



Baugemeinschaften in der Wiener Seestadt Aspern

Robert Temel

Wien, im November 2012

Studie im Auftrag der Stadt Wien,
Magistratsabteilung 50 – Wohnbauförderung und
Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten,
Referat für Wohnbauforschung und internationale Beziehungen

Projekt MA 50 – Mi 1995/12

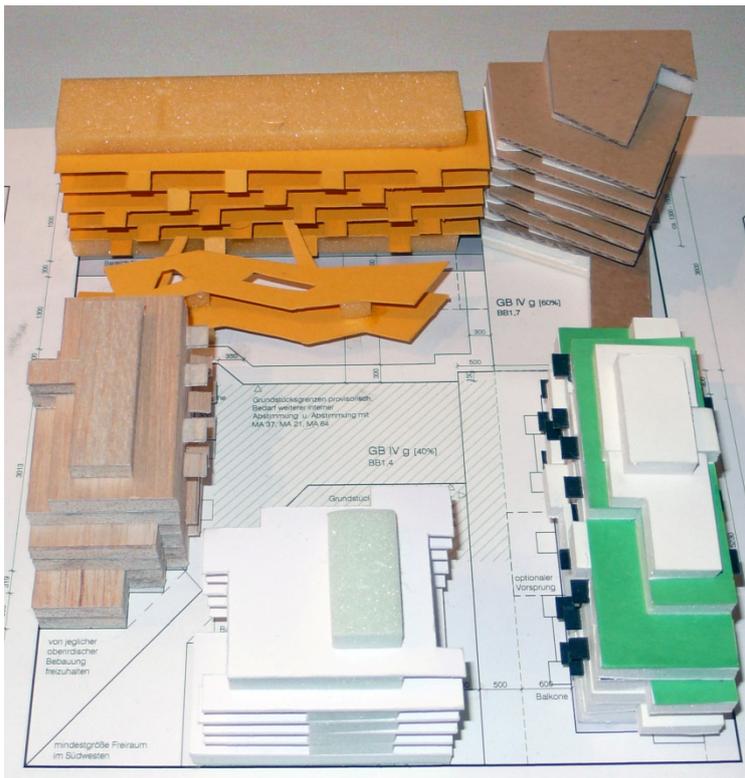


Abb. 1, Cover: Picknick in der zukünftigen Seestadt Aspern im August 2012. Erstmals nach Abschluss des Bewerbungsverfahrens um die Grundstücke auf dem Baufeld D13 trafen sich die Mitglieder der fünf Baugemeinschaften, um gemeinsam zu feiern.

Abb. 2, oben: Modell der fünf Asperner Baugemeinschaftsprojekte auf dem Baufeld D13. Die fünf völlig verschiedenen Modelle wurden auf einer gemeinsamen Grundplatte mit dem Grundriss des Baufeldes zusammengeführt und zeigen das räumliche Ensemble auf D13 in seiner Kombination aus Vielfalt und Bezugnahme.

Fotos: RT

Impressum

Baugemeinschaften in der Wiener Seestadt Aspern

Endbericht

Studie im Auftrag der Stadt Wien,
Magistratsabteilung 50 – Wohnbauförderung und
Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten,
Referat für Wohnbauforschung und internationale Beziehungen
Auftrag MA 50 – Mi 1995/12

Autor: Robert Temel

Wien, im November 2012, Überarbeitung Februar 2013

© 2012 Robert Temel

2-0

Kontakt: rt@temel.at / www.temel.at

In dieser Studie werden weder beide Geschlechter unter dem grammatikalisch-männlichen subsummiert, noch wird das Binnen-I zur Kennzeichnung beider Geschlechter verwendet. Vielmehr wechsele ich im Text häufig und unsystematisch zwischen der weiblichen und der männlichen Form hin und her, um das Vorhandensein beider in den beschriebenen Ereignissen deutlich zu machen, auch wenn die Anonymisierung nicht immer klar zeigt, welchen Geschlechts konkrete Akteurinnen jeweils sind.

Die Asperner Entwicklungsgesellschaft *Wien 3420 aspern development AG* wird im Folgenden kurz als *Wien 3420 AG* bezeichnet.

Mein Dank gilt allen Mitgliedern, Betreuerinnen und Beratern der Asperner Baugemeinschaften, die mir mit grandioser Großzügigkeit Zugang zu ihren Treffen gewährten und mir in Gesprächen und Interviews ihre Perspektive auf den Asperner Baugemeinschafts-Prozess erläuterten; trotzdem es dabei vielfach um durchaus heikle Fragen ging, wurde ich mit einer Offenheit behandelt, die man sich als Forscher in anderen Kontexten wünschen würde.

Ich danke auch allen weiteren Gesprächspartnerinnen, die mit