppenspezialisten entwickelt: Insgesamt acht Projekte dieser Art sind fertiggestellt, darunter das preisgekrönte Gleis21 im Sonnwendviertel, vier weitere in Arbeit. Und ja, es ist mehr Aufwand, räumt auch Ilse Kutil, Rechtsanwältin, ein: „Ein Gruppenprojekt zu betreuen, ist sicher mehr Aufwand, gewohnte hierarchische Entscheidungen gibt es bei Baugruppen nicht. Alles findet auf Augenhöhe statt und es reden wirklich alle mit.“ Ilse Kutil ist die Nachfolgerin von dem juristischen Doyen der Baugruppen, Markus Distelberger.

Martina Drescher erklärt, warum sich der Mehraufwand aber trotz Risiko lohnt: „Riskant ist im Grunde je-

des Bauvorhaben. Wenn man sich auf die Zusammenarbeit mit einer Gruppe einlässt, bedarf das einer bestimmten Wertekultur. Wir wollten Starthelfer für neue Wohnformen sein. Die Wohngruppe kam damals auf uns zu, und wir haben schnell gesehen, dass diese Wohnform eine reizvolle Innovation im geförderten Wohnbau darstellt. Für die Wohnbauförderung und den Wohnfonds Wien war das damals Neuland.“

Viele Fragen

Das Wichtigste ist, dass ein Rechtsanwalt frühzeitig eingebunden wird, so Kutil: „Denn als Allererstes muss die Rechtsform (Verein, Genossenschaft, Mit- bzw. Wohnungseigentümergeinschaft etc.) geklärt werden, also bevor die Baugruppe gegründet werden soll. Dem voran steht die Frage, wer überhaupt Liegenschaftseigentümer sein soll, z. B. ein Verein, der dann an seine Mitglieder vermietet oder sind die Bewohner selbst Miteigentümer etc.? Es muss auch Einigkeit darüber herrschen, welche Rolle ein etwaig eingebundener Bauträger hat – soll dieser

„nur“ bauen oder später auch die Funktion des Vermieters übernehmen etc.?“ Als Herausforderung betrachtet Kutil auch die rechtliche Umsetzung von Baugruppenprojekten im Rahmen der geltenden Rechtslage: „Sobald ich mich als Baugruppe z. B. für Wohnungseigentum entscheide, gelangt zwingend das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zur Anwendung, das aber schlichtweg nicht auf die Bedürfnisse von Baugruppen zugeschnitten ist. So gibt es im WEG etwa

Welche Rechtsform passt?

Viele Projekte organisieren sich als Vereine, häufig auch im Mantel einer gemeinnützigen Bauvereinigung, weiters gibt es auch Wohnungs- bzw. Miteigentümergeinschaften, Genossenschaften, GmbHs sowie gemeinschaftliche Wohnformen im genossenschaftlichen Mietwohnungsbau.
<https://www.inigbw.org/>

Welche gemeinschaftliche Modelle gibt es?

- ◆ Gemeinschaftliches Wohnprojekt
- ◆ Baugemeinschaft, Baugruppe
- ◆ CoHousing
- ◆ Wohngruppe (Mietmodell)
- ◆ Wohngemeinschaft (WG)
- ◆ Betreutes/Betreubares Wohnen
- ◆ Clusterwohnungen
- ◆ Generationenwohnen

Bereiche, in denen Individualrechte als besonders schützenswert geregelt sind, was jedoch der Grundhaltung von Baugruppen, das Gemeinschaftsinteresse in den Mittelpunkt zu stellen, zuwiderläuft. Manche rechtlichen Themen sind in diesem Licht nicht befriedigend aufzulösen. Eine eigene gesetzliche Grundlage für Baugruppenprojekte wäre schon wichtig. Der Gesetzgeber ist aber offensichtlich der Meinung, dass Individualrecht das höchste ist“, so Kutil.

Auch das Thema Förderungen muss frühzeitig geklärt werden. Drescher betont, dass eine Baugruppe ein sensibles Konstrukt ist: „Das Wichtigste ist, dass die erträumte Form des Zusammenlebens nicht durch Rechtsvorschriften zerstört wird – etwa, wenn eine Wohnung schnell verkauft werden muss und der neue Eigentümer kein Interesse an einer kollektiven Wohnform hat. Das Wohnprojekt Wien hat sich als Verein konstituiert, der mit uns einen Generalmietvertrag abgeschlossen hat. Das hat sich als sehr tragfähig erwiesen. Die Wohnheimförderung hat den Vorteil, dass sie nicht nur die Wohnfläche, sondern auch die Gemeinschaftsflächen bedient – was bei den meisten Baugruppen gut ein Viertel der Fläche ausmacht.“

Noch Neuland

Baugruppen sind längst noch nicht „Alltag“ – wie ein Rundruf bei verschiedenen Bauträgern zeigt. Antworten wie „Bitte lassen Sie mich mit dem Thema in Ruhe“ bis „Das ist sicher nichts für uns“ zeugen davon, dass nicht jeder Bauträger von Baugruppen begeistert ist. Kutil schmunzelt: „Das kann ich auch verstehen! Es ist wirklich kein einfaches Unterfangen – aber wie die Baugruppenprojekte zeigen, einfach toll, wenn es rund läuft und alles klappt.“ Aber klar, so auch Drescher: „Jede Gruppe ist anders. Am Anfang sind die Träume groß, und bei der Umsetzung ist das Aufwa-

chen oft hart, weil man immer Abstriche machen muss. Da muss die Gruppe stark sein, und es hilft, wenn sich ihre Mitglieder mit der Realität des Bauens ein bisschen auskennen. Die Kunst ist, deren Vorstellungen mit den Gesetzen und Vorgaben in finanzierbaren Einklang zu bringen.“ Aber auch bezüglich Finanzierung gibt es unzählige Varianten. Bauen mit einer Genossenschaft hat den Vorteil, dass die Finanzierung leichter abzuwickeln ist – dafür ist die Gründung einer Genossenschaft teuer und aufwendig, ein Verein ist hingegen rasch gegründet, in puncto Finanzierung hat diese Rechtsform jedoch das Nachsehen. Zudem werden diverse Verträge benötigt, wie etwa Miet-/Eigentümergebote, Verträge mit Baufirmen, mit Generalunternehmern, Vereinbarungen über eventuelle Veräußerungsverbote etc.

Besonders wichtig ist es auch, vorab zu regeln, wie die Gruppe mit künftigen Veränderungen umgeht. Wer entscheidet, wenn z. B. aus einem Spielplatz ein Parkplatz werden soll, alle, die Mehrheit? Was passiert, wenn ein Mieter/Miteigentümer aussteigen will – haben die anderen Bewohner das Recht, Nachfolger, die in die Gruppe passen, vorzuschlagen? Ein Vorkaufsrecht ist in diesem Zusammenhang üblich, wodurch bei einem Eigentümerwechsel die anderen als erstes gefragt werden müssen. Aber auch dieses stößt in seiner Wirksamkeit an rechtliche Schran-



Foto: Kutil

„Sobald ich mich als Baugruppe z. B. für Wohnungseigentum entscheide, gelangt zwingend das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) zur Anwendung, das aber nicht auf die Bedürfnisse von Baugruppen zugeschnitten ist.“

Ilse Kutil

ken. „Nicht einfach zu regeln ist auch die (gesetzliche) Erbfolge, denn die diesbezüglichen Regelungen können oft die von den Bewohnern untereinander getroffenen Vereinbarungen aushebeln. Grundsätzlich sehe ich natürlich auch die Gefahr, dass bei Bewohnerwechseln der ursprüngliche Gründungsgedanke verschwimmt“, erläutert Kutil.

Kutil empfiehlt allen, sich gute Baugruppenprojekte anzuschauen, sich Tipps von den Erfahrungen zu holen, mit wem zusammengearbeitet wurde etc. – und sich auch früh Gedanken zu machen, ob das Projekt überhaupt finanziert werden kann. 🏡



Foto: Markus Mandl

Gewozi ist ein aktuelles, gelungenes Beispiel für ein gemeinschaftlich geplantes und gebautes Wohnprojekt.





Foto: BKK3



Die Sargfabrik in Wien wurde in den 1980er-Jahren von einer Gruppe engagierter Personen errichtet, heute leben dort rund 200 Menschen in 112 Wohnungen.

Aus Notlage zur Konstante



WohnenPlus Digital
mehr online unter
wohnenplus.at

Gemeinschaftseigentum, Selbstorganisation und Selbsthilfe. Die Idee der Genossenschaften in Wien ist bereits 100 Jahre alt. Ist sie aber heute aktueller denn je? Eine historische Spurensuche.

— LINDA PEZZEI

Neu ist die Idee der Baugruppen zum Teil ja, auch wenn sich die Anforderungen und Lebenssituationen der Partizipanten in den vergangenen Jahrzehnten deutlich gewandelt haben. Service, Leistbarkeit und individuelle Wohnwünsche sind die neuen Antriebsfedern des gemeinschaftlichen Bauens, das sich auch in dem Modell der Baugruppe widerspiegelt.

Wie bereits Klaus Novy (zit. nach Genossenschaftsforum e.V. Berlin) konstatierte: „Die genossenschaftliche Form ist keine Konstante, kein feststehendes Modell, sondern gelebte Form und muss immer wieder angepasst und erneuert werden.“ So durfte – und musste – sich die historische Idee der (Wohn-)Genossenschaft als dritter Weg zwischen Eigentum und Miete im Laufe des vergangenen Jahrhunderts ordentlich strecken und dehnen. Was diese Evolution vermutlich überhaupt erst ermöglichte, sind die Menschen und deren Engagement im Sinne der genossenschaftlichen Selbsthilfe. Man nahm die Sache selbst in die Hand: Der Ursprung geht auf die 1920er-Jahre zurück, als die Siedlerbewegung der damals herrschenden Wohnungsnot durch Eigeninitiative begegnen wollte.

Im Sinne der demokratischen Teilhabe aller Mitglieder geht es den (Wohn-)Genossenschaften damals wie heute nicht nur um die Planung, Finanzierung und Umsetzung von Bauprojekten, sondern um die langfristige Nutzung und ein Recht zur Mitbestimmung aller. Die einmalige Besonderheit hierbei liegt auch in der ganzheitlichen Verknüpfung von baulichen, wirtschaftlichen und sozialen Aspekten, welche die gleichzeitige (Mit-)Eigentümerschaft der jeweiligen Wohn- und Siedlungs-

genossenschaft und Miete der eigenen Wohnung oder des eigenen Hauses mit sich bringen. Und das abseits von Staat oder Institutionen, wie auch Eva Bauer (Gemeinnütziger Wohnbau in Österreich, in: Kurswechsel 3/2006: 20–27) sagt: „Genossenschaftliches Wirtschaften (im Wohnbau) richtet sich nicht an anonyme Dritte, sondern bedeutet Selbsthilfe jenseits kapitalistischer Produktions-, Verteilungs- und Organisationsprinzipien, aber auch jenseits staatlicher Sozial- und Versorgungspolitik.“



Foto: Harald A. Jehn

Bauten der Siedlungsgenossenschaft Altmannsdorf-Hetzendorf: die vor 100 Jahren selbsterbaute Siedlung Rosenhügel

Die Geschichte gemeinnütziger Baugenossenschaften in Österreich

- ◆ 1918–1925 Wiener Siedlerbewegung – ein „Notprojekt von unten“ wird zum Großsystem organisierter Selbsthilfe.
- ◆ 1921 Gründung des Bundes-, Wohn- und Siedlungsfonds
- ◆ 1928/29 Gründung des „Zentralverbands gemeinnütziger Baugenossenschaften Österreichs“
- ◆ ab 1934 Ende der genossenschaftlichen Selbstbestimmung mit der Machtübernahme des Austrofaschismus in Österreich
- ◆ 1990er Erste Wohnprojekte entstehen als genossenschaftsähnliche „Wohnheime“
- ◆ 2010er Gründung neuer Organisationen wie habitAT, WoGen oder GrätzlGenossenschaft

Neue Wohnformen

Was Anfang des 20. Jahrhunderts nach dem Ersten Weltkrieg aus einer sozialen Notlage heraus entstand, hat sich im Laufe der vergangenen 100 Jahre zu einer echten Konstante am Wiener Wohnungsmarkt entwickelt. Ganz Österreich zählt noch heute 98 Wohngenosssenschaften mit mehr als 520.000 Mitgliedern (Stand Ende 2019). Im Verhältnis zur Einwohnerzahl des Landes ist das mehr als das Doppelte gegenüber der Schweiz und ein Drittel mehr als in Deutschland. Dazu kommen die gemeinnützigen Bauträger in Form von Aktiengesellschaften, deren historische Wurzeln auf die Werksiedlungen zurückgehen.

Bau- und Wohngruppen, Öko-Siedlungen, Kollektivhäuser, kleine selbstnutzende Wohn- oder Quartiersgenossenschaften – auch für die Genossenschaften führt heute kein Weg an Innovationen und dem Beschreiten neuer Wege vorbei. Die Wiener Wohnprojektegenossenschaft „Die WoGen“ z. B. steht für die neue „GrätzlGenossenschaft“ und propagiert neben Aspekten des günstigen Wohnens auch soziale Kontakte, das Teilen von Ressourcen und eine insgesamt gemeinschaftlichere Lebensweise. Wie eine moderne Kommunikationsplattform aussehen kann, zeigt außerdem das „Genossenschaftsfo-

rum e.V.“, ein Zusammenschluss von 49 Wohnungsgenossenschaften in Berlin und Umgebung unter Beteiligung von fördernden Institutionen und Initiativen. Ziel des Vereins ist es auch, eine Brücke zwischen Theorie und Praxis der Wohnungsgenossenschaften zu schlagen.

Der Traum vom Eigenheim

Insgeheim sehnen sich viele nach den „eigenen vier Wänden“ – doch Baugrund und -kosten sind und bleiben teuer und so lohnt sich mancherorts die Suche nach einem alternativen Weg raus aus der Miete. Neben dem Verknüpfen von solidarischen und individuellen Interessen stehen Baugruppenprojekte laut Angabe der NBBA (Netzwerk Berliner Baugruppen-Architekten) im Kosten-/Nutzenvergleich um bis zu 20 Prozent besser da als vergleichbare Bauträgerprojekte. Allerdings tragen die in Baugemeinschaften zusammengeschlossenen Bauherren im Gegenzug auch das volle Bauherrenrisiko, was Kosten erhöhungen und Zeitverzug einschließt. Es lohnt sich also, sich einen erfahrenen Planungspartner in Form von Architekten, Projektsteuerern oder spezialisierten Büros wie wohnbund:consult an die Seite zu holen.

Ist ein entsprechendes Maß an Transparenz, Kommunikationskultur und Prioritätenmanagement gegeben, steht dem Wunsch nach dem eigenen sozial, ökologisch, familienfreundlich, generationenübergreifend und bezahlbar realisierten Wohnraum nichts mehr entgegen. Nicht zuletzt sind Baugruppen auch für unsere Gesellschaft und unsere Stadtentwicklung von immenser Bedeutung, denn Bewohner, die sich ihren Wohnraum in einem bestimmten Quartier selbst geschaffen haben, können sich auch schneller mit der Umgebung identifizieren und haben das Bedürfnis, ihren neuen Lebensraum aktiv mitgestalten. Bestes Beispiel hierfür ist das Projekt „Sargfabrik“ in Wien, das Mitte der 1980er-Jahre aus einer Gruppe engagierter Personen heraus entstand, die den Verein für integrative Lebensgestaltung (VIL) ins Leben gerufen hatten, um verschiedenen Lebensmodellen und kulturellen Möglichkeiten ein gemeinsames Zuhause zu geben. In den 112 Wohneinheiten leben heute etwa 200 Personen, die sich neben ihrer Wohnvorstellung auch Räume zur Begegnung mit der Öffentlichkeit, für kulturelle Veranstaltungen und sogar zum Baden teilen. ↴



Drei Fragen an ... Ernst Gruber von wohnbund:consult

Sind Baugruppen eine Weiterentwicklung des Genossenschaftsgedankens?

Die Baugemeinschaften in Österreich sind das, was die „neuen Genossenschaften“ in Deutschland oder der Schweiz sind und tatsächlich eine Weiterentwicklung des ursprünglichen Genossenschaftsgedankens. Dabei geht es ihnen um die gegenseitige Unterstützung, um Teilhabe am Planungsprozess und im Wohnalltag sowie die langfristige Sicherstellung von Wohnraum.

Wie gründet man eine Baugruppe?

Am einfachsten mit einem Haus oder einem Grundstück. Im Neubau bietet es sich an, nach diesbezüglichen Ausschreibungen Ausschau zu halten. Für den Bestand zählt Ausdauer. Wenn ein Objekt gefunden ist – oder es zumindest eine klare Präferenz oder Perspektive gibt – dann ergeben sich die weiteren Fragen Schritt für Schritt. Ein guter Einstieg kann dann sein, den Kontakt zu bestehenden Gruppen oder zu Büros zu suchen, die solche Gruppen unterstützen.

Wie findet man einen Bauträger?

Am direktesten über Büros wie dem unseren, wohnbund:consult.





Foto: Bruno Klomfar

Das Projekt Bikes and Rails in Wien wurde mit dem habiTAT-Modell finanziert.

Eine Frage der Kosten



WohnenPlus Digital
mehr online unter
wohnenplus.at

Gemeinschaftliche Wohnprojekte scheitern oftmals am Geld. Banken stehen auf der Bremse, Förderungen gibt es kaum. Alternative Finanzierungsmodelle kommen ins Spiel – mit zahlreichen Vor- aber auch Nachteilen. Gerade in wirtschaftlich turbulenten Zeiten dreht sich viel ums Geld.

— BERND AFFENZELLER

Alternative Wohnformen wie Baugruppen oder Baugemeinschaften stellen in Österreich eine Nische dar. „Österreichweit betrachtet, ist das Interesse an dieser Form des Wohnens überschaubar“, sagt etwa Michael Priebisch, Leiter Großvolumiger Wohnbau bei der Erste Bank und selbst Bewohner eines Gemeinschaftswohnprojekts. Heinz Feldmann, Vorstandsmitglied der Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen, sieht hingegen einen „Mikro-Boom in der Nische“. „Speziell in Wien hat sich sehr viel getan, aber auch in den Bundesländern gibt es immer mehr Projekte und Gruppen, die sich auf den Weg machen“, so Feldmann. Allerdings ist es für die Projekte nicht einfach, sich gegen die Marktkräfte der Immobilienentwicklung zu behaupten. „Alternative Wohnmodelle funktionieren nur, wenn sie einen bevorzugten Zugang zu Bauland erhalten. Sonst haben sie kaum eine Chance“, ist Wolfgang Amann vom Institut für Immobilien Bauen und Wohnen über-

zeugt. Diese Bevorzugung ist aus Sicht des Wohnbauexperten vor allem bei Quartiersentwicklungen durchaus gerechtfertigt. „Diese Modelle, wenn sie gut aufgesetzt sind, können sich häufig als Kristallisationspunkte für die soziale Inklusion, für Kulturinitiativen und die Belebung von Nachbarschaften erweisen“, so Amann. Gerade bei größeren Entwicklungen sieht er Gemeinden gut beraten, für Pluralität zu sorgen und einzelne Baufelder für solche Initiativen zu reservieren.

Schwerer Zugang zu Geld

Für Finanzierungsexperten Priebisch wäre es wichtig, den Zugang zu Förderungen zu erleichtern. „In Österreich ist es sehr schwer, an Förderungen zu kommen. Aus meiner Sicht müsste die Wohnbauförderung in allen Bundesländern für Baugruppen geöffnet werden, auch ohne Bauträger“, so Priebisch. Eine Variante wäre etwa, ähnlich wie in Deutschland einen fixen Prozentsatz des Fördervolumens



Foto: Eva Kern

„Die finanziellen Rahmenbedingungen sind schwieriger geworden, freifinanziertes Gemeinschaftswohnen ist keine kostengünstige Alternative für Familien mit geringem Einkommen.“

Eveline Hendekli

Geschäftsführerin der WoGen
Wohnprojekte-Genossenschaft



Foto: Priebsch

„In Österreich ist es für Baugruppen leider sehr schwer, an Förderungen zu kommen.“

Michael Priebsch, Leiter

Großvolumiger Wohnbau bei der Erste Bank, Bewohner eines Gemeinschaftswohnprojekts

für alternative Wohnformen zu reservieren. Damit könnte auch eine neue, weniger kaufkräftige Klientel für diese Form des Wohnens gewonnen werden. Denn aufgrund der aktuellen finanziellen Rahmenbedingungen ist freifinanziertes Gemeinschaftswohnen laut Eveline Hendekli, Geschäftsführerin der WoGen Wohnprojekte-Genossenschaft keine Alternative für Familien mit geringem Einkommen.

Ist der Zugang zu Förderungen verwehrt, bleibt oft nur die klassische Bankenfinanzierung. „Dabei ist das Risiko für Banken aber groß“, erklärt Priebsch, der sich bei der Erste Bank aufgrund seiner persönlichen Vita dafür einsetzt, dass Projekte nicht a priori abgelehnt werden. Er weiß aber auch, dass die Risiko-Frühwarnsysteme der Banken in fast allen Fällen anschlagen werden. „Meist sind bei den Projekten keine Profis am Werk, es fehlt das einschlägige Know-how.“ Deshalb empfiehlt Priebsch auch allen Interessierten, Projekte nur gemeinsam mit Professionisten umzusetzen. Das erleichtert auch den Zugang zum Geld. Neben der Bankenfinanzierung stehen den Projekten auch alternative Finanzierungsschienen wie Crowdfunding offen. Wie gut diese Modelle funktionieren, ist auch abhängig vom allgemeinen wirtschaftlichen Umfeld. „Eine Investition in ein Wohnprojekt war im Fall eines extrem niedrigen Zinsniveaus attraktiv, weil es mehr Ertrag versprach als klassische Anlageformen, bei relativ hoher Sicherheit“, erklärt Hendekli.

Wenn die Zinsen steigen, verteuert das auch die alternativen Finanzierungsinstrumente und somit letzten Endes auch das Wohnen in damit finanzierten Projekten. Michael Priebsch gibt zu bedenken, dass Crowdfunding-Finanzierung mit viel Risiko verbunden ist. „Für Wohnprojekte braucht man langfristiges Kapital, das ist bei Crowdfunding nicht der Fall.“ Wolfgang Amann begrüßt zwar den Wettbewerb an Ideen zur Projektfinanzierung, hat bei Crowdfunding-Modellen aber ebenfalls Bedenken. „Ein grundlegender Einwand ist die Einlagensicherung, die bei diesem Modell definitiv ungenügend geregelt ist. Wenn ein Projekt schief läuft, bekommt der Anleger exakt nichts zurück.“

Vermögenspool & habiTAT

In Österreich haben sich zwei verschiedene Modelle der alternativen Finanzierung für Wohnraum etabliert, der „Vermögenspool“ und Nachrangdarlehen in der sogenannten habiTAT-Variante. HabiTAT hat die Strukturen des deutschen Miethäuser-Syndikats in den österreichischen Rechtsraum übertragen. Dabei geht es um eine nicht-kommerziell organisierte Beteiligungsgesellschaft zum gemeinschaftlichen Erwerb von Häusern, die in Kollektiveigentum überführt werden, um langfristig bezahlbare Wohnungen zu schaffen. Das Syndikat beteiligt sich finanziell an Projekten, damit diese später nicht weiterverkauft werden können. In Österreich wurden auf diese Weise etwa die Projekte Bikes and Rails in Wien, die

autonome Wohnfabrik Salzburg oder Jelka in Linz dem Immobilienmarkt entzogen. Laut Amann hat das Modell große Ähnlichkeit mit genossenschaftlichem Wohnen. Wertsteigerungen der Immobilie kommen – beispielsweise beim Auszug aus der Wohnung – der Gemeinschaft und nicht dem Einzelnen zugute.

Eine weitere alternative Finanzierungsvariante ist das Vermögenspool-System. „Damit wird Menschen die Chance gegeben, ihr Geld sinnvoll anzulegen“, erklärt der Initiator des Systems, Rechtsanwalt Markus Distelberger. Das Geld wird auf ein Treuhandkonto für den Vermögenspool eingezahlt. Maximal 90 Prozent davon werden investiert, der Rest bleibt als Liquiditätsreserve am Konto. „Die geleisteten Beiträge werden buchhalterisch erfasst, von einer Treuhänderin oder einem Treuhänder verwaltet und stellvertretend im Grundbuch abgesichert“, erklärt Distelberger. Auf diese Weise bauen die Projektbetreiber ein Netzwerk, neue Anleger können einsteigen, die Investition kann aber auch wieder entnommen werden. „Alle Beteiligten stehen zueinander in einer Beziehung und genießen volle Transparenz der Abläufe“, so Distelberger. Beide Modelle bieten aufgrund ihrer Struktur zahlreiche Vor- aber auch Nachteile. Heinz Feldmann gibt zudem zu bedenken, dass bei beiden Modellen das Risiko besteht, dass aufgrund äußerer Einflüsse mehrere Anleger gleichzeitig ihr Geld aus dem Projekt abziehen. ↴

habiTAT

Vorteile

- ◆ erprobtes und funktionierendes System
- ◆ Unterstützung durch bestehendes Netzwerk
- ◆ von Anfang an günstige Miete

Nachteile

- ◆ Miete, auch wenn alle Darlehen zurückgezahlt sind
- ◆ dauerhaftes Engagement bei der Einwerbung von Darlehen erforderlich

Vermögenspool

Vorteile

- ◆ Ausschaltung der Bank als Zwischenhändler
- ◆ günstige Finanzierung und Flexibilität in den Annuitäten
- ◆ Möglichkeit der wertgesicherten Anlage

Nachteile

- ◆ Die Hypothek im Grundbuch und die Treuhandenschaft verteuern das Instrument im Vergleich zu Nachrangdarlehen
- ◆ ständige Betreuung nötig
- ◆ kann bei hoher Inflation teuer werden

Quelle: Heinz Feldmann „Leben in Gemeinschaft“



Foto: Luiza Puiu

Das Quartier am Seebogen ist schon fast fertig – die perfekte Mischung steht bei diesem Stadtteil im Zentrum.

Farbpalette der Generationen



WohnenPlus Digital
mehr online unter
wohnenplus.at

Im Quartier Am Seebogen werden Alt und Jung ebenso gemischt wie Wohnen und Nicht-Wohnen. Nach manchen Startschwierigkeiten ist man nun auf einem guten Weg, zeigte ein Praxis-Check der Wohnen Plus Akademie.

— MAIK NOVOTNY

Auch an einem nebligen Herbsttag leuchten die Baufelder G12A, G12B und G13C in der Seestadt Aspern heraus. Lila, Grün, Cappuccinobeige, dazwischen als froschgrüne Linie die Trasse der U2. Nicht nur farblich sind die in den vergangenen zwei Jahren bezogenen Bauten besonders, auch in der Programmatik: Sie kombinieren konventionelle mit gemeinschaftlichen Wohnformen und mit anderen Nutzungen. Farbauftakt: Lila. Hier ist der Verein Kolokation am Seebogen, kurz: kolok:as, zu Hause. Er ist die zweite Umsetzung einer Idee der Architektin Freya Brandl und ihres Kollegen Peter Bleier. 2013 hatten sie den Verein kolokation-gemeinsam urban wohnen im Sonnwendviertel gegründet.

„Die Idee von Kolokation ist: Man versucht, die Alten aus ihren großen Wohnungen herauszulocken und in kleineren Wohnungen in der Nähe unterzubringen. Man hat dadurch nicht eine so große Veränderung, dass man die vertraute Umgebung und die

Freunde verliert. Ich selbst bin aus einem Reihenhaus in Mauer in das Projekt im Sonnwendviertel gezogen, von 120 auf 54 Quadratmeter. Wenn ich in die alte Gegend zurückfahre, wird's mir warm ums Herz, das war Heimat. Wenn ich zurückkomme in die kleine Zweizimmerwohnung, ist die eingerichtet und schaut aus wie vorher. Ich habe da also auch meine Heimat. Wenn ich rausschau: Stadtentwicklungsgebiet. Das ist für mich aufregend. Es gibt die Zukunft, die mich herausfordert, aber ich habe auch einen Rückzugsbereich“, lacht Freya Brandl.

Stadtentwicklung soweit das Auge reicht: Die Baufelder am Seebogen im Westen und Norden werden gerade geplant und warten auf den Anschluss der Stadtstraße. Im Osten hat sich der Elinor-Ostrom-Park und der Motorikpark unter der froschgrün angemalten Betontrasse der U2 vom ersten Moment an zur Lebensader des Quartiers entwickelt. Es wird gespielt, geturnt, gerannt, geklettert. Alles von 0 bis 90 ist

hier zu Hause. Auch ein Signal, dass man versucht, nicht dieselben Fehler wie viele neue Wohnsiedlungen der Vergangenheit zu machen: Eine homogene Gruppe Erstbewohner, alles junge Familien, die im Gleichschritt altern. Spätestens, wenn dann die Kinder erwachsen werden und ausziehen, kippt die Quartiers-Demografie Richtung Seniorenheim.

Profit für alle

Dabei können von einer Mischung der Generationen alle nur profitieren, ist Freya Brandl überzeugt: „Viele Ältere haben Zeit, sie reparieren gerne, helfen bei kleinen Jobs, geben Hinweise. Es gibt so viele Möglichkeiten, diese Potenziale für die Stadt zu nutzen. Man darf ihnen eben nicht Knüppel zwischen die Füße werfen!“

Denn die Realisierung der zweiten Kolokation war trotz des Erfolgs der ersten keineswegs einfach. Das Viererteam aus Freya Brandl, Peter Bleier, Erich Kolenaty und Architekt



Foto: Florian Albert

Pionierin der Kolokation: Architektin Freya Brandl

Christian Kronaus, welches sowohl die Gruppe, Mischung, die Kommunikation mit Bauträger Schwarzatal und die Finanzierung koordinierte, wurde weitgehend unbezahlt und mit hohem Risiko zum „Kümmerer“ für alles. Insgesamt 42 Wohneinheiten wurden schließlich realisiert, davon 22 Wohneinheiten für Personen ab 50, vier für Alleinerziehende und 16 zur Vergabe über die Wohnberatung Wien; im Erdgeschoß die Tagesstätte von „Jugend am Werk“ inklusive Café. Eine Herausforderung, die viele Wohngruppen meistern müssen, ist die Integration von Bewohnern, die über den Wohnservice zugeteilt werden.

Strikte Regelwerke

„Der Wohnservice leistet eine wichtige Arbeit, aber das Regelwerk von Anmeldung und Auswahl ist sehr strikt“, klagt Freya Brandl. „Wir haben gesagt, wir machen ein Festl und reden mit den Neu-Bewohnern, damit sie sich informieren. Das hat dann aufgrund der Pandemie nicht funktioniert, also haben die Leute ein Schreiben bekommen, wo einfach drinstand, dass das ein Gemeinschaftsprojekt ist. Alle waren engagiert, aber das strikte Regelwerk bremst das aus. Man hätte die Leute früher zu uns schicken können.“

Heute lebt man, nach den besonderen Schwierigkeiten des gegenseitigen Kennenlernens während der Pandemie, über ein Jahr im lila Haus zusammen. Glücklicherweise, aber nicht ohne Probleme, wie kolok:as-Leiterin Ruth Bartussek erzählt. „Der Gemeinschaftsraum hier im Dachgeschoß, für den wir alle zahlen, ist zwar toll, aber wird wenig genutzt. Vermieten dürfen wir ihn nicht, daher ist das eine große finanzielle Belastung.“

Die Gruppe selbst ist zusammengewachsen, doch auch diese persönliche Nähe hat Konsequenzen: „Es entstehen enge Bindungen, und es wird manchmal sogar fast zu viel“, sagt Freya

Brandl. „Gut, dass eine erfahrene Person wie Ruth hier im kolok:as zuständig ist, die das schaffen kann. Wir hatten leider schon Todesfälle in der Bewohnergruppe. Das ist eine schwere Last, es ist wie in einer Familie. Das ist dann nicht mehr Wohnen. Das ist Leben.“

Unternehmerisches Risiko

Dass das Persönliche zu viel Auf und Ab führt, hat man auch beim grünen Nachbarn, dem Wohnprojekt Leuchtturm Seestadt (Bauträger: Schwarzatal, Architektur: einszueins architekten), erfahren. Hier gab es aus finanziellen, förderrechtlichen und privaten Gründen, wie Micha Schober von realitylab resümiert, im Prozess eine solche Fluktuation, dass letztendlich niemand von der Pioniergruppe eingezogen ist. Wie es Ruth Bartussek auf den Punkt bringt: „Die Idealisten planen, die Pragmatiker ziehen ein.“ Dennoch fühlen sich hier die Bewohner dank der guten Planung offensichtlich ganz pragmatisch wohl, der große Gemeinschaftsraum inklusive Dachterrasse und Küche ist für einen Kindergeburtstag dekoriert und wird intensiv genutzt.

Auf der anderen Seite des grünen Hofes wurde der Mix von Wohnen und Arbeiten in Angriff genommen. Auf diesen Baufeldern (Bauträger: Neues Leben Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft und Gemeinnützige Siedlungs-Genossenschaft Altmannsdorf und Hetzendorf; Architektur: einszueins architekten und Tillner & Willinger) waren 20 Prozent Nicht-Wohn-Anteil vorgeschrieben, eine Aufgabe, die gemeinnützigen Wohnbauträgern üblicherweise viel Kopfzerbrechen bereitet, da ihnen das unternehmerische Risiko von Handelsflächen quasi verboten ist. Vor allem unterscheiden sich die Zeithorizonte deutlich: Kaum ein Kleinunternehmer weiß heute schon, ob er in zwei oder drei Jahren, wenn der Bau fertig ist, einen Raum benötigt, geschweige denn, wie groß dieser sein soll. Für Unternehmer, die

„Die 20 Prozent Nicht-Wohn-Nutzung in der Seestadt waren eine besondere Herausforderung für uns als gemeinnützigen Wohnbauträger.“

Danijel Vuković

Abteilungsleiter Neubau-Technik,
Altmannsdorf-Hetzendorf

auf Laufkundschaft angewiesen sind, ist ein brandneues Stadtentwicklungsgebiet zusätzliches Risiko. Das Dilemma für Bauträger: Viele Kleinunternehmer zu verwalten, bedeutet viel Aufwand, doch wenn ein präferierter Großmieter abspringt, steht man vor noch größeren Problemen. „Als gemeinnütziger Wohnbauträger

Pioniere der Quartiersentwicklung:
Die Baugruppen kolok:as (lila) und Leuchtturm Seestadt (grün)



Foto: Florian Albert





liegt unser Hauptaufgabengebiet in der Schaffung von leistbarem Wohnraum“, sagt Danijel Vuković, Abteilungsleiter Neubau-Technik beim Bauträger Altmannsdorf-Hetzendorf. „Die 20 Prozent Nicht-Wohn-Nutzung in der Seestadt waren jedoch eine besondere Herausforderung, da es für uns als gemeinnützigen Wohnbauträger schwierig ist, aktive Akquise und Marketing für diese Flächen zu betreiben. Die professionelle Unterstützung durch die Wien 3420 Aspern Development AG, die Betreibergesellschaft der Seestadt, war daher sehr wichtig.“

Belebung im Quartier

Ein Beispiel dafür ist die Boulderbar, die die unteren Geschoße des Mini-Turms neben der U2 belegt. Hier wurden die Räume in der Planung maßgeschneidert, dann sprang das junge, schnell expandierende Unternehmen aus betrieblichen Überlegungen wieder ab, dann kam es zurück. Viel Kopfzerbrechen zwischendurch für die Planer und Bauträger, denn eine Kletterhalle lässt sich nicht so einfach für andere Nutzungen adaptieren. Ein Faktor war die Bar, die beim Nutzer zum Programm gehört, für die jedoch an diesem Standort keine Gastronomie vorgesehen war. Dafür fand sich schließlich eine österreichische Lösung, denn es war in jedermanns Interesse, die Boulderbar hier zu halten, die schließlich auch in den Abendstunden für Belebung im Quartier sorgt.

Heute funktioniert die Halle trotz der Stadtrandlage bestens. Standortleiter Noah Hiemer, Mitte 20, wischt sich das Magnesium von den Händen: „Die Kletterer schätzen die tolle Ausstattung hier, viele kommen aus der Umgebung und sind Stammgäste geworden. Und wenn im ersten Stock die U2 direkt an der Kletterwand vorbeifährt, hat das etwas richtig cool Urbanes.“

Das Quartier Am Seebogen startet also trotz mancher Schwierigkeiten mit einer guten Mischung. Ein Ansporn, diesen Ansatz noch weiter zu denken und zu verfolgen, ist Freya Brandl überzeugt. „Wir als Gesellschaft sind eine Einheit, alle Generationen, und man kann sich nicht auf Einzelhäuser und Einzelwohnungen konzentrieren. Wir stellen uns vor, dass es in Wien verteilt viele koloks gibt, und die bilden ein Netz. Wenn das noch besser funktioniert und an mehreren Stellen passiert, ist das ein Gewinn für die Stadt. Sie gewinnt nicht nur Fläche, sondern auch Kümmerer und Konzepte. Man kann nicht alles alleine lösen. Und wenn die Kostenentwicklung so weitergeht, dann müssen die kleinen Gruppen auch funktionieren. Das ist mein Hintergedanke bei allem.“

Beim Verlassen des Quartiers ist Vorsicht geboten – schon saust ein junger Skater, gefolgt vom seinem BMX-Freund, knapp an uns vorbei – der Motorikpark dürfte bereits bestens angenommen sein. 🚲

„Es gibt so viele Möglichkeiten, die Potenziale der Älteren für die Stadt zu nutzen.“

Freya Brandl

Architektin, Gründerin Kolokation



Achse der Bewegung: der Motorikpark unter der Trasse der U2 im Quartier Am Seebogen



Bewegung ist angesagt: die Boulderbar im Projekt „Gemeinsam Wohnen und Arbeiten“



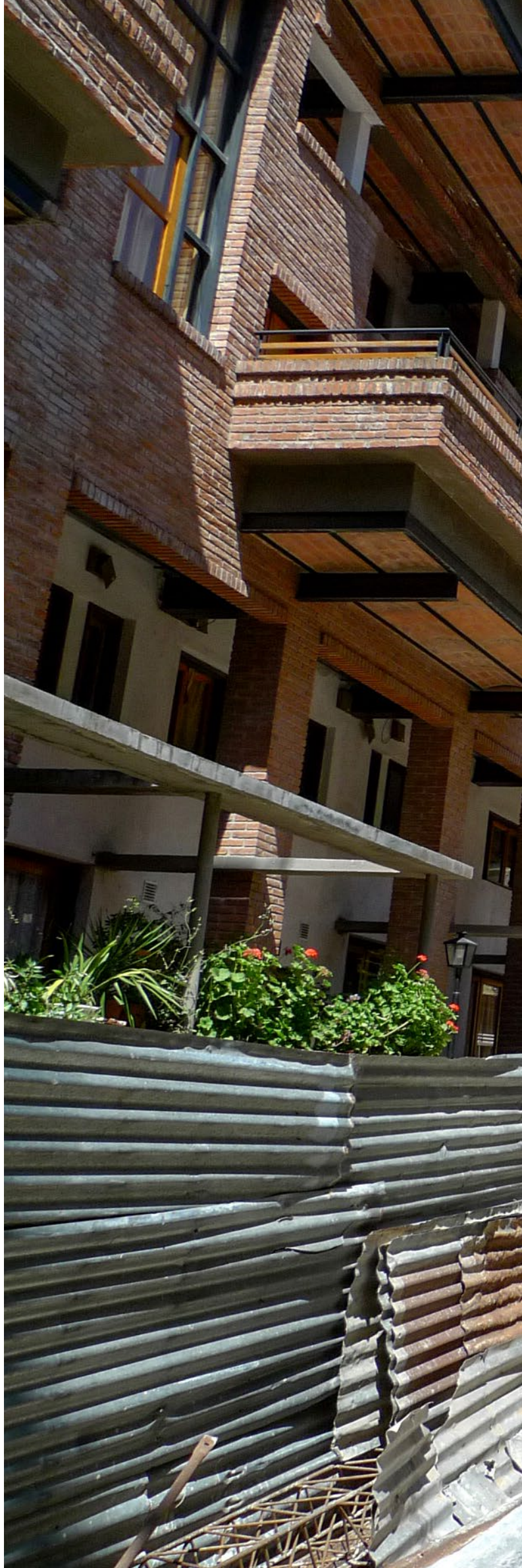
Foto: Florian Albert

Oben wohnen, unten klettern: Auf dem Baufeld G12A waren 20 Prozent Nicht-Wohnnutzung vorgeschrieben.

Innovative Mischung

Mit dem Quartier Am Seebogen entsteht bis 2023 auf über 200.000 Quadratmetern Bruttogrundfläche ein durchmischtes Viertel für rund 2.500 weitere Seestädter. Insgesamt werden rund 1.250 Wohnungen errichtet, davon 940 geförderte Wohneinheiten auf sechs Bauplätzen. Zusätzlich gibt es drei Baugruppen. Die Wohngebäude bieten Platz für Gewerbeflächen, Geschäftslokale und Sporteinrichtungen. Zu den wichtigsten Projekten rund um den zentralen Elinor-Ostrom-Park gehören der Liselotte-Hansen-Schmidt-Bildungscampus samt Jugendzentrum, der Campus der Religionen, das Forum am Seebogen in System- und Modulbauweise, der Gründerinnen-Hof sowie ein Kindergarten und eine städtische Bücherei.





Gemeinsam geht's ein- fach besser

Die Wohnbaukooperativen in Buenos Aires, Argentinien, zeigen vor, wie es gehen kann. Vorzeigebeispiel: Die Cooperativa de Vivienda El Molino.

— GISELA GARY

Aufgrund der steigenden Wohnungsnot rund um die argentinische Wirtschaftskrise 2001 entstanden durch den Zusammenschluss von prekär Wohnenden verschiedene Kooperativen zur Wohnraumschaffung. Judith M. Lehner, Stadt- und Wohnforscherin, Koordinatorin des Research Center for New Social Housing an der TU Wien, beschäftigte sich im Rahmen ihrer Dissertation „Die urbane Leere. Neue disziplinäre Perspektiven auf Transformationsprozesse in Europa und Lateinamerika“ intensiv mit alternativen Wohnbauformen.

Die soziale Organisation Movimiento de Ocupantes e Inquilinos, MOI (Bewegung der Besetzer und Mieter), unterstützt die Wohnbaukooperativen im Planungs- und Bauprozess durch interdisziplinäre Teams aus Architekten, Sozialarbeitern, Soziologen, Buchhalter und Juristen. Noch bevor ein Gebäude geplant wird, wird die Gemeinschaft „gebaut“. Die Kooperativen transformieren dann Bestandsgebäude (wie zum Beispiel die alte Mühle El Molino), um eine Zwischennutzung zu ermöglichen, Ressourcen zu sparen und Baumaterialien zu recyceln, damit das zukünftige Wohnprojekt innerhalb der Stadt mit all den notwendigen Infrastrukturen (Gesundheit, Bildung, Mobilität, Kultur, ...) und Arbeitsmöglichkeiten funktioniert. Die Grundprinzipien von MOI sind: Selbstverwaltung, Mithilfe durch teilweisen Selbstbau (insbesondere beim Recycling von Baumaterialien) und kollektives Eigentum (anstatt Eigentum der einzelnen Wohnungen). 🏡

Foto: Lehner



EN PASSANT

4
-
2
0
2
2



Foto: Hertha Humaus

Besser gemeinsam leben auf dem Land: Wohnprojekt Hasendorf in Niederösterreich, einszueins architektur

Gemeinschaft je nach Lebensphase



WohnenPlus Digital
mehr online unter
wohnenplus.at

Vom Bodensee bis zum Neusiedler See erleben Baugruppen derzeit eine große Nachfrage. Die Motivationen der Interessenten sind unterschiedlich, die Möglichkeiten in den einzelnen Bundesländern ebenso – in jedem Fall aber eine soziologische Bereicherung je nach Lebensphase.

– FRANZISKA LEEB

„Mein Ziel war und ist es nicht, möglichst viele Menschen für das Leben in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt zu begeistern, weil ich weiß, dass das nicht für jedermann in jeder Lebensphase das Richtige ist“, schreibt der Mitbegründer des Wohnprojekts Wien und der Wohnprojekte-Genossenschaft Die WoGen, Heinz Feldmann, in seinem „Praxishandbuch Leben in Gemeinschaft“ (siehe Infokasten). Dennoch sind derzeit viele davon begeistert und Feldmanns Buch liefert allen, die das Wagnis Gemeinschaftswohnprojekt eingehen wollen oder bereits eingegangen sind, eine praxisnahe Handreichung. Das Buch hilft, sich über die Vorteile klar zu werden, bewahrt aber auch vor allzu naiven Vorstellungen. Nicht einfach nehmen zu müssen, was der Markt hergibt, sondern selbstbestimmt sein Wohnumfeld mitzugestalten, sei eine wesentliche Motivation, an einem Wohnprojekt teilzunehmen. Ist man einmal dabei, ist es harte Arbeit, daran lässt das Buch keinen Zweifel.

Derzeit bilden sich so viele Baugruppen wie nie zuvor, bestätigt der Soziologe Manuel Hanke von wohn-

bund:consult, der seine Jugend selbst in einem Gemeinschaftswohnprojekt verbrachte. Die vermutlich so gut wie vollständige Datenbank der Initiative für gemeinsames Bauen und Wohnen listet 132 gemeinschaftliche Wohnprojekte – manche noch in der Gründungsphase – in ganz Österreich auf. Mehr als die Hälfte davon entstanden seit 2016, die meisten in Wien, gefolgt von Niederösterreich. Die beiden in Tirol sind noch auf der Suche nach geeigneten Immobilien.

Gemischte Stadt

Die für die Wiener Stadtentwicklungsgebiete verfolgten Ideen einer gemischten Stadt, die von allein nicht funktioniert, sind mittlerweile ohne den positiv stimulierenden Einfluss von Baugruppen kaum noch denkbar. „Solidarität entsteht daraus, dass man sich kennt“, stellt Constance Weiser fest. Es falle zum Beispiel leichter, jemandem das Auto zu borgen, mit dem man vertraut ist. Daher sei es in Gemeinschaftswohnprojekten einfacher als anderswo, ein Carsharing zu etablieren. „In Wien haben die Bauträger verstanden, dass die Baugruppen zur so-

Lektüre

Heinz Feldmann, Praxishandbuch Leben in Gemeinschaft. partizipativ planen, bauen und wohnen.

Allen an Wohnprojekten Interessierten liefert das Buch praxisnah und mit Anekdoten und Interviews angereichert Anleitungen für alle Belange gemeinschaftlichen Wohnens. QR-Codes verlinken zu Checklisten, gebauten Beispielen und vielem mehr.

ISBN: 978-3-96238-361-9
Softcover, 352 Seiten
Verlag oekom, München 2022

Regionalentwicklung
Vorarlberg (Hrsg.)
Gemeinschaftliches Bauen und
Wohnen – Ein Leitfaden

http://data.regio-v.at/Neue-Nachbarschaft/22-06-01_Leitfaden-Gemeinden_WEB.pdf

Ausstellungstipp:
Mehr als gewohnt
Vorarlberger Architektur
Institut, Dornbirn
bis 1. April 2023
<https://v-a-i.at>

zialen Nachhaltigkeit im Quartier viel beitragen können“, so Constance Weiser, Sprecherin der Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen.

„Der Boom passt auch in die neoliberale Vorstellung, dass der Staat sich zurückziehen und private Akteure Verantwortung übernehmen sollen“, spricht Hanke eine andere Seite der Medaille an. Im Zuge der Konzeptwettbewerbe für Baugruppen würde viel versprochen, und es stelle sich die Frage, ob dies auch alles gehalten werden kann. „Baugruppen sind nicht die einzige Lösung“, betont Hanke, der Beteiligungs- und Gemeinschaftsbildungsprozesse auch im geförderten Wohnungsbau begleitet. „In jeder Wohnhausanlage gibt es einen gewissen Anteil an Menschen, die etwas tun wollen und es gibt welche, die das nicht möchten. Es gäbe auch die Anlagen, wo die Bewohnerschaft von Harmonie weit entfernt ist. Bis zu einem gewissen Grad könne man mit einer Belegungspolitik und einem gewissen organisatorischen Rahmen solchen Situationen vorbeugen. In letzter Instanz bleibe den Hausverwaltungen nichts anderes übrig, als damit umzugehen.“

Ost-West-Gefälle

Während in Wien seit nunmehr einem Jahrzehnt ein deutlicher politischer Wille erkennbar ist, Baugruppen zu fördern, ist dieser im benachbarten Niederösterreich nicht in Sicht. Dennoch gedeihen auch hier – noch Chance auf Wohnbauförderung – die Gemeinschaftsprojekte wie die sprichwörtlichen Schwammerln. Hanke sieht neben den weitaus günstigeren Baulandpreisen den Grund dafür in einer Bewegung aus der Stadt hinaus, und oft gehe es dabei auch darum, über das gemeinschaftliche Wohnen hinaus nachhaltige Projekte zu verfolgen, zum Beispiel in Form einer solidarischen Landwirtschaft. In Salzburg gibt es Wohnbauförderung für Baugruppen und auch großes Interesse für diese Lebensform, die Anzahl konkreter Projekte ist aber noch sehr gering. Ähnlich in Kärnten, wo seit heuer gemeinschaftlichen Wohnformen und Baugruppen in der Entstehungsphase

Zuschüsse aus der Wohnbauförderung erhalten. Das größte Hindernis ist zu meist die Akquise von Grundstücken oder Liegenschaften.

Je weiter westlich, umso schwerer tun sich Baugruppen, an geeignete Grundstücke zu kommen. Das liegt zum einen an den Grundstückspreisen, aber, so Constance Weiser, auch daran, dass man zum Beispiel in Vorarlberg „fast nur im Eigentum denkt“. Aber auch im Ländle ist das Thema auf Landesebene angekommen. Zur Wissensvermittlung über Chancen, die gemeinschaftlich organisiertes Wohnen für den ländlichen Raum bieten, trug das im Sommer abgeschlossene Leader-Projekt „Neue Nachbarschaft“ bei. Eine Umfrage ergab, dass besonders in den ländlichen Regionen noch hoher Informationsbedarf besteht. Immerhin 42 Prozent der Befragten wünschten sich, dass ein gemeinschaftliches Wohnprojekt in ihrer Gemeinde entsteht. Bei den erhofften Mehrwerten stand die Schaffung von bedarfsgerechtem, leistbarem Wohnraum an vorderster Stelle, gefolgt von Impulsen für die Dorfgemeinschaft. Potenzial für mehr zivilgesellschaftliches Engagement wurde vor allem in den urban geprägten Gemeinden gesehen. Als Hilfestellung für die Gemeinden wurde ein Leitfaden erarbeitet, der Möglichkeiten darlegt, wie die Kommunen eine aktivere Rolle bei der Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnprojekte einnehmen können.

Gesellschaftliche Teilhabe

Ebenso wie die Ideologien in den Baugruppen unterschiedlich sind, sind es auch die Motivationen. In der nachberuflichen Phase ist oft der Wunsch,

nicht allein altern zu wollen und seinen individuellen Wohnraum zu verkleinern. Die Kinder in einer guten Umgebung und Nachbarschaft aufwachsen zu lassen, sei ein wichtiges Motiv für junge Familien, die sich davon auch Vorteile bei der Kinderbetreuung erhoffen. „Wenn eine Gemeinschaft groß genug ist, funktioniert das auch“, so Weiser. Eher schwierig sei der Umstieg in ein Wohnprojekt mit größeren Kindern, weil diese eher im gewohnten Umfeld bleiben möchten. Studierende oder junge Menschen in Ausbildung seien kaum eine Klientel. In dieser intensiven Lebensphase sei es schwierig, sich länger zu verpflichten.

Dass sich der Wunsch nach gesellschaftlicher Teilhabe und Interaktion durchaus auch befriedigen lässt, ohne die Mühen einer Baugruppengründung auf sich zu nehmen, zeigt das Vorarlberger Architektur Institut in der Ausstellung „Mehr als gewohnt“. „Wir zeigen vor allem Beispiele mit hohen Außen- und Zwischenraumqualitäten“, erklärt Kurator Clemens Quirin, „die auch in den Vorarlberger Kontext passen würden. Aber auch dort wird der öffentliche Raum nicht immer stiefmütterlich behandelt. So entstand mitten in Hohenems das kleine, aus drei Häusern bestehende Quartier Schillerallee. Mit einem Haus der Gesundheit sowie Miet- und Eigentumswohnungen wurde es vom Architekturbüro Nägele Waibel und dem Bauträger Markus Schadenbauer als echter Stadtbaustein integriert. Mit einem an die Umgebung angebundenen Wegenetz und einem Platz mit Brunnen entstand ein kleines Subzentrum, das Begegnungen zwischen den neu zugezogenen und bereits ansässigen Bewohnern fördert.“



Foto: Karin Nussbaumer

Quartier Schillerallee in Hohenems, Nägele Waibel Architekten: Der attraktive öffentliche Raum soll das Miteinander und die Nachbarschaft fördern.





Lernen mit jedem Projekt



WohnenPlus Digital
mehr online unter
wohnenplus.at

Frau Reményi, Sie betreuen bei Art-Phalanx mehrere Wohnprojekte im Bereich soziale Nachhaltigkeit. Welche sind das konkret?

Das Eurogate Stadregal (Gerner Gerner Plus), das Neues Landgut B.R.I.O. (Dietrich Untertrifaller Architekten) und zwei aktuelle Wettbewerbs-Projekte in der Kurbadstraße.

Der Begriff Nachhaltigkeit ist heutzutage sehr strapaziert. Was bedeutet dieses Wort für Sie persönlich?

Nachhaltigkeit bedeutet für mich, dass ich mein Leben so führe, dass die mir Nachkommenden auch noch ein gutes Leben haben können. Und zwar in den unterschiedlichsten Bereichen. Mir ist das wichtig, weil ich auch Kinder habe und wir eine große Familie sind.

Und was ist unter „sozialer Nachhaltigkeit“ im Wohnbau zu verstehen?

Menschen, die in neue Wohnprojekte einziehen, sollen in einem guten Miteinander leben können. Es soll eine gute Nachbarschaft geben. Das sind alle Begriffe, die zwar wie Schlagworte klingen – aber trotzdem richtig sind. Zusätzlich geht es natürlich immer auch um ein gutes Umfeld betreffend sozialer Infrastrukturen.

Wie soll oder kann das in einem Wohnbauprojekt passieren?

Es ist auf jeden Fall eine Herausforderung, weil es ja nichts „Gewachsenes“ in diesen Projekten gibt. Es gibt keine Struktur, welche die Menschen vorfinden, es gibt keine Nachbarn, die schon Beziehungen miteinander haben und wo sie sich eingliedern können. Die Herausforderung ist nun, es zu erreichen, dass, sobald die Menschen ein-

Soziale Nachhaltigkeit bei Wohnbauprojekten ist mittlerweile eine Selbstverständlichkeit für gemeinnützige Bauträger. Für Katharina Reményi entwickelt sich der Ansatz jedoch aktuell weit über die Grenzen des Begriffs hinaus.

— PETER REISCHER

ziehen, sie bereits irgendeine Art von Beziehung zueinander haben. Das ist die große Aufgabe, die wir verfolgen.

Aber gibt es diese Spielart sozialer Nachhaltigkeit nicht bereits seit Hunderten von Jahren, zum Beispiel das „Auszugshäuschen“ der Eltern am Bauernhof oder die Flexibilität der Gründerzeitgrundrisse in den Städten?

Ja, es gibt alles schon, man muss es aber immer wieder neu erfinden, recyceln und einen neuen Begriff dafür finden, um es moderner, zeitgemäßer darzustellen.

Wie gehen Sie da vor, wie und wo passiert das?

Es gibt vier Säulen, die bei jedem Bauträger-Wettbewerb mittlerweile abgedeckt werden müssen: Architektur, Ökonomie, Ökologie und das jüngste Mitglied ist die soziale Nachhaltigkeit. Wir sind ein Teil des Teams bei Wettbewerben und Projekten und decken eben den Bereich soziale Nachhaltigkeit ab. Wir schauen, welche Gemeinschaftsräume notwendig sind und wo diese zu verorten sind, wir sorgen uns um die Sockelzonen, die ja in vielen neuen Stadtentwicklungsgebieten leer stehen. Uns ist es wichtig, nicht nur Konzepte mit viel Gedankenspielraum zu schaffen, sondern sogenannte „Kümmerer-Strukturen“. Das heißt, Partner zu finden, die sich entweder auf gewerblicher Ebene oder privat in den Flächen der Gemeinschaftsräume verantwortlich fühlen.

Welche Partner können das sein?

Wir arbeiten sehr gut mit der „Volkshilfe“ zusammen, auch „Wien Work“ und die VHS-Gruppe ist ein konstanter Partner ... alle sind sozial-

ökonomische Betriebe, mit denen wir immer wieder neue Konzepte erarbeiten, die dann innerhalb eines Projekts funktionieren.

Wann und wo steigen sie in die Kooperation ein?

Im besten Fall so früh wie möglich, sobald ein Projekt ausgeschrieben ist. Jedes Projekt hat immer ein Überthema, sei es Alleinerziehende, Sport etc. Wenn wir einsteigen, schauen wir uns natürlich die Ausschreibungsunterlagen genau an, dann beginnt die Phase, in der man mit den anderen Projektbeteiligten als Team zusammenwächst. Konkret: Die Architektur hat diese oder jene Gestaltung vor – was könnte man wo platzieren. Das ist ein Ergebnis von vielen Besprechungen, wo jeder mit seinen Ideen kommt und wir das alles zu einem Konzept der sozialen Nachhaltigkeit zusammenfassen.

Ist Ihr Ansprechpartner da immer das Architekturbüro?

Ja und nein, wir haben einen gleichwertigen Austausch mit dem Architekten, dem Freiraumplaner und dem Bauträger. Denn es ist auch wichtig zu wissen, wie die Vorstellungen des Bauträgers aussehen. Man versucht, von der ersten Besprechung an als Team zu funktionieren. Natürlich gibt es auch zwischendurch (neben den großen Runden) bilaterale Gespräche mit Architekten oder Freiraumplanern, denn soziale Nachhaltigkeit ist nicht nur auf den Innenraum beschränkt. Sie findet auch im Außenraum, im Kontext statt, im besten Fall hat sie Synergien, die viel weiter in den Umraum reichen. Daher ist es auch so wichtig, das (Stadt-)Umfeld zu analysieren und zu verstehen.



Foto: Konrad Limbeck

Katharina Reményi war viele Jahre als Journalistin in leitenden Positionen in Verlagshäusern der Styria Media Group und Falstaff tätig. Im Jahr 2020 wechselte sie zur Agentur art:phalanx und entwickelt dort als Projektleiterin u. a. Konzepte zur Sozialen Nachhaltigkeit und setzt derzeit das Zwischennutzungsprojekt West/Alte WU um.

Wir haben eine Krise am Bau: Inflation und Energiekrise belasten viele Bauvorhaben. Macht es überhaupt einen Sinn, ständig neue (Wohn-)Bauten zu errichten?

Ja, wir haben offenbar einen Bedarf, vor allem an leistbarem Wohnraum.

Das widerspricht aber den neuesten Studien, wonach wir in Wien einen Leerstand von 30.000 Wohnungen haben.

Natürlich braucht es gleichzeitig auch Modelle, um diesen Leerstand wieder zu aktivieren. Hier ist mit Sicherheit auch die Politik entsprechend gefordert.

Aber Sie sind ja an dem Prozess beteiligt?

Ja, ich bin in dem Prozess, und ich frage mich auch manchmal, ob es notwendig ist, so viel zu bauen. Aber für uns als Team ist es nicht unsere Entscheidung, ob zum Beispiel Flächen versiegelt werden oder nicht. Wir können nur unseren (hoffentlich positiven) Teil dazu beitragen, dass das soziale Gefüge funktioniert. Ich versuche, auch für mich den positiven Anreiz herauszuholen, dass es den Menschen – die dann darin wohnen werden – gut geht.

Wenn ich aber weiß, dass wir – provokant gesagt – eine Krise haben, die wesentlich komplexer und schwieriger ist (Kriege, Hungersnöte, Klimaveränderung etc.), als der Bedarf nach sozialer Nachhaltigkeit im Wohnbau – dann

ist das doch gewissermaßen ein Wahrnehmungsdefizit. Was macht die Architektur da?

Da muss man sich die Sinnfrage generell stellen. Diese Frage geht in andere Bereiche hinein, es wird jedoch schon viel getan: Re-Use, die Arbeiten der materialnomaden, Recycling von Bauteilen und Circular Design wird immer mehr und spannender in den Projekten eingebracht. Es ist klar, dass die Ressourcen des Planeten nicht ewig reichen. Das Thema Rückbau wird immer wichtiger und auch spürbarer bei den Projekten, an denen ich arbeite.

Es gibt bereits genügend gebaute Substanz, die adaptiert werden und soziale Nachhaltigkeit bieten könnte. Geht Ihr Anspruch auch in diese Richtung?

Das Thema Bestandssanierung wird in den kommenden Jahren eine zentrale Rolle einnehmen. Speziell im Bereich Nachhaltigkeit und Energie. Natürlich geht es immer auch im Bereich der bereits gebauten Umwelt um neue und innovative Ansätze betreffend sozialer Themen. Auch Prozesse rund um die soziale Nachhaltigkeit müssen sich laufend an gesellschaftliche Entwicklungen und Herausforderungen anpassen.

Müssen wir unseren Standard und Luxus – den wir gewohnt sind und glauben, haben zu müssen – reduzieren?

Ich glaube, es wird uns gar nichts anderes übrig bleiben. Ich habe den

Eindruck, dass aufgrund der aktuellen Krise in unserem System die „Schnell-taste“ gedrückt wurde oder gedrückt werden muss. Jeder spricht vom Energiesparen.

Das Denken an Energiesparen hängt auch mit (sozialer) Nachhaltigkeit zusammen. Wie sind da die Projekte, die Sie bearbeiten, konzipiert?

Die Grundrisse der Wohnungen sind flexibel und gut geplant, die Wohnungen sind nicht übermäßig groß.

... und bei der Energieversorgung?

Natürlich gibt es Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen etc., wir haben zum Beispiel ein Konzept entwickelt mit dem Namen „Kraftwerk“: Es gibt ja immer Bewegungsräume für die Bewohner. Hier stehen Cardiogeräte, die – während sich die Bewohner darauf betätigen – Strom erzeugen und diesen ins Haus einspeisen. Das wurde im Stadtregal Eurogate umgesetzt und, das interessiert auch die Bauträger.

Sind die Bauträger bereit, Mehrkosten zu übernehmen, um dafür nachhaltig zu sein?

Die Bereitschaft ist da und wird größer, und gleichzeitig gibt es auch die finanziellen Herausforderungen und, speziell im geförderten Wohnbau, auch Regulative, die eine laufende Abwägung aller Maßnahmen erfordern. Es ist aber immer auch ein ständiger Prozess des Lernens und Weiterentwickelns.



WohnenPlus Digital
mehr online unter
wohnenplus.at

Ankommen. Wohnen. Bleiben.

Neue Wege für eine sozial nachhaltige Hausverwaltung

Leistbares Wohnen für alle ist eine der zentralsten Herausforderungen unserer Gesellschaft. Dabei geht es neben dem Zugang zu bedarfsgerechten Wohnformen und leistbarem Wohnraum – insbesondere für vulnerable und ökonomisch benachteiligte Menschen – ebenso um die Absicherung bestehender Wohnverhältnisse. Sich eine Wohnung leisten und sie langfristig halten zu können, wird jedoch für immer breitere gesellschaftliche Schichten schwieriger. Der sich schon seit Jahren abzeichnende Trend wurde durch die Pandemie und nun vor allem durch die Teuerungen in zentralen Lebensbereichen zusätzlich beschleunigt. Neuere Konzepte, wie Housing First und tragfähige Kooperationen zwischen Vertretern der Wohnungs- und Sozialwirtschaft tragen zu inklusivem Wohnen bei. Sie ermöglichen gesellschaftlich vormals oft stigmatisierten Menschen selbstständiges Wohnen in regulären Mietsegmenten.

Hausverwaltungen als Schlüsselakteure

Mit den erhöhten Anforderungen an Mieter rückt nach dem „Ankommen-Können“ und „Wohnen“ außerdem das Thema der Erhaltung bestehender und neuerer Mietverhältnisse im Sinne eines „Bleiben-Könnens“ in den Vordergrund. Und damit die Hausverwaltungen, die in ihrer täglichen Arbeit mit dem steigenden Wohnungsdruck von Mietern und dessen Auswirkungen konfrontiert sind. Sie sind Schlüsselakteure im Bereich der Wohninklusion, um faire und stabile

Mietbeziehungen mitzugestalten und zu gewährleisten. Sie sind täglich mit Menschen aus verschiedenen Lebenswelten und in unterschiedlichen Lebenslagen in Kontakt – das bedeutet, mit Vielfalt kompetent umzugehen. Das macht den Beruf abwechslungsreich und fordernd zugleich. Mitarbeiter von Hausverwaltungen werden zunehmend zu „Ermöglicern“ dafür, das Menschenrecht auf Wohnen auch für Menschen in zunehmend prekären Ausgangslagen zu schützen.


Gemeinsam mit der Wohnen Plus Akademie hat neunerimmo den Praxis-Lehrgang „Ankommen. Wohnen. Bleiben. Häuser verwalten – Beziehungen gestalten“ ins Leben gerufen, der Ende September bereits in die zweite Runde ging. Im Lehrgang bekommen Mitarbeiter gemeinnütziger Hausverwaltungen ein passendes Rüstzeug, um sie – speziell im Umgang mit herausfordernden Mietverhältnissen – zu entlasten und zu stärken, Wohnungsverluste möglichst abzuwenden und das vielfältige Zusammenleben mit gemeinsamer sozialer Verantwortung zu meistern. Um den anstehenden gesellschaftlichen Herausforderungen gut gewachsen zu sein, ist es wesentlich, einerseits die Praxis der Hausverwaltungen im Blick zu haben und sich andererseits über Fachgrenzen und -bereiche hinaus zu vernetzen und auszutauschen. So können mit einer durch Weiterbildung unterstützten Praxis und einer stärkeren Verschränkung von sozialpolitischen und wohnpolitischen Ressortverantwortungen die Ziele eines „neuen sozialen Wohnens“ erreicht werden. 



Foto: Elodie Grethen

Daniela Unterholzner, Geschäftsführerin neunerimmo und neunerhaus, Aufsichtsrätin der Wohnbaugenossenschaft EBG, Mitglied des Salon Real und Vorstandsmitglied der Umweltschutzorganisation Global 2000. www.neunerimmo.at

Tipp: Praxis-Lehrgang „Ankommen. Wohnen. Bleiben. Häuser verwalten – Beziehungen gestalten“



Baugruppen – die Wohnform der Zukunft?



Foto: EGW

Karin Kieslinger

„Die zukünftigen Bewohner müssen nicht zwangsweise das Mühsal der gesamten Planung und Errichtung eines Gebäudes in Kauf nehmen.“



Foto: realitylab

Micha Schober

„Eine Baugruppe ist eine Gemeinschaft, die sich weit über das Wohnen hinaus engagiert – selbstorganisiert und kooperativ.“

Weg vom Bauen hin zum Wohnen!

Vielerorts wird das Modell der Baugruppe umgesetzt. Die Initiative geht oft von der Stadt aus, die in Stadtentwicklungsgebieten Baugruppen-Grundstücke verortet. Erwartet wird eine besondere soziale Strahlkraft über das eigene Gebäude hinaus, die sich positiv auf das gesamte Quartier auswirkt.

Oft geraten solche Projekte in Kritik, da sie aufgrund hoher Qualitäten entsprechend hohe Kosten hervorrufen, und somit nur einer relativ elitären Gruppe zugänglich sind. Auch die Zugänglichkeit ist durch lang andauernde Prozesse einer Gruppenbildung über die Suche eines Grundstücks samt Bauträger, bis über die Bauphase, ein komplexer und langwieriger Vorgang, dem nicht jeder gewachsen ist. Als gemeinnütziger Bauträger versuchen wir, die Idee der Baugruppe aufzugreifen, gehen hier jedoch neue Wege. Aus unserer Sicht ist das Ziel jeder Baugruppe, gemeinschaftlich und in enger Nachbarschaft miteinander zu wohnen. Dafür müssen die zukünftigen Bewohner nicht zwangsweise das Mühsal der gesamten Planung und Errichtung eines Gebäudes in Kauf nehmen.

Unser Motto: weg vom Planen und Bauen hin zum Wohnen! Der Bauträger konzeptioniert die Gebäude mit Experten des gemeinschaftlichen Wohnens (Architekten, Soziologen, ...) und bindet die Bewohner themenbezogen mit ein. Vor allem bei den Gemeinschaftseinrichtungen ist es uns ein Anliegen, dass sich die Bewohnerschaft einbringt. Die Wohnungen sollten nicht individuell durch die Bewohner selbst geplant werden, sodass die Grundrisse auch den Ansprüchen der Mieter gerecht werden. Das Gebäude bleibt im Eigentum des Bauträgers, der somit auch das wirtschaftliche Risiko trägt, und wird entweder an einzelne Bewohner direkt oder an einen Verein bzw. eine Genossenschaft, deren Mitglieder die zukünftigen Bewohner sind, vermietet. Somit legen wir den Schwerpunkt auf das gemeinschaftliche Wohnen nach Fertigstellung des Gebäudes, setzen die Bewohner keinem wirtschaftlichen Risiko aus und fördern eine Nachbarschaft, deren Teil man niederschwellig, kostengünstig und ohne enormen Zeitaufwand werden kann.

Karin Kieslinger hat Architektur studiert und ist Geschäftsführerin der EGW Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH

Bereitschaft für erhöhtes Engagement

Engagierte und hoch motivierte Menschen schließen sich zusammen, um selbstorganisiert selbstverwalteten Wohnraum zu schaffen, den sie selbst nutzen möchten. So manch ein gemeinnütziger Bauträger, der eine Baugruppe im Neubau mitgestaltet, fühlt sich an die Ursprünge der eigenen Geschichte als Siedlungsgenossenschaft erinnert.

Vor 100 Jahren, heute und auch morgen gilt: Engagement und Partizipation ist vielschichtig belebend für alle Beteiligten einer Baugruppe – zuerst in der Bauphase und später im ganzen Quartier. Plant die Stadt Wien eigene Bauplätze für Baugruppen in Stadtentwicklungsgebieten ein, bietet das Land Kärnten bereits eine eigene Förderung und das Land Vorarlberg offeriert seinen Bürgermeistern Fortbildungsunterlagen für die Entwicklung von Baugruppen. Denn in ganz Österreich gilt: Menschen, die eine Bereitschaft für erhöhtes Engagement über das Grundbedürfnis Wohnen hinaus mitbringen, sind ein Innovationsmotor für das gesamte Umfeld. Baugruppen bringen im Regelfall mehr Themen als „bloß“ Wohnen (z. B. Ernährung, Mobilität, Energie, ...) mit ins Quartier – und haben für ein nachhaltiges Bestehen als Ressourcengemeinschaft notwendige Strukturen bereits vor Bezug aufgebaut und etabliert.

Um die Energiewende zu schaffen, müssen wir alle bereit sein, mitzugestalten. Energie ist ein Grundbedürfnis, genauso wie Wohnen. Für die Wende braucht es Nutzer und Eigentümer, die bereit sind, kooperativ Sanierungsmaßnahmen und Umbauten zu gestalten – es braucht den Zusammenschluss von engagierten und motivierten Bürger, die bereit sind, eigentumsgrenzüberschreitend, nachbarschaftlich und selbstorganisiert aus der Konsumentenrolle in eine Proumentenrolle ihres Wohnumfelds zu wechseln. Kommt Ihnen bekannt vor? Uns auch. Baugruppen sind also weit mehr als bloß eine Wohnform der Zukunft.

Micha Schober gestaltet im Team von realitylab soziale Prozesse für Ressourcengemeinschaften (z. B. Baugruppen), ist Vorstandsmitglied der Initiative Gemeinsam Bauen und Wohnen und lebt mit seiner Familie auch selbst in einer Baugruppe.



Foto: Daniela Trost

Das West – die Zwischennutzung der alten Wirtschaftsuniversität war der Ort des 74. Symposiums „Die Zukunft des Wohnens“.

Bedingungslos umdenken



WohnenPlus Digital
mehr online unter
wohnenplus.at

Mehr denn je ist die Bauwirtschaft mit massiven Kostenerhöhungen konfrontiert. Die Klimaschutzansprüche fordern eine Vielzahl an Investitionen, die von manchen als überzogen angesehen werden – andere wieder sehen diese als unabdingbar und keineswegs Kosten steigernd. Die Quadratur des Kreises liegt im bedingungslosen Umdenken, vom ersten Entwurf weg bis zum Lebensende eines Gebäudes, so das Fazit des 74. Symposiums „Die Zukunft des Wohnens“.

— GISELA GARY

Ökologisch und kostengünstig – womit bauen wir morgen?“ war das provokante Thema des 74. Symposiums „Die Zukunft des Wohnens“, welches mit hochkarätigen Vortragenden und Teilnehmern an einem Ort, der als Synonym für die rasanten Veränderungen in der Bauwirtschaft gilt: Die alte Wirtschaftsuniversität Wien aus den 70er-Jahren, die in Fachkreisen längst als Bauruine bezeichnet wird, der jegliche Umnutzung abgesprochen wird und die zudem aus einer Vielzahl an – aus heutiger, ökologischer Sicht – problematischen Baumaterialien besteht. Noch ist der Umgang mit dem Areal offen, wie Gastgeber Patrik Largler von der Bundesimmobiliengesellschaft berichtete, er betonte jedoch, dass die alte WU ein Bildungsstandort bleiben wird und bis 2030 soll es nach einem Architekturwettbewerb eine Neunutzung oder einen Neubau geben. Doch das „West“, so der „neue“ Name der alten Wirtschaftsuniversität wird in der



Fotos: Oreste Schaller

Gastgeber Patrik Largler, BIG, und Katharina Reményi, art:phalanx

Zeit ihrer „letzten Jahre“ längst wieder genutzt. Das Zwischennutzungs-Konzept stammt aus der Feder von art:phalanx, bereits ihr zweites Zwischennutzungs-Projekt nach dem Sophienspital. 4.000 Quadratmeter des Unigebäudes sind nun wieder belebt: „Mit Kunst und

Kultur, Start-ups, Studios, Ateliers und auch Einzelunternehmer, die sich kein ganzes Büro leisten können oder wollen“, erläutert Katharina Reményi, Leiterin der Zwischennutzung West. Dass zukünftige Gebäude zu 100 Prozent recyclebar sein müssen, ist unbestritten, doch in den 70er-Jahren war dies noch kein Thema.

CO₂-Vollbremsung notwendig

Die Bauwirtschaft darf sich nicht auf ein Material, eine Lösung reduzieren, sondern muss das große Ganze sehen: Wie kann man optimieren, reduzieren und einen besseren Kreislauf schaffen? Baukosten sind in die Höhe geschneit, die Bauträger agieren im Zwiespalt von

lieren konnte. „Die OECD erhob den weltweiten Verbrauch, das Ergebnis ist erschütternd: Weltweit wird sich der Bedarf an Primärmaterial bis 2060 verdoppeln. Auch Sand und Schotter werden wir doppelt so viel benötigen.

Fazit: Die mineralischen Rohstoffe müssen CO₂-neutral werden“, so Romm. Aktuell werden in Österreich nur sieben Prozent aller Materialien im Kreis geführt – europaweit nur zwölf Prozent. „In Österreich verwerten wir 30 Millionen Tonnen Aushub nicht“, so Romm.

Als Erfolgsbeispiel führte er den „Atlas Recycling“ an, in der Seestadt Aspern wurde aus 350 Kubikmeter Aushub vor Ort Ort beton gemacht –



Thomas Romm lieferte Zahlen, Daten, Fakten und sprach klar aus: „Wir müssen eine CO₂-Vollbremsung machen“

Ökologie und Kosten. Ist Ökologie ein Widerspruch zum geförderten Wohnbau? Wie verbrauchen wir weniger neues Material, und wie kann ich die vorhandenen Baustoffe optimieren?

Fragen, die für Thomas Romm, forschen planen bauen ZT GmbH, Kreislaufwirtschafts-Experte und Gründer von Baukarussell, Alltag sind: „Wir müssen eine CO₂-Vollbremsung machen – und diese müssen wir mit den Mitteln, die wir haben, schaffen.“ Er plädierte für drei Schwerpunkte: Optimieren, reduzieren und Kreislaufwirtschaft forcieren. Romm rüttelte die rund 100 Teilnehmer auf, er erinnerte daran, dass Experten wie der amerikanische Architekt Buckminster Fuller bereits vor 50 Jahren vor der Rohstoffknappheit und der Ressourcenbegrenzung warnten. Er entwickelte eines der ersten Computerspiele „World Game“, bei dem man die Ressourcen und deren Verbrauch simu-

mit der größten Ort betonanlage Österreichs. Romm berichtete ebenso von erfolgreichen Forschungsprojekten wie dem CO₂-reduzierten Beton, anstelle von Zement wurde Holzkohle verwendet. 11,5 Hektar pro Tag werden in Österreich bearbeitet, davon werden fünf Hektar versiegelt. „Das ist eine Gefahr für unsere Böden, denn es geht um die CO₂-Bindung im Boden. Wir versuchen aktuell bei einem Projekt mit der Sozialbau, die oberste Schicht abzutragen und für den Straßenunterbau oder die Landschaftsgestaltung zu verwenden“, so Romm. Als weiteres Best Practice berichtet er von dem Schweizer Start-up mit ihrer „Cleancrete Wand“, die sie aus gießbarem Lehm entwickelten, der 90 Prozent CO₂-reduziert ist. Aus der Forschungsarbeit „KreislaufBauwirtschaft“ will Romm einen Gesetzesvorschlag erarbeiten, daraus sollte eine OIB-Richtlinie entstehen.



Interaktiv: „Wie bauen wir morgen?“ – knapp 70 Prozent der Teilnehmer stimmten via Handy für „ökologisch und kostengünstig“

Knackpunkt Kreislaufwirtschaft

In der Diskussionsrunde wurden die zum Teil sehr unterschiedlichen Sichtweisen deutlich. Iva Kovacic von der TU Wien, Baupraktikerin und Architektin Senka Nikolic von der Schwarzatal, Architekt Gerhard Kopeinig, arch+more, und Baumeister Stephan Ruesch vom Bauunternehmen Sedlak waren sich nicht wirklich einig, was die Zukunft bringen wird. „Kreislaufwirtschaft ist Teil des baukulturellen Denkens – und das ist noch nicht in allen Köpfen angekommen“, räumte Kopeinig ein. Er betonte, dass das Augenmerk viel stärker auf den Bestand gelegt werden muss, mit Wertschätzung für die Gebäude, die vorhanden sind: „Wir müssen gemeinsam leistbaren Wohnraum schaffen – und uns klar darüber werden, was wir uns als Gesellschaft leisten wollen.“ Für Iva Kovacic ist klar: „Ja, aber One-fits-all funktioniert nicht. Europa ist gebaut, doch es fehlen die Kenntnisse über die Materialien und den Bestand.

Das beste Gebäude ist das nicht gebaute – und das zweitbeste ist das langfristige nutzbare Haus, so wie die Gründerzeithäuser. Die sind perfekt und haben ein großes Transformationspotential. Monofunktionen dürfen nicht mehr gebaut werden.“ Ruesch bezeichnete die Themen als intelligente Ansätze: „Doch wie schaut die Praxis aus? Während wir bauen, wird laufend umgeplant – müssen wir noch zwei Türen einbauen etc. Wir müssen auch von den individuellen Entwürfen wegkommen,



es gibt Entwürfe, wo ich schon bei der ersten Kostenrechnung sehe, das geht sich nie aus.“ Nikolic bestätigte: „Wir haben die Qualitäten immer weiter hinaufgeschraubt und jetzt bekommen wir die Rechnung präsentiert. Zurzeit herrscht ein massiver Umbruch. Aber für uns Gemeinnützige ist kostengünstig der wichtigste Aspekt und natür-



Stephan Ruesch plädierte für „weniger ist mehr“.

lich die Nachhaltigkeit.“ Das Thema Kreislaufwirtschaft erlebt Kovacic als Einzelprojekt-Phänomen: „Aber die Vorzeigbeispiele sind wichtig, denn



Expertentalk: Iva Kovacic, TU Wien, Architekt Gerhard Kopeinig, Senka Nikolic, Schwarzatal und Baumeister Stephan Ruesch vom Bauunternehmen Sedlak

die bringen das Thema in Schwung. Doch aktuell wird auf Kreislaufwirtschaft erst nach dem Wettbewerb geachtet, das ist falsch.“ Kovacic ist überzeugt, dass das Bauen noch teurer werden wird. Kopeinig sieht die Planer gefordert: „Aber es geht nur gemeinsam.“ Dem stimmte Ruesch zu: „Ja, wir brauchen Partnerschaften, aber es braucht auch ein neues, offenes Denken – und wir als Ausführende müssen bereits kurz nach dem Entwurf mit an Bord sein und gemeinsam das Projekt entwickeln.“



Senka Nikolic meinte, die Qualitätsansprüche sind zu hochgeschraubt worden.



Politische Debatte: Wohnen ist ein Grundrecht

Divergierend waren die beiden Politiker, die Rede und Antwort standen, nur in ihren Farben und den Werten dahinter – inhaltlich herrschte in vielen Punkten Übereinstimmung. Eine gemeinsame Überzeugung gab es: Es muss mehr saniert werden.

Rudolf Silvan, Abgeordneter zum Nationalrat (SPÖ) und Landesgeschäftsführer der Gewerkschaft Bau-Holz Niederösterreich: „Schaf-

fen wir das, das Wohnen wieder leistbar wird? Wir erleben zurzeit einen großen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Bruch. Wohnen ist ein Grundrecht, leistbarer und nachhaltiger Wohnraum ist eine Herausforderung. Die Förderungen müssen dringend angepasst werden. In der Initiative Bauen+Umwelt haben wir einen Sanierungsbedarf von rund sechs Milliarden Euro festgestellt – das bedeutet, hier gibt es einen massiven Handlungsbedarf. Diese Erkenntnis dürfte die Regierung aber

noch nicht erreicht haben. Während die Gewinnsteuern auf große Konzerne gesenkt werden, werden mehr Förderungen für das Wohnen nicht angedacht. Es muss auch mehr Abbruch verwendet werden, da sind wir noch sehr zögerlich.“

Dipl.-Ing. Elisabeth Olishar, Bsc., Abgeordnete zum Wiener Landtag und Gemeinderätin (ÖVP): „Mein Zugang ist, Anreize zu schaffen und entbürokratisieren. Und ja, wir brauchen einige Reformen. 2023 soll ja eine Novelle der Bauordnung folgen. Ich verstehe nicht, warum die Stadt Wien nicht mehr verdichtet, da gibt es ein Riesopotenzial. Wir brauchen auch viel mehr Flexibilität bei den Förderungen und müssen individuell bewerten, wie sich der Bestand weiterentwickeln kann. Da wird viel zu wenig Augenmerk darauf gerichtet. Urban mining erachte ich als sehr wichtig – denn die Stadt ist ein Rohstofflager. Aber auch hier fehlen die Ansätze. Baustoffe müssen nach ihrem Einsatzgebiet gewählt werden, es sollte kein Baustoff bevorzugt werden. Holz ist sicher nicht der nachhaltigste Baustoff.“

Tischgespräche: Gute Gebäude müssen besser gefördert werden

Acht Tische diskutierten die Frage „Was braucht es von der Politik, um ökologisch und kostengünstig bauen zu können?“. Die Forderungen reichten von einer Überarbeitung der technischen Anforderungen bis zu einem Energieausweis-ähnlichen Instrument für Gebäude und bessere Förderungen für gute Gebäude.



„Kreislauffähige Prozesse müssen verstärkt in der Sanierung gefördert werden, es sollen nachwachsende Rohstoffe verwendet werden. Die Bauweisen müssen lebenszyklisch konzipiert werden. Große Flächen müssen anpassbar sein, flexible Grundrisse müssen immer mitgedacht werden.“

– **Constance Weiser, architope & greenskills**



„Wir stehen vor einem Zeiteumbruch – Themen wie Finanzierung, EU-Taxonomie oder Kreislaufwirtschaft. Wir müssen uns überlegen, wie wir in Zukunft planen und bauen wollen, wie wir die Flächen nutzen wollen, die Freiräume ausgestalten wollen – wie gelebt werden soll. Die rechtliche Seite ist natürlich ebenso ein wichtiger Punkt. Aus der CO₂-Vollbremsung muss ein Turbo werden. Aber wir müssen gemeinsam an einem Strang ziehen.“

– **Andreas Dominko, Niederösterreichische Gesellschaft für Stadt-, Dorferneuerung und Alternatives Wohnen**



„Know-how muss vor dem Material stehen. Wir wünschen uns von der Politik einen Zukunftskataster, in dem das

gesammelte Wissen über ein Gebäude abrufbar ist, damit können wir den Bestand besser schützen. Unser Kataster wäre dann ähnlich wie der Energieausweis – einfach, übersichtlich und für jeden verständlich. Da sehen wir dann auch die Raumreserven. Erweiterungen sollen von Anbeginn mitgedacht werden.“

– **Arnold Brückner, Kabe Architekten und Obfrau-Stellvertreter der Baugruppe Kolokation**



„Wir sind nicht sicher, ob nachhaltig bauen günstig sein kann – es ist jedenfalls eine Herkulesaufgabe. Es muss ein Bündel an Maßnahmen geben. Die EU-Taxonomie gibt die Rahmenbedingungen vor, das ist gut und wichtig. Die Vorfertigung ist dabei ein wichtiger Puzzlestein. Veränderungen braucht es bei den technischen Anforderungen und den Normen, die sind zum Teil absurd.“

– **Clemens Spenger, Arwag**



„Das Gemeinsame ist ganz wichtig. Der Lebenszyklusansatz ermöglicht den Transformationsprozess. Doch zuvor muss die Bauordnung novelliert werden, Raumhöhen müssen viel flexibler werden – und man muss auch was weglassen können.“

– **Alexandra Stage, BMW Architekten**



„Die aktuellen Herausforderungen können wir nur gemeinsam bewältigen – deshalb präsentieren wir unsere Botschaft an die Politik auch gemeinsam. Ökologisch bauen, heißt für uns kostengünstig. Doch die Bauwirtschaft ist zu langsam, sie muss schneller werden. Die Politik muss die CO₂-Bepreisung auch auf Gebäude umlegen, es muss ein Steuersystem geben, das gerecht und fair ist – und Bemühungen quasi belohnt.“

– **Kristyna Sevcikova, Heri und Salli Architekten, und Andreas Fetter, Baustoffe Fetter**



„Recycling muss sich rechnen – das bedeutet, dass der Lebenszyklus eines Gebäudes viel länger als bisher sein muss. Aber es kann nicht sein, dass ich als Architekt für das recycelte, verwendete Material dann auch noch haften – es braucht klare Deklarationsstellen für recycelte Baustoffe. Wir verlangen Datenbanken für den Bestand, wo alle wichtigen Parameter enthalten sind. Innovationen müssen möglich sein – parallel müssen wir insgesamt sparsamer bauen.“

– **Georg Reinberg, Architekturbüro Reinberg**



„Kostengünstig und nachhaltig bauen funktioniert nur, wenn ich mich auf die Lebenszykluskosten konzentriere. Die Baukosten eines Gebäudes betragen nur 20 Prozent – der Rest ist der Betrieb. Wir müssen auch die Steuern neu denken. Wenn wir nur günstig bauen, bringt das gar nichts – weil dann der Betrieb teuer ist. Unsere Forderung: Gute Gebäude müssen bessere Förderungen bekommen als konventionell gebaute.“

– **Wolfgang Kurz, Kurz-Architekten**





Visualisierung: schneider+schumacher/expressiv



Erfolgreicher Export eines in Wien erprobten Punkthaus-Typus nach Deutschland: Wohnanlage „Max und Moritz“ für das Wohnquartier am Hilgenfeld in Frankfurt

Punkthaus und Ziegel als Leidenschaft



WohnenPlus Digital
mehr online unter
wohnenplus.at

Der Fokus des österreichischen Ablegers des Architekturbüros schneider+schumacher mit Hauptsitz in Frankfurt am Main liegt auf dem Wohnbau. Ein Jahrzehnt nach Gründung zieht der Geschäftsführer des Wiener Büros, Eckehart Loidolt, Bilanz.

— FRANZISKA LEEB

Kein Wohnbau, sondern der Wettbewerbsgewinn für das 2011 fertiggestellte Forschungs- und Entwicklungszentrum der Firma Fronius im oberösterreichischen Thalheim bewog Till Schneider und Michael Schumacher, ein Büro in Wien zu eröffnen. Es bestand zunächst aus Eckehart Loidolt, der s+s Wien von einem Schreibtisch der befreundeten Bauingenieure Bollinger+Grohmann am Schwedenplatz aus führte. Mittlerweile firmiert das zwölfköpfige Team an der Ecke Gölsdorfsgasse/ Franz-Josefs-Kai im ersten Wohnhaus des Architekten Heinrich von Ferstel, einem denkmalgeschützten Ziegelbau im neugotischen Stil aus dem Jahr 1862.

Das Büro schneider+schumacher arbeitet in allen Maßstäben und Bauaufgaben auf der ganzen Welt. Die Filiale in Wien ist im Wohnbau sehr erfolgreich. Wie kam es dazu?

Eckehart Loidolt: Das Fronius-Firmengebäude in Wels-Thalheim wurde komplett von Frankfurt aus bearbeitet. Wir haben hier bei null begonnen und uns die Aufträge selbst erarbeitet. Der erste wichtige Wettbewerbserfolg war 2011 der Bauträgerwettbewerb „Kostengünstiges Wohnen“ in der Wiener Podhagskygasse.

Diese 2014 fertiggestellte Wohnanlage habt ihr fünf Jahre später nach Deutschland sozusagen exportiert.

Ja, wir haben uns damit beim Architekturpreis „Wohnen für Alle: Neues Frankfurt 2019“ des Deutschen Architekturmuseums beworben. Es ging um bezahlbares Wohnen. Aus 131 Projekten wurden zehn Finalisten gewählt, die sich damit für ein Konzeptverfahren auf dem Frankfurter Baugebiet Hilgenfeld qualifiziert haben. Unser Projekt „Max und Moritz“ war eines der Siegerprojekte und wird nun auch gebaut.

Welche Parallelen finden sich darin zur Podhagskygasse?

Wir befassten uns auch dort mit dem Thema Punkt- oder Kernhaus. Die kompakte Anordnung der Wohnungen um den Erschließungskern ermöglicht hohe Flexibilität bei den Grundrissen, und man kann durch das Variieren mehrerer Grundbausteine Vielfalt erzeugen. Französische Fenster sorgen einheitlich für die gute Belichtung aller Räume. Mit „Max und Moritz“ wollten wir eine Alternative zu den in Deutschland sehr verbreiteten Stangen anbieten. Immer nur langgezogene Kisten bauen, das ist nicht die Lösung. Uns interessiert, die Waage zwischen Gestaltung und Ökonomie zu halten.

Ist das Punkthaus generell Euer bevorzugter Typus?

Es handelt sich um eine sehr leistungsfähige Typologie, und es ist immer eine Frage der Körnung, ist also auch ein städtebauliches Thema. Oft hat man als Vorgabe, möglichst keine Nordwohnungen zu bauen, das lässt sich über die Stellung der Baukörper gut regulieren, und die Eckwohnungen sind immer nach zwei Seiten orientiert. Wir bringen das Tageslicht von oben in das Stiegenhaus, um freundliche Erschließungsräume zu erhalten.

Bei „Max und Moritz“ war es Euch wichtig, auf ein Wärmedämmverbundsystem zu verzichten. Kommt man darum herum, wenn Leistbarkeit das oberste Ziel ist? Es gilt auch in vielerlei Hinsicht als die einfachste Lösung.

So ist es, daher wird es als Standard landauf landab gebaut. Wenn alle das Gleiche machen, dann läuft das, wie man in Wien sehen kann. Aber aus ökologischer Sicht kommen andere Fragen auf. Wir haben eine „Abneigungsgruppe Wärmedämmverbundsystem“ im Büro. Plakativer Ausgangspunkt war der Brand eines Hauses mit WDVS in Frankfurt – ein Fassadenvollbrand, der für die Feuerwehr sehr schwer zu löschen war. Ich habe die Rauchsäule

Steckbrief:

- ◆ 1988 Gründung von schneider+schumacher durch Till Schneider und Michael Schumacher in Frankfurt/Main
- ◆ 2010 Gründung von schneider+schumacher Wien
- ◆ 2012 schneider+schumacher, Tianjin/China
- ◆ 2019 schneider+schumacher, Shenzhen/China

Wohnbauten von schneider+schumacher, Wien – Auswahl:

- ◆ Quartier 17, Graz-Reininghaus, WB 1. Preis 2020, ÖSW, in Planung
- ◆ Wildgarten – Wohnen am Rosenhügel, Wien, WB 1. Preis 2020, ARE, in Planung
- ◆ Max und Moritz, Frankfurt-Hilgenfeld, WB 1. Preis 2019, ABG, in Planung
- ◆ Schöneck 13, Bernreiterplatz, Wien, Buwog Group, 2022
- ◆ Seenah Wohnen, Klagenfurt, Riedergarten, 2 Baustufen ab 2016
- ◆ Grünstück 22, Oase 22+, Wien, Buwog Group, 2021
- ◆ Quartier Zentral, Maximilianstraße/Kerensstraße, St. Pölten, Corag, 2018
- ◆ Wohnhausanlage Podhagskygasse, Wien, Bauträger Neuland, 2014

selbst gesehen. Die Abneigung teilen wir mit vielen anderen. Es ist kein besonders schönes Material und auch nicht schön zu verarbeiten.

Daher befasst Ihr Euch nun mit dem monolithischen Ziegelbau.

Ja, damit wollen und können wir auf die außenliegende Wärmedämmung verzichten. Da geht es auch um einfaches Bauen. Wenn ich eine Außenwand habe, zeichne ich zwei Linien und muss nicht nachdenken, welche Schichten und Folien ich verwenden muss und wie man das alles wieder trennt, wenn man muss.

Hat das gestalterische Konsequenzen?

Wenn man mit tragenden Ziegelwänden baut, kommt man zum Thema, welche Spannweiten sind möglich, welche Öffnungen? Aus Stahlbeton kann ich alles machen. Diese Ungebundenheit gibt es im Ziegelbau nicht. Im Hin-

blick auf die Materialgerechtigkeit ist das für uns eine spannende Auseinandersetzung. Das Zweite ist, dass wir auf den Putz verzichten wollen. Wenn man nicht mit Klinker arbeitet, ist es das Schicksal des Ziegels, dass er im Verborgenen wirkt. Wir würden ihn gern wieder sichtbar machen, die Wand selbst zu einem haptisch-visuellen Erlebnis machen, weil das auch für unser Auge gut ist. Daher wollen wir die Oberfläche schlämmen statt verputzen. Wir glauben auch, dass es bei der industriellen Ziegelproduktion noch Gestaltungsmöglichkeiten gäbe, indem man im Rahmen des Möglichen die Oberflächentextur verändert.

Das Ziel ist also auch eine neue Ziegelästhetik?

Ja, denn bei vielen Ziegelhäusern sind die Fassaden ja nur aufgeklebt. Jetzt ist man ins Forschen und die Industrie ins Entwickeln gekommen, um dem Ziegel zu einem neuen Antlitz zu verhelfen.

Die Reduktion von Material ist auch ein Aspekt?

Ja. Das ist der Anspruch, auch dass es ein gutes Material ist und kein Chemiecocktail, den man dann wieder herunterschreddern muss.

Gibt es dazu bereits ein konkretes Bauvorhaben?

Für die letzten beiden Baufelder im Stadtentwicklungsgebiet Wildgarten in Wien haben wir 14 Baukörper – zwei Achtgeschoßer und zwölf zwei- bis fünfgeschoßige Baukörper – als monolithischen Ziegelbau konzipiert. Die Außenwand ist 50 Zentimeter stark und besteht aus Ziegeln mit innenliegender Wärmedämmung. Wienerberger arbeitet derzeit an einer mineralischen Dämmung. Es geht darum, dass der Dämmstoff das gleiche Material ist, wie der Ziegel selbst. Das finde ich faszinierend. Wir haben jeden Ziegel einzeln gezeichnet, damit wir das Material modular einsetzen und keinen Verschnitt haben. Manche Generalunternehmer haben leider das Mauern schon verlernt. Das muss man alles im Auge haben, das einfache Bauen ist nicht ganz einfach. Wir setzen den Sonnenschutz außen vor, damit wir im Sturzbereich nicht diesen ewigen Konflikt haben, dass dort alles zusammenkommt. Die Häuser werden aber noch verputzt sein. Für die Schlämme, die als dünne Schicht sehr viel zu leisten hat, gibt es noch kein zugelassenes System. Aber unser ster Tropfen höhlt den Stein ...

Foto: Kirsten Bucher



Seit 2010 leitet Eckehart Loidolt das Wiener Büro von schneider+schumacher.

Wie sieht es mit den Kosten aus?

Derzeit sehen wir, dass der monolithische Ziegelbau kostenmäßig gleichzieht, vor allem, wenn man Transport, Trennbarkeit und Recycling mit in Betracht nimmt. Wir schaffen mit Ziegel bauphysikalisch alles und brauchen keine Gipskartonwände. Max und Moritz und das Quartier 17 in Graz-Reininghaus versuchen wir jetzt auch so zu bauen – mit tragenden Außen- und Innenwänden aus Ziegel.

Wie wichtig ist es, dass sich Architekten proaktiv in die Baustoffentwicklung einbringen?

Ich halte das für essenziell. Die Industrie zielt aus Gründen der Zertifizierung und Bauschadensvermeidung, darauf ab, dass sich das Spektrum der möglichen Detaillösungen stetig verengt. Mit Schlossern und Tischlern gibt es noch eine Verbindung zum Handwerk, aber ansonsten ist es vorbei. Da haben wir nur noch Standardkataloge und können oft nur noch die Farbe einbringen.

Gibt es Unterschiede in der Bürokultur zwischen dem deutschen und dem österreichischen Büro?


Kaum. Wir arbeiten im Team, suchen aufgabenspezifische Lösungen und haben keine Handschrift, sondern eine Art und Weise, wie wir Aufgaben lösen. Darüber tauschen wir uns aus, das gilt für alle unsere Standorte. Einmal im Monat gibt es einen Abend, wo wir uns gegenseitig die Projekte zeigen, an denen wir gerade arbeiten. 



Foto: Harald A. Jahn



Der Wohnbau in der Viehtriftgasse, geplant von Treberspurg & Partner Architekten, ist eine der Anlagen der AH, in denen die Befragung stattfand.

Wie aktuell sind Genossenschaften?



WohnenPlus Digital
mehr online unter
wohnenplus.at

In einer Studie in Kooperation mit der IBA_Wien Neues soziales Wohnen wurde untersucht, wie der Stand der Dinge bei den Wiener Wohnungsgenossenschaften ist und wohin die Entwicklung gehen könnte. Die Antworten, die in diesem Fall von Bewohnern und Experten kamen, sind teils erwartbar, teils neu.

— ROBERT TEMEL

FORSCHUNG

Die Studie stammt von wohnbund:consult (Ernst Gruber, Margarete Huber, Raimund Gutmann, Helena Bernhardt), einem Unternehmen, das selbst als Genossenschaft organisiert ist, und steht unter dem Titel „Genossenschaftlich wohnen morgen“. Die Finanzierung der Studie erfolgte durch die Siedlungs-Genossenschaft Altmannsdorf und Hetzendorf (AH), demnach wurden auch Bewohner dieser Genossenschaft befragt, sowie durch eine Förderung des Kulturministeriums. In Österreich und speziell in Wien ist der Begriff doppeldeutig: Einerseits ist klar definiert, was eine Genossenschaft ist, nämlich ein Unternehmen, das nicht eine Gewinnabsicht verfolgt, sondern die eigenen Mitglieder fördert – bei einer Wohnungsgenossenschaft eben durch Bereitstellung von preiswertem und qualitativem Wohnraum. Andererseits wird hierzulande umgangssprachlich jede gemeinnützige Bauvereinigung als Genossenschaft bezeichnet, obwohl etwa die Hälfte davon Aktiengesellschaften oder Gesellschaften mit beschränkter Haftung sind.

Diese Überlagerung der Rechtsform Genossenschaft mit dem Regulierungsbereich Wohnungsgemeinnützigkeit ist wohl mit ein Grund dafür, dass die letzte österreichische Wohnungsgenossenschaft im Rahmen der Gemeinnützigkeit 1957 gegründet wurde,

während in Schweiz und Deutschland die Gründung neuer, innovativer Genossenschaften boomt. Ansätze dafür gibt es mittlerweile auch in Wien, allerdings bisher ausschließlich außerhalb der Gemeinnützigkeit: die Genossenschaften Die WoGen, HausWirtschaft und Mona 21. Und die Überlagerung ist auch ausschlaggebend dafür, dass die Vorteile der Genossenschaft als Form mit ganz eigenen, höchst demokratischen Strukturen wenig bekannt sind, sie verschwindet hinter dem in Österreich bestimmenden Thema der Wohnungsgemeinnützigkeit, für die es nicht besonders wichtig ist, in welcher Rechtsform gebaut wird.

Die Sicht der Genossen

Im Rahmen der Studie wurde eine quantitative Befragung mittels Fragebogen in vier Siedlungen der AH mit dem relativ hohen Rücklauf von 23 Prozent durchgeführt, weiters wurden mit einzelnen Bewohnern und Experten qualitative Interviews geführt. Die vier Siedlungen umfassen das gesamte Spektrum der Entwicklung in Wien, von der traditionsreichen Siedlung Rosenhügel aus den 1920er-Jahren bis zu der erst kürzlich fertiggestellten Anlage in der Viehtriftgasse. Die Resultate wurden in einer Publikation und einer Ausstellung dokumentiert. Die Befragung der Bewohner machte

deutlich, dass etlichen nicht klar ist, dass sie Miteigentümer der Genossenschaft sind, deren wichtigste Entscheidungen der Mitbestimmung ihrer Mitglieder unterliegen. Bewohner älterer Siedlungen haben diesbezüglich naturgemäß größeres Bewusstsein als jene, die erst kürzlich in eine neue Genossenschaftswohnung eingezogen sind. Die informellen sozialen Strukturen sind andererseits nicht nur bei den alten Siedlungen stark, sondern auch bei sehr jungen Bauten, bei denen bereits ein Besiedlungsmanagement im Rahmen eines Konzepts der sozialen Nachhaltigkeit stattgefunden hat. Die Teilhabestrukturen werden, soweit überhaupt bekannt, häufig als sehr bürokratisch wahrgenommen. Zwischen der für die Einzelnen relativ abstrakten Vorstandswahl und der Betroffenheit im direkten Wohnumfeld gäbe es wohl ein breites Spektrum an Teilhabemöglichkeiten, das man offerieren könnte.

Mehr als nur Wohnen

Energiegemeinschaften, geteilte Fahrzeuge und Mobilitätsdienstleistungen, Food Coops, Urban Farming, soziale Trägerschaft, Quartiersentwicklung und vieles mehr sind mögliche neue Themen, die von Wohnungsgenossenschaften in ihre Tätigkeitsfelder aufgenommen werden könnten – um ihre Mitglieder damit über die reine Kon-

4
—
2
0
2
2

sumentenrolle hinaus zu aktivieren, sodass diese auch Verantwortung für die Genossenschaft und ihre Mitglieder übernehmen und sich engagieren können. Der Züricher Genossenschaftsaktivist und Intendant der IBA 2027 in der Stadtregion Stuttgart Andreas Hofer meint, dass Wohnungsgenossenschaften heute „mehr als wohnen“ bieten müssen, dass man im 21. Jahrhundert nicht mehr reine Wohnbauten errichten kann, sondern Wohnen und Arbeiten, Wohnen und Produktion sowie etliche andere Nutzungen verknüpfen muss. Die Zeit der Siedlung im Grünen sei vorbei. In einer Genossenschaft, die sich in diese Richtung entwickelt und neue Teilhabeformen bietet, entsteht ganz von selbst die Notwendigkeit für mehr Verantwortung, mehr Selbstbestimmung der Genossenschafter.

Die Genossenschaft als Modell

Die Autoren der Studie sehen die Rechtsform der Genossenschaft mit ihrer Geschichte und den ihr eingeschriebenen demokratischen Strukturen jedenfalls als Potenzial für eine Weiterentwicklung der Gemeinnützigkeit: für neue Themen, die „mehr als wohnen“ erlauben, für Mehrwert, nicht



Foto: Rupert Steiner

Eine neue Anlage der Altmannsdorf Hetzendorf in der Roschégasse im Passivhausstandard, ausgestattet mit Photovoltaik, Planung Treberspurg & Partner Architekten. Auch hier wurden Bewohner befragt.

nur für die eigenen Mitglieder, sondern für die ganze Stadt, und für mehr Selbstbestimmung und Verantwortung. Doch dafür müsste man die Idee der Genossenschaft offensiver kommunizieren – heute wissen Bewohner einer Genossenschaftswohnung vielfach gar nicht, dass sie Genossenschafter sind. Ob sich Genossenschaftswesen und Wohnungsgemeinnützigkeit gegenseitig stärken können oder doch eher Gegenbilder sind, ist nicht ausgemacht: Es gibt durchaus auch Positionen, die deutliche Differenzen wahrnehmen, so sehen manche deutsche Genossenschaften die aktuelle Debatte über eine Wiedereinführung der Woh-

nungsgemeinnützigkeit nicht nur positiv. Welche Möglichkeiten es gibt, zeigt beispielhaft ein Projekt im Rahmen der Stuttgarter IBA: Im Stadtteil Rot befand sich ein in die Jahre gekommenes Nachkriegsquartier mit etwa 2.000 genossenschaftlichen Wohnungen, das weiterentwickelt werden sollte, teilweise durch Abbruch und Neubau. Dort wurde ein sogenanntes Reallabor durchgeführt, um zu erproben, wie bedarfsgerechter und bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Mithilfe einer Laborbühne und einer 1:1-Modellwohnung mit Studierenden und sozialen Trägern wurde praktische Teilhabe angeboten. ⚡

SPAREN
SIE ZUSÄTZLICH
EUR 275,-*
BEI EINER GRÜNEN SANIERUNG*

GRÜNER WOHNKREDIT
OHNE
Bearbeitungsgebühr!



TRÄUMEN. BAUEN. LANDESBANK. NACHHALTIG. FINANZIEREN.

WOHNKREDIT: AB JETZT AUCH IN GRÜN!

Egal ob Haus-Neubau, Haus-Kauf oder -sanierung, Kauf oder Sanierung einer Eigentumswohnung – bei uns erhalten Sie als Belohnung für Ihr nachhaltiges, energieeffizientes Bauprojekt bis zu EUR 275,-!* Als Nachweis reicht der Energieausweis mit dem ausgewiesenen Heizwärmebedarf (HWB Ref, RK).

Informieren Sie sich gleich in einer unserer Filialen oder unter www.hyponoe.at/gruenerwohnkredit.

* Es handelt sich bei diesem Produkt um einen Wohnkredit, der für Objekte vergeben wird, die entweder einen definierten HWB (Heizwärmebedarf)-Wert oder – bei Sanierung (EHS-Darlehen) – eine definierte prozentuale Verbesserung gegenüber dem Istzustand des HWB-Wertes erreichen. Diese Konditioneninformation stellt kein Angebot im rechtlichen Sinn und keine Finanzierungszusage dar. Es kann kein Anspruch auf Abschluss eines Kreditvertrages abgeleitet werden. Eine Kreditgewährung ist sowohl an den Abschluss einer Kreditvereinbarung als auch an die Zustimmung der entsprechenden Gremien gebunden. Diese Marketingmitteilung wurde von der HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG, Hypogasse 1, 3000 St. Pölten, erstellt und dient ausschließlich der unverbindlichen Information. Die Produktbeschreibung erfolgt stichwortartig. Irrtum und Druckfehler vorbehalten. Aktion gültig bis auf Widerruf. Stand 06/2022. Werbung.





Foto: Pressebüro Legat

Anfang der 2000er-Jahre wurde im Stadtteil La Duchère mit dem Abbruch der riesigen Wohnanlagen begonnen, die bis 300 Meter lang waren und 25 Geschosse umfassten – heute betritt man La Duchère als lebendiges, vielfältiges Stadtviertel.

Lyon im Wandel



WohnenPlus Digital
mehr online unter
wohnenplus.at

Angesichts sozialer Probleme im großvolumigen Wohnbau wurde in den letzten Jahren in Lyon ein Aufholprozess gestartet. Der VWBF sieht Österreich durchaus als Vorzeigebispiel für Stadtentwicklung.

— KARIN LEGAT

Die diesjährige Studienreise des Vereins für Wohnbauförderung, VWBF, führte in die französische Stadt Lyon, die als Industriestadt laut VWBF-Obmann Michael Gehbauer eine hohe Tradition an sozialem und auch leistbarem Wohnbau hat. „Der Wohnbau ist in Frankreich generell ein starker Markt. In den vergangenen Jahren wurden jährlich zwischen 350.000 und 440.000 Wohnungen fertiggestellt, davon 80.000 bis 100.000 sogenannte HLM-Mietwohnungen (Habitation à

loyer modéré). Das entspricht Wohnungen mit moderaten Mieten und ist mit den heimischen geförderten Wohnungen vergleichbar“, so Gehbauer. Errichtet werden sie von etwa 600 Akteuren, davon 202 öffentlichen, 175 privaten non-profit, 162 Genossenschaften und 54 AG. In Österreich gibt es im Vergleich dazu etwa 180 gemeinnützige Bauvereinigungen.

Der Wohnbedarf in Lyon wurde vielfach durch die Errichtung gewaltiger monotoner Wohnriegel gedeckt,

die 200 bis 300 Meter lang waren und 20 bis 25 Geschosse umfassten. Diese Baulösung hat Österreich gemieden. Es gab auch hier immer wieder Phasen mit starkem Wohnbau, z. B. in den 50er-Jahren zur Beseitigung der Wohnungsnot nach dem Krieg und in den 70er-Jahren. Heute wird in größerem Maßstab gebaut, um die Kosten einhalten zu können. „Aber selbst, wenn wir groß bauen, heißt das nicht, dass wir einen Betonscheibe mit 300 Meter Länge errichten. Wir bauen in unter-



Foto: VWBF

Die Studienreise des Vereins für Wohnbauförderung führte heuer nach Lyon, Frankreich.



Foto: Wilke

„Es hat immer wieder Phasen in Österreich gegeben, in denen im großen Maßstab gebaut wurde, aber in anderen Strukturen.“

Michael Gehbauer

schiedlichen Strukturen“, so Gehbauer und nennt als Beispiel die Wohnbebauung in der Körnerkaserne in Wien Penzing. Dort sind 1.100 Wohnungen errichtet worden, von sechs Bauträgern. Dadurch wurden Strukturen geschaffen, die Vielfalt und Individualität gewährleisten. Als Wiener Vorzeigebeispiel wurde bei der Studienreise auch der Wohnpark Wien Alt Erlaa genannt, der 3.182 Wohneinheiten umfasst. Aufgrund der Vielfalt und der Ausstattung besteht dort laut Klaus Baringer, GBV-Obmann, höchste Wohnzufriedenheit mit 98 Prozent. „Wir haben Pools am Dach, Indoorpools, eine Tennishalle mit Saunaaanlagen, medizinische

Versorgung mit 16 Ärzten, Schulen, eine Kirche und Parkanlagen“, sieht er im qualitätsvollen Bauen und respektvollen Umgang mit der Bevölkerung die Voraussetzung für moderne Wohnbauten. Billiges Bauen sei teures, denn wenn Ghettos mit möglichst wenig Geld errichtet und die Menschen dort hineinquetscht werden, gibt es nach Jahren die gesellschaftspolitische Rechnung. Auch in Lyon wurden die Vorteile des kleinvolumigen Bauens und der baulichen Vielfalt erkannt. Anfang der 2000er-Jahre wurde im Stadtteil La Duchère mit dem Abbruch der riesigen Wohnanlagen begonnen, niedergeschoßige ansprechende Wohnblocks an der Stelle der Wohnriegel errichtet – heute betritt man La Duchère als lebendiges, vielfältiges Stadtviertel.

Energie im heimischen Sozialbau

Zur Sprache kam bei den Spaziergängen durch Lyon auch die Bedeutung des mehrgeschoßigen Wohnbaus für die Energiewende. „Mietobjekte sind bei der aktuell nötigen Umrüstung der Energiesysteme im Vorteil, weil diese rascher und einfacher umgesetzt werden können“, betonte Petra Neuherz, Obmann-Stellvertreterin im VWBF. Es sei nicht leicht, in einer Eigentümergemeinschaft den Beschluss zu erreichen, ein Haus thermisch zu sanieren und z. B. an die Fernwärme anzuschließen. Im eigenen Bestand könne ohne Beschluss umgesetzt werden. Michael Gehbauer

sieht einen Nachholbedarf in Lyon, generell in Frankreich, für eine Energie-Trendwende. Österreich sei Vorbild. „Wir haben schon länger ein Einbauverbot für Ölkessel, seit kurzem auch ein Verbot, im Neubau fossile Brennstoffe einzusetzen“, so Neuherz. 68 Prozent der Wohnungen im GBV-Sektor sind an die Fernwärme oder erneuerbare Energiesysteme angeschlossen, verstärkt kommen Tiefensonden und Wärmepumpen zum Einsatz. Petra Neuherz sprach das Thema Biomasse an, sie sieht hier hohes Potenzial. „Wir haben sehr gute Erfahrungen mit Hack-schnitzelheizungen mit regionaler Belieferung.“ Grüne Maßnahmen gibt es in Lyon aber dennoch einige – mehr Grünzonen werden integriert, es wird weniger versiegelt und nachhaltige Baumaterialien werden verwendet. Allerdings besteht das große Problem, die seit Beginn 2022 in Kraft befindlichen neuen ökologischen Vorschriften umzusetzen. Die dafür notwendigen Technologien seien nicht vorhanden, man würde die benötigten Materialien nicht erhalten, der Recyclingkreislauf existiert großteils noch nicht, bemängeln Wohnbauvertreter. Wärmeisolierungen an der Außenseite von Gebäuden seien nicht Pflicht. Trotz alledem – und vor allem bezogen auf Österreich: „Wenn wir das Thema Klimawandel ernst nehmen, müssen wir uns besonders auf den Mehrgeschoßwohnbau konzentrieren“, fordert Klaus Baringer.



Häuser des Miteinanders



WohnenPlus Digital
mehr online unter
wohnenplus.at

Die WBV-GPA verwendet seit vielen Jahren ihren Slogan „Menschen, Maßstäbe, Meilensteine“. Drei ihrer aktuellen Großprojekte fügen sich genau in diesen Wertekanon – und liefern eine soziale, ökologische und herausragende Antwort auf die aktuellen Fragestellungen im Wohnbau.



Visualisierung: expressiv

Menschen. Lebenscampus Wolfganggasse

Menschen

Einst haben hier die Waggons der Badner Bahn geschlafen. Am Grundstück nebenan war ein riesiger Holzplatz, der regelmäßig von Tischlern und Architektinnen aufgesucht wurde, um des perfekten Stücks Rohstoff für ihre Küchen und Wandverbauten fündig zu werden. Statt des Holzes regiert nun der Stahlbeton, denn auf dem 3,1 Hektar großen Areal entstehen nun 850 Wohnungen sowie diverse alternative Wohnformen und soziale und kulturelle Einrichtungen.

Einer der hier tätigen Wohnbauträger ist die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte, WBV-GPA, die in Kooperation mit Neues Leben, dem Neunerhaus, dem RealityLab, der St. Nikolaus Privatstiftung, der Österreichischen Jungarbeiterbewegung (ÖJAB) und den beiden Architekturbüros Mascha & Seethaler und gerner gerner plus 326 Wohneinheiten, ein Lehrlingswohnheim mit rund 50 Heimplätzen sowie 20 WG-Clusterwohnungen und einige Housing-First-Wohnungen ohne Finanzierungsbeitrag errichtet. Darüber hinaus

befinden sich auch diverse Lehrlingswerkstätten und Seminar- und Unterrichtsräume in Bau.

„Unser Projekt steht unter dem Motto Lebenscampus und bietet unterschiedliche Wohnmodelle für Jung und Alt, für Familien und Alleinstehende, aber auch für Menschen im Lebenswandel und in prekären Situationen“, sagt Michael Gehbauer, Geschäftsführer der WBV-GPA. „Wir möchten all diese Leute nicht nur mit geförderten Wohnungen versorgen, sondern ihnen auch diverse schulische Ausbildungseinrichtungen anbieten. Vor allem aber wollen wir die jungen Mieter mit den Silver-Agers verknüpfen und auf diese Weise zu einer regen Nachbarschaft mit Kinderbetreuung und sozialem Austausch beitragen.“ Kurze Pause. „Es ist eben ein Lebenscampus für alle.“

Den markanten Auftakt zum Gaudenzdorfer Gürtel bildet ein Kopfbau mit begrünter Fassade – eine Art lebendige Visitenkarte des menschlich ambitionierten Projekts. Innen befindet sich eine lebendige, zum Teil begrünte Treppen- und Terrassenlandschaft, die eine barrierefreie Anbindung an die historische Remise ermöglicht, die künftig als Markthalle und Kulturgarage genutzt werden wird. Ein Hausbesorger aus der Bewohnerschaft dient als Anlaufstelle für Wünsche und Wehwehchen. Teil des Programms sind auch Räder, Car-sharing und eine Fahrradwerkstatt.



Visualisierung: WBV-GPA



Maßstäbe. Wientalterrassen

Maßstäbe

Auf einem ehemaligen ÖBB-Grundstück in der Käthe-Dorsch-Gasse in Penzing errichtet die WBV-GPA zurzeit die sogenannten Wientalterrassen, eine Wohnhausanlage mit 196 geförderten Mietwohnungen und 99 Smart-Wohnungen. Beheizt und gekühlt wird das Haus über Geothermie und Bauteilaktivierung. Unterstützt wird das Niedrigenergiekonzept, das in Zusammenarbeit mit dem Austrian Institute of Technology (AIT) entwickelt wurde, durch Solarthermie auf dem Dach sowie durch ein ausgetüfteltes Wärmerückgewinnungssystem, das die Restwärme aus dem Abwasser

der gesamten Wohnhausanlage entnimmt und über Wärmetauscher wieder ins Netz zurückspeist.

„Auf diese Weise können wir auf fossile Brennstoffe verzichten“, sagt Gehbauer, der das Projekt mit den Architekten Christoph Lechner (CEHL) und Berger+Parkkinen errichtet. „Für uns gemeinnützige Bauträger in Österreich ist dieses System neu. Daher haben wir uns im Rahmen einer Exkursion einige bereits realisierte Projekte in der Schweiz angeschaut – und uns mit den verantwortlichen Bauträgern und Genossenschaften über ihre Erfahrungswerte im alltäglichen Betrieb ausgetauscht.“

Eine weitere Besonderheit ist das gemeinsam mit dem Verein Rusz (Reparatur- und Servicezentrum) betriebene Reparaturcafé, in dem die Bewohner mit der Instandsetzung von Haushaltsgeräten vertraut gemacht werden sollen. Wer will, kann – statt in neue Elektrogeräte zu investieren – eine Art Nutzungsvertrag mit dem Verein abschließen und seine Elektrogeräte über eine monatliche Gebühr anmieten, servicieren und bei Bedarf auch kostenlos reparieren lassen. „Unser Ziel ist es“, so Gehbauer, „mit diesem Projekt neue Maßstäbe in punkto Nachhaltigkeit und Klimaschutz zu leisten.“ Im November werden die Wohnungen übergeben.

PROFIL WBV-GPA



Meilensteine. the one

Visualisierung: WBV-GPA

Meilensteine

In St. Marx zieht die WBV-GPA – ebenfalls ein Kooperationsprojekt mit Neues Leben – das Wohnhochhaus „the one“ in die Höhe. Der Name ist Programm, immerhin handelt es sich um den höchsten, jemals von einem gemeinnützigen Bauträger errichteten Wohnturm Österreichs: 412 Wohnungen, verteilt auf 38 Stockwerke mit einer Gesamthöhe von 126 Metern. „Wir haben es als unsere Pflicht gesehen, uns risikoavers zu positionieren und das Risiko auf zwei Bauträger aufzuteilen“, sagt Gehbauer. „Zu zweit ist so ein Bauvorhaben sinnvoller und nachhaltiger.“

Auf den unteren 17 Etagen entstehen 178 Mietwohnungen mit Kaufoption, die nach dem Modell der Wiener Wohnbauinitiative vermietet werden, in den 21 Geschoßen darüber befinden

sich 224 freifinanzierte Eigentumswohnungen. Ergänzt wird das Angebot von diversen Gemeinschaftsräumen sowie von einer Fahrrad-Garage und einer grundstücksübergreifenden Gewerbezone im Sockelbereich. „Mit diesem Mischmodell“, so Gehbauer, „können wir auch bei höheren Bau- und Grundstückskosten wie in diesem Fall leistbare Wohnformen garantieren.“

Für die Architektur und das städtebauliche Konzept zeichnet das Studio Vlay Streeruwitz verantwortlich. Dazu gehört auch die 18 Meter hohe Lobby mit Brücken und dramatischen Durchblicken nach oben. Aktuell ist der Innenausbau im Gange. Im Frühjahr findet im neuen Meilenstein die Schlüsselübergabe statt.

Entgeltliche Einschaltung unseres Medienpartners WBV-GPA, Werdertorgasse 9, 1010 Wien, T +43 1 533 34 14 – www.wbv-gpa.at

4
–
2
0
2
2



Foto: Stadt Wien/Christian Fürthner



Quartiersentwicklung mit Weitblick, dank der IBA_Wien: das Quartier „Am Seebogen“

Erfolge ohne Helden



WohnenPlus Digital
mehr online unter
wohnenplus.at

Am Ende des Präsentationsjahres zieht die IBA_Wien Bilanz: mit einer umfangreichen Resonanzstudie und mit einem Ausblick in die Zukunft.

— MAIK NOVOTNY

Am 19. November hat die Schlusspräsentation der IBA_Wien 2022 Neues Soziales Wohnen ihre Pforten geschlossen. Die Nordwestbahnhalle wird anderen Nutzungen zugeführt, die Arbeit des hoch engagierten IBA-Teams endet im Dezember. Die vielen Projekte in der Stadt aber bleiben, wachsen, manche werden überhaupt erst noch bebaut. Ist so kurz nach Torschluss schon Zeit für eine Bilanz?

Ja, denn diese liegt bereits vor. Von der TU Wien wurde seit September 2021 eine Resonanzstudie erarbeitet, deren Ergebnisse im Oktober dieses Jahres auf stattlichen 138 Seiten mit dem vorausschauenden Titel „Was lernen wir morgen?“ veröffentlicht wurden. Insgesamt 55 Personen wurden dafür über ihre Einschätzung der IBA befragt und lieferten detailliertes Lob und Kritik. Im März 2022 wurden weitere Hintergrundgespräche mit Favoritens Bezirksvorsteher Marcus Franz, dem Initiator der IBA_Wien Wolfgang Förster, IBA-Koordinator Kurt Hofstetter sowie Frauen- und Wohnbau-Stadträtin und IBA-Präsidentin Kathrin

Gaál geführt. Ein abschließender Workshop im Mai 2022 diskutierte vertiefend die Schwerpunkte und Ergebnisse.

Schon zu Beginn konstatieren die Autoren der Studie, Rudolf Scheuven und Andreas Bernögger, die „unvermeidliche Unübersichtlichkeit und Umfänglichkeit des Vorhabens IBA_Wien“ von den ersten Gedanken 2012 bis zum Ausrufen 2016 und der Schlusspräsentation 2022, die aus der Vielfalt von Projekten, Themen, Perso-

nen und Formaten resultiert. Eine abschließende Analyse könne die Studie noch nicht liefern, da viele Effekte der IBA erst viel später eintreten.

Lehrreiche Resonanz

Wohl aber lieferten die vielen Gespräche eine sehr lehrreiche Resonanz. An der Entstehung der IBA gab es sowohl Kritik an der unzureichenden oder kurzen Vorbereitung, dem Mangel an Experimenten und der geringen Ausstattung

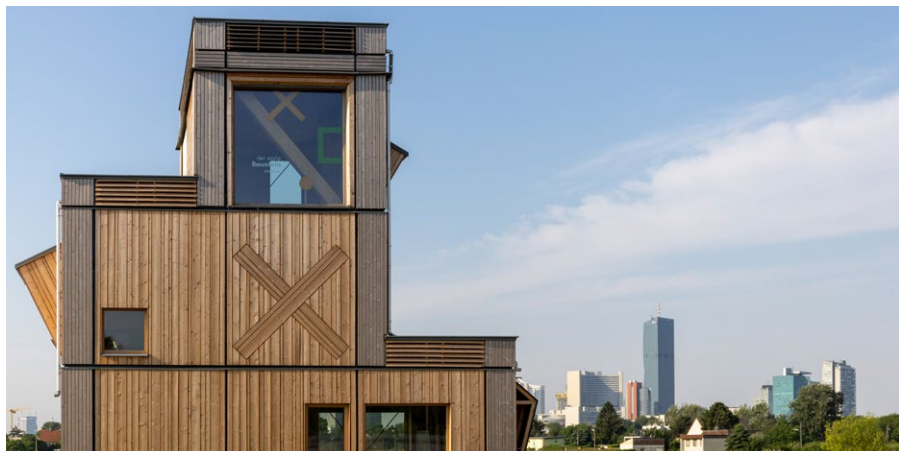


Foto: Dieter Henkel

Innovationen im Selbstbau: das IBA-Projekt vivihouse

der Organisation, aber auch viel Lob für den Ansatz, die Stärken des „Wiener Modells“ in Zeiten neoliberaler Gegenmodelle zu stärken und an die Bevölkerung zu vermitteln. Auch die Themensetzung „Neues soziales Wohnen“ stieß rückblickend auf positive Resonanz. Die Arbeitsweise des Teams wurde fast unisono gewürdigt, vor allem in puncto Themen- und Prozessverständnis und kommunikativem Talent.

Inhaltlich war man sich weitgehend einig, dass die Inhalte und Projekte der IBA nicht auf einen kleinen Nenner zu bringen sind, das angesichts der internen Vielfalt des Wiener Wohnbaus aber auch nicht müssen. Einer der wesentlichen Schwerpunkte und Verdienste, so die Studie, ist die Arbeit auf der Quartiersebene, und Quartiere wie etwa „Am Seebogen“, Berresgasse, An der Schanze, Neu Leopoldau, Wolfgangsgasse und Biotope City sowie die Quartiershäuser Sonnwendviertel wurden ebenso lobend herausgestellt wie das Bestandsquartier Per-Albin-Hansson-Siedlung.

Was also hat die IBA in den sechs Jahren ihres Bestehens erreicht? „In den Augen der Interviewten war die IBA_Wien ein wertvoller Prozess, der aber nicht die Erwartungen an das Format IBA erfüllt hat“, so die Autoren. „Dies wäre mit einem experimentelleren Vorgehen, einer eigenständigeren Arbeitsweise und dem Aufzeigen grundlegend neuartiger Zugänge verbunden gewesen und hätte bereits in der strategischen Ausrichtung der IBA_Wien angelegt werden müssen. Seinen konkreten Aufträgen ist das IBA-Team aber über seine Möglichkeiten hinaus gerecht geworden. Das IBA-Label war dabei hilfreich, weil es intern und international Aufmerksamkeit erzeugte und ein nützliches Instrumentarium mit sich brachte.“

Quartiere sind die Stars

Auch Uli Hellweg, Leiter der IBA Hamburg 2013, die als Impulsgeber des Wiener Formats diente, resümiert in einem Gastbeitrag, die IBA_Wien habe trotz wenig Zeit, Kaltstart und den organisatorischen Schwierigkeiten durch die Corona-Pandemie ihren Auftrag zu einem anspruchsvollen kuratorischen Konzept mit einem ausgeprägten wissenschaftlichen und fachlichen Diskurs weiterentwickelt.

Viel Arbeit hinter den Kulissen also, viel Optimierung von Prozessen, dafür keine Bau-Ausstellung im Sinne der ersten IBA in Deutschland. Eine Entwicklung, die auch andere Städte




Innovationen im einfachen Bauen mit Holz: das Projekt Waldrebgasse

mit diesem Format konstatieren. Die IBA des 21. Jahrhunderts sind, wie es IBA-Heidelberg-Leiter Michael Braum auf den Punkt bringt, „post-heroisch“. Auch IBA-Koordinator Kurt Hofstetter sieht genau hier den großen Vorteil. „Es ging uns immer mehr um den Prozess als um einzelne Leuchtturmprojekte.“ Eine wesentliche systemische Erkenntnis in diesem Zusammenhang der Kooperation ohne Einzel-Helden: Prozesse muss man nicht verstehen, man muss sie aber zulassen. „Wir haben auch immer darauf hingearbeitet, dass die IBA ihre Erfolge an andere abgibt, denn so bleiben sie über die Dauer der Ausstellung hinaus am Leben. Es bringt wenig, wenn sich später ein kleiner Kreis dieselben Geschichten erzählt, ohne dass die angestoßenen Entwicklungen wirklich Wurzeln schlagen.“ In Wien, so Hofstetter, sind nicht einzelne Personen, sondern die Quartiere die Stars. „Aber man muss hingehen, mit den Leuten reden, die Qualitäten spüren.“

Oder, in einem Satz des Wiener Bürgermeisters Michael Ludwig, den Hofstetter in der Resonanzstudie zitiert: „Wenn wir uns weiterentwickeln wollen, müssen wir uns der Traditio-

nen besinnen im Sinne der Haltung, nicht der Methoden. Also die Haltung bewahren und die Methoden anpassen. Und da hat sich wahnsinnig viel getan.“ So seien die Widmungskategorie Geförderter Wohnbau 2019 und die Einrichtung des Wiener Qualitätsbeirats 2021 wichtige Meilensteine, um das Wiener Modell fortzuführen. „Viele unserer Entwicklungen beginnen erst und wirken über 2022 hinaus“, sagt Hofstetter. „Wenn es gelingt, dass die Formate bleiben und die Prozesse weiterleben, dann soll es mir recht sein, wenn man die IBA_Wien eines Tages vergisst.“

Das wird man hoffentlich nicht, doch für das Weiterleben der Prozesse stehen die Zeichen gut. Die Netzwerke sind etabliert, sowohl innerhalb der Wiener Wohnbauproduktion, wo sich die IBA bemüht hat, Parallelstrukturen zusammenzuführen und Akteure an einen Tisch zu bringen als auch international, mit den beiden Netzwerken der Partnerstädte und der Städte, die ihre eigenen IBA durchführen oder planen. Kurz: Die Resonanz zeigt die Relevanz. Eine positive Bilanz. 

Entgeltliche Einschaltung. www.iba-wien.at





Mietzinsfrei weil Balkon: Grüne Zimmer im Freien erweitern den Wohnraum.

Reiche Ernte in Aussicht



WohnenPlus Digital
mehr online unter
[wohnenplus.at](https://www.wohnenplus.at)

Die Rote Emma ist keine kommunistische Greißlerin, sondern der Name einer rotschaligen, rotfleischigen, vorwiegend festkochenden Kartoffelsorte, die wiederum Namensgeberin einer Wohnhausanlage in der Wiener Attemsgasse ist. Die gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften BWS und Migra begeben sich damit auf neues Terrain, nicht nur, weil auf den Dächern vielleicht auch Erdäpfel wachsen werden.

— FRANZISKA LEEB

Wo vor nicht allzu langer Zeit noch die Glashäuser von Gärtnereien die Szenerie bestimmten, haben in den letzten beiden Jahrzehnten neue Wohnquartiere weitgehend die landwirtschaftliche Produktion verdrängt. Weitgehend, aber nicht ganz. Denn das Wohnquartier „Rote Emma“ trägt seinen Namen nicht zufällig. Die Dächer werden zum Gemüseanbau verwendet werden und so die verbaute Fläche am Boden ausgleichen. Ein Gag? Mitnichten. Das gärtnerische Projekt ist nur ein Mosaikstein eines lebendigen Quartiers in einem Stadtgebiet, das unter dem Titel „DIE Stadt“ den Planungsgrundsätzen einer gendgerechten Stadtentwicklung folgt. Ziel des Modellprojekts ist es, gleichwertige Lebensbedingungen für Frauen und Männer zu schaffen. Das Bauträger-Architekten-Quartett bestehend aus Migra und BWS sowie AllesWirdGut und Gerner Gerner Plus hatte mit seinem Holz-Hybrid-Wohnbau plus

Urban-Farming-Dachlandschaft den 2020 ausgelobten Bauträgerwettbewerb für das Areal gewonnen. In Sachen sozialer Nachhaltigkeit hat Sonja Gruber beraten, die Freiraumplanung stammt von Carla Lo.

„Die Wohnung muss weniger kosten, aber mehr können“, erklärt Migra-Geschäftsführer Alfred Petritz den gewählten Entwurfsansatz. Erreicht habe man dieses Ziel durch ein Verhältnis von Nutzfläche zu Bruttogrundfläche von „unglaublichen“ 0,75 – üblicherweise werde im Wohnbau ein Wert zwischen 0,7 und 0,72 angestrebt. Die Trakttiefe der Baukörper wurde reduziert, womit die Wohnungen breiter wurden und eine größere Fassade erhielten. Dadurch war es möglich, ein flexibel nutzbares Bonuszimmer mit etwas sieben Quadratmetern Fläche einzufügen, das in unterschiedlichen Lebenslagen – als Nische für das Homeoffice, Raum für Übernachtungsgäste, Erweiterung des Wohnzimmers und

vieles mehr – nützliche Dienste zu leisten vermag. Ein weiteres wesentliches Element ist ein großzügiger Raum im Freien, der als Balkon ausgebildet nicht als mietzinstragende Fläche gezählt wird, aber den Lebensraum der eigenen vier Wände um 13 Quadratmeter vergrößert.

Reichhaltige Mischung

Funktionen, die dem ganzen Stadtteil zugutekommen, übernimmt die durchgängig mit einer Geschoßhöhe von vier Metern ausgeführte Sockelzone. Neben gemeinschaftlich nutzbaren Räumen für die Bewohnerinnen und Bewohner werden hier vielfältige kulturelle, soziale und kommerzielle Angebote Raum finden. Der Bogen reicht vom Kulturzentrum Brunnenpassage über den Verein LOK – Leben ohne Krankenhaus, den integrativen Betrieb Wien Work, das Generationencafé Vollpension über Mobilitätsunternehmen wie Goodville und MO.Point bis hin zum

BWS-Gruppe

Die 1911 gegründete BWS-Gruppe errichtet, saniert, vermietet, verkauft und verwaltet sowohl geförderte als auch frei finanzierte Wohnungen, Geschäftsräume und Stellplätze in ganz Österreich. Der Hauptsitz befindet sich in Wien, weitere Standorte in St. Pölten, Graz, Salzburg und Innsbruck. Geleitet wird das Unternehmen von Mathias Moser und Michael Kaiser.

Migra

Die 1951 als „Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft St. Marein GmbH“ in der Steiermark gegründete Migra hat nach Übernahme durch den Zuwandererfonds (heute: Mein Wien-Apartment – Fonds für temporäres Wohnen in Wien) seit 1984 ihren Sitz in Wien und realisiert vorwiegend geförderten Wohnungsbau sowie Apartments für temporäres Wohnen. Geschäftsführer der Migra Gemeinnützige Wohnungsges. m.b.H. sind Alfred Petritz und Smajo Pasalic.

Kindergarten der Stadt Wien und einem Stützpunkt der Volkshochschule Donaustadt. In jeder Etage wird es einen kollektiv nutzbaren Multifunktionsraum sowie einen anmietbaren Co-Working-Space geben. In den allgemein zugänglichen Dachgärten wird unter Pergolen mit Photovoltaikanlagen Gemüse gezogen, das mit Grauwasser

Visualisierung: ARGE Gerner Gerner Plus AllesWirdGut



Der Holz-Hybrid-Wohnbau punktet mit Urban-Farming-Dachlandschaft und vielfältig bespielter Sockelzone.

ser gegossen und später im Erdgeschoß verkauft wird. Die Bewirtschaftung übernimmt der Verein LOK. Im Bauteil an der Donauefelder Straße wird ein weiteres Frauenwohnprojekt rosa entstehen und ein Verbrauchermarkt ins Erdgeschoß einziehen. Um Angebote bei den künftigen Bewohnern und im ganzen Grätzl entsprechend zu verankern, wird Sonja Gruber das Projekt bis anderthalb Jahre nach Bezug sozial begleiten.

Fair geteilt

Die Flächen werden zwischen BWS und Migra gerecht aufgeteilt, und somit auch ein Stück weit das Risiko der Gewerbeflächen minimiert. In der Entwicklungsphase die passenden Nutzer für die kulturell, sozial und gewerblich genutzten Flächen zu finden, sei nicht besonders schwierig gewesen, berichtet Alfred Petritz, weil Standort und Projektidee überzeugend waren. Alle Projektpartner bis zur Fertigstellung mit an Bord zu behalten, sei eine der größten Herausforderungen bei Projekten wie diesem. Bei der Roten Emma kam erschwerend

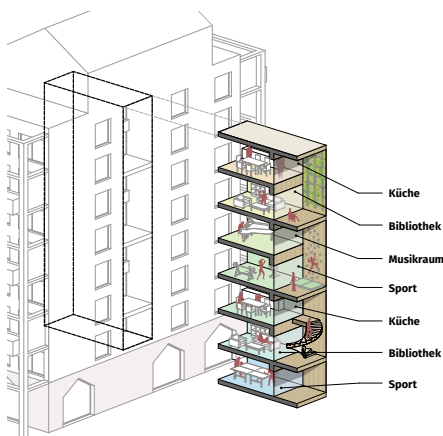
Die Rote Emma in Zahlen

- ◆ 22.466 m² Wohnnutzfläche
- ◆ 26.441 m² geförderte Fläche
- ◆ 360 Wohnungen
- ◆ 180 Einheiten Smart-Wohnen
- ◆ 20 Geschäftsflächen
- ◆ 1 Nahversorger
- ◆ 1 Kindergarten
- ◆ 1 Volkshochschule

voraussichtliche Fertigstellung:
Ende 2024

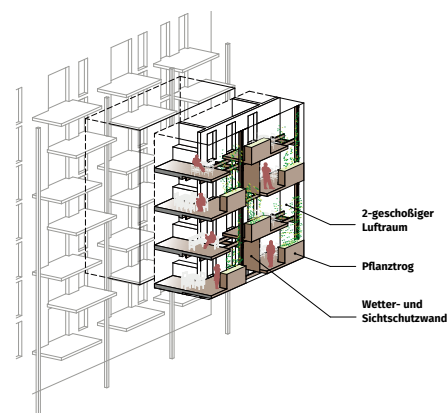
hinzu, dass der Wettbewerb mitten in der Corona-Pandemie gewonnen wurde. Insbesondere kleine gemeinnützige Vereine und Organisationen seien in dieser Zeit vorsichtig geworden, wenn es darum geht, neue Flächen zu entwickeln und anzumieten. „Umso erfreulicher, dass bis jetzt noch alle Partner mit an Bord sind!“

Entgeltliche Einschaltung unserer Medienpartner
Migra, Würtzlerstraße 15, 1030 Wien,
T. 0179458-0, www.migra.at und BWS-Gruppe,
Triester Straße 40, 1100 Wien,
T. 0154608-0, www.bwsg.at



Gemeinschaftsturm

Treffpunkte und Ausweichmöglichkeiten auf jedem Stockwerk



Balkonregal

ein Raum im Freien statt nur Freiraum; jede Wohnung hat ein teilweise zweigeschöbige grünes Zimmer im Außenraum

Frei-Räume: auf jedem Stockwerk ein Gemeinschaftsbereich und zum Teil zweigeschöbige „grüne Zimmer“ zu jeder Wohnung

Graphik: Arge Gerner Gerner Plus AllesWirdGut





Foto: Orreste Schaller

SYMPOSIUM

Die Zukunft des Wohnens



75. Symposium zur Zukunft des Wohnens

Anlässlich des 75. Symposiums zur Zukunft des Wohnens, eine nachhaltige Erfindung von Robert Koch, widmen wir uns dem Generalthema „Gemeinnützigkeit quo vadis?“.

Diskutieren Sie mit Experten – profitieren Sie von dem Fachwissen zu den brennenden Fragen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft: Wohin geht der Weg der Gemeinnützigkeit – in Anbetracht der Energiepreise, der Grundpreisentwicklungen und laufend steigenden Baupreisentwicklungen? Wie können die GBV es schaffen, ausreichend leistbaren Wohnraum in Österreich zur Verfügung zu stellen? Wie kann sichergestellt werden, dass die Verteilung der Wohnungen der GBV sozial gerecht erfolgt?

Nicht zuletzt feiern Sie mit uns das 75. Jubiläum!

Termin: 2. März 2023

Ort: Wien

Info und Anmeldung:

www.wohnenplus.at

Seminare der Wohnen Plus Akademie

18. – 19. Jänner 2023, WEG verstehen und anwenden

8. März 2023: Baugruppe - Fluch oder Segen

14. April 2023: Die sofortige und die nachträgliche WE-Übertragung

16. Juni 2023: Praxisfragen zum Vertrieb von Bauträgerprojekten

Freitag-Akademie für Führungskräfte

Mit der Freitag-Akademie für Führungskräfte holen Sie sich den aktuellen Stand des jeweiligen Fachgebiets.

Info und Anmeldung:

www.wohnenplus-akademie.at

Modul 97 10. März 2023

Energieversorgung im Wohnungsbestand

Modul 98 21. April 2023

Dienstleistungen für BewohnerInnen

Modul 99 2. Juni 2023

Klimaschutz versus Leistbarkeit

Modul 100 6. Oktober 2023

Kundenservice und Bestandsmanagement

Modul 101 17. November 2023

Alternativen zum knappen Bauland



Themen Fachmagazin WohnenPlus 2023

Heft 1/2023

Energiesparen – Nachhaltigkeit – Mobilität

Was wollen die Bewohner? Weniger Wohnfläche – mehr Gemeinschaftsräume und mehr Grünfreiflächen als Konzept. Klimaschutz bedeutet weit mehr als nur fossilfrei heizen – Alternativmodelle im Überblick. Mobilität neu gedacht – Kreislaufwirtschaft innerhalb einer Wohnhausanlage (Regenwassermanagement etc) – Energiegemeinschaften.

Anzeigenschluss: 14. März

Erscheinungstermin: Ende März



Heft 2/2023

Miete – Eigentum – Mietkauf

Die Qual der Wahl hat der Bewohner – Vor- und Nachteile für Bauträger? Chancen für alle? Spannungsfeld Hausverwaltung – Baugruppen – Selbstverwaltung. Zukunftsvisionen und internationale Beispiele. Welche Rolle spielt die Inflation am Bau-sektor? Finanzierungsangebote auf dem Prüfstand. Wahlfreiheit bei Energieversorgung.

Anzeigenschluss: 13. Juni

Erscheinungstermin: Ende Juni

Heft 3/2023

Sozialmix – Qualität – Flexibilität

Wie gelingt die soziale Durchmischung? Neubau versus Sanierung/Bestandsmieter. Welche baulichen Vorgaben müssen erfolgen, damit eine Durchmischung erreicht wird? Wirkt sich das Thema auf die Qualität der Gebäude aus? Neue Flexibilität ist gefordert – variable Grundrisse.

Anzeigenschluss: 29. September

Erscheinungstermin:

Mitte September

Heft 4/2023

Reconstructing – Sanierung – Recycling

Mehr bauen, weniger verbauen – Ressourcen- und Flächenschonung setzt Bauträger unter Druck. Recycling der Baumaterialien bringt die gewünschte, gebaute Qualität? Umnutzung/Aufstockung. Passen die Fördermodelle? Vorzeigeprojekte – Erfolgsbeispiele.

Anzeigenschluss: 21. November

Erscheinungstermin: Mitte Dezember

Wir freuen uns über unsere Medienpartner!



Unsere Forschungspartner



WohnenPlus, Fachmagazin für die Zukunft des Wohnens ISSN 0043-7158, Heft 4/2022

Herausgeber: Mag. Clemens Kopetzky **Co-Herausgeber:** Robert Koch **Medieninhaber:** Wohnen Plus Marketing GmbH, www.wohnenplus.at

Geschäftsführung: Mag. Clemens Kopetzky **Redaktion und Verlag:** Neubaugasse 25/1/10, 1070 Wien, +43 1/524 98 03-0, office@wohnenplus.at

Chefredaktion: Dr. Gisela Gary **Redaktion:** DI Wojciech Czaja, Franziska Leeb, DI Maik Novotny **Autoren:** Mag. Bernd Affenzeller, Mag. Karin Legat, DI Linda Pezzeri, Mag. arch Peter Reischer, Mag. Robert Temel **Gestaltung:** ap media – Visuelle Kommunikation GmbH

Marketing und Vertrieb: Mag. Paul Matyas, matyas@wohnenplus.at **Lektorat:** Roman Stoiber **Digitaler Kiosk:** www.wohnenplus.at **Partner Deutschland:** www.wohnungswirtschaft-heute.de, Gerd Warda; DW Die Wohnungswirtschaft, Iris Jachertz, D-22083 Hamburg **Partner Schweiz:** Magazin Wohnen, CH-8042 Zürich **Inseratenpreise 2022:** Umschlagseiten 2.900 bzw. 2.700 Euro, Innenteil 1/1 Seite 2.300 Euro, 1/2 Seite 1.400 Euro, 1/4 Seite 900 Euro, zzgl. 5 Prozent Werbeabgabe und 20 Prozent USt. **Erscheinungsweise:** 4 Hefte pro Jahr plus Online-Ausgaben **Druckauflage:** 6.000 Exemplare **Bezugspreis:** Jahres-Abo 44 Euro inkl. Versand und 10 Prozent USt. **Hersteller:** Medienfabrik Wien – Graz

Blattlinie: Information und Diskussion über die Zukunft des Wohnens in Österreich. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter. Offenlegung gemäß § 25 Mediengesetz: ap media – Visuelle Kommunikation GmbH.



Tipps und Empfehlungen



Foto: Jovis

Zukunftsweisende Transformationen

Ökonomische, ökologische und soziale Krisen manifestieren sich nicht nur als Brüche in gesellschaftlichen Entwicklungen, sondern auch als räumliche Phänomene. Das vorliegende Buch untersucht städtische Transformationsprozesse anhand des Konzepts der urbanen Leere: Brachen eröffnen Gestaltungsspielräume in der Stadtentwicklung, da dort Strategien von Planern auf kollektive, selbstorganisierte Taktiken von Stadtbewohnern treffen. Die Autorin analysiert Fallbeispiele aus Lateinamerika, um Zukunftsperspektiven für raumgestaltende Disziplinen in Europa aufzuzeigen.

„Die urbane Leere. Neue disziplinäre Perspektiven auf Transformationsprozesse in Europa und Lateinamerika“

Judith M. Lehner

232 Seiten, zahlr. farb. Abb.

ISBN 978-3-86859-660-1

35 Euro

Jovis Verlag

<https://www.jovis.de/de/buecher/urbaner-raum/die-urbane-leere.html>



Foto: Zsolnay Verlag

Lektüre gegen Angst

Neoliberale Wirtschaftspolitik betrachtet Angst als mobilisierenden Faktor. Sie schürt Angst vor Altersarmut, so-

zialem Abstieg und dem bevormundenden Staat. Doch ist es das, was wir angesichts von Pandemie, Krieg und Klimakrise brauchen? Markus Marterbauer und Martin Schürz plädieren für eine Wirtschaftspolitik, die begründeten Ängsten gezielt entgegenwirkt, die Hoffnung weckt und Freiheit schafft. Ein Plädoyer für hohe Mindeststandards in einem besseren Sozialstaat, Löhne, von denen man gut leben kann, und eine Begrenzung des Reichtums.

Angst und Angstmacherei. Für eine Wirtschaftspolitik, die Hoffnung macht

Markus Marterbauer & Martin Schürz

384 Seiten, Hardcover

ISBN 978-3-552-07311-1

26,80 Euro

Paul Zsolnay Verlag

<https://www.hanser-literaturverlage.de/verlage/zsolnay>



Foto: Er flog voraus

Film über Karl Schwanzer

Einen Film über jemand zu machen, der schon lange nicht mehr lebt – ist eine Sache. Einen Film über jemand zu machen, der, sobald man den Film sieht, lebt – das ist besonders. Regisseur Max Gruber gelang dies mit dem Kinofilm „Er flog voraus“ von – ein Film über Architekt Karl Schwanzer (1918 – 1975). Blitzlichter aus der knapp 30-jährigen Schaffenszeit wechseln ab mit Zeitzeugen wie dem sehr amüsanten Architektenpaar Dieter und Andrea Hoppe – oder Wolf D. Prix, Heinz Neumann, Laurids Ortner und Boris Podrecca. Da wird nichts geschönt, da gibt's auch negative Seiten von dem geliebten und gefürchteten Architekten Schwanzer, die schonungslos beleuchtet werden.

Schwanzer plante mehr als 600 Werke, darunter das Museum Belvedere 21 in Wien oder das Philips-Haus am Wienerberg. Architektur muss die Menschen glücklich machen, so sein Credo. Seit 14. Oktober im Cinecenter: <https://www.cinecenter.at/programm/er-flog-voraus>



Foto: Lisa Raast/Az W

Ausstellung

Europas beste Bauten

Alle zwei Jahre prämiert der wichtigste europäische Architekturpreis Mies van der Rohe Award die herausragendsten Leistungen aus Europa. Erstmals geht in diesem Jahr der Hauptpreis an einen Bildungsbau: das Town House – Kingston University in London von Grafton Architects aus Dublin. Gewinner des Nachwuchspreises „Emerging Architecture 2022“ ist die genossenschaftliche Wohnanlage La Borda des Kollektivs Lacol in Barcelona. Aus den mehr als 500 nominierten Projekten wurden 40 für die Ausstellung „Europas beste Bauten“ ausgewählt, darunter auch fünf österreichische Projekte: der Schulcampus Neustift im Stubaital von fasch&fuchs, die Neue Galerie und Kasematten von Bevk Perović Arhitekti, der Um- und Zubau des Stadthauses in Linz von mia2 Architektur, das Baugruppenprojekt Gleis 21 von einzueins architektur sowie das Atelierhaus C21 von Werner Neuwirth. Die Ausstellung ist noch bis 23. Jänner 2023 zu sehen. Architekturzentrum Wien Museumsplatz 1 im MQ 1070 Wien www.azw.at

Das Ende der Maurerkelle

Andreas Kreutzer wagt sich an ein spannendes Thema: Er hat sich die Entwicklung der österreichischen Bauwirtschaft und den Wohnbau näher angesehen und kommt zu dem Schluss, dass das Ende der Maurerkelle naht. Das Ende der Maurerkelle. 30 Jahre Wohnbau in Österreich 1990–2020/30 Jahre Wohnbau in Österreich Collage Verlag ISBN/EAN 978-3-9500638-7-5 296 Seiten, 29,70

Nachhaltigkeit durch sicheres
abdichten mit Triflex-Systemen.

Triflex
Gemeinsam gelöst.

DAUERHAFTER
SCHUTZ
DER
BAUSUBSTANZ
VOR NÄSSE
UND FEUCHTIGKEIT.



Sie lassen sich ganzjährig bei bis zu -5 °C verarbeiten und schützen die Bausubstanz dauerhaft vor Nässe und Feuchtigkeit. Unsere Systeme haften auf fast allen Untergründen und eignen sich für einfache, detailreiche und komplizierte Baukonstruktionen. Projekte realisieren wir dabei immer im erfolgreichen Zusammenspiel aus Planern, geschulten Verarbeitungsbetrieben und unseren hochwertigen Produkten. Das heißt für uns: Gemeinsam gelöst.

Triflex GesmbH
Gewerbepark 1
4880 St. Georgen im Attergau
Fon +43 7667 21505
Fax +43 7667 21505-10
info@triflex.at
www.triflex.at

www.triflex.at

IHR DACH IST IHR KAPITAL

**Sie haben Dachflächen,
wir die PV-Anlage.**

Unser Berater informiert
Sie gerne in einem
persönlichen Termin.

ALEXANDER ERRATH

E alexander.errath@kelag.at

M 0676 878 022 21



**SIE HABEN AUF IHREM
BETRIEBSGEBÄUDE UNGENUTZTE
DACHFLÄCHEN ZUR VERFÜGUNG?**

**MIT UNS MACHEN SIE IN ZUKUNFT
KAPITAL DARAUSS!**

Wir installieren eine auf Ihren Verbrauch
optimierte und maßgeschneiderte Photo-
voltaik-Anlage.

Sie profitieren vom günstigen, grünen
Sonnenstrom, den Sie selber produzieren
sowie von stabilen Strompreisen für viele
Jahre und leisten einen wichtigen Beitrag
zum Gelingen der Energiewende!

kelag
ENERGIE & WÄRME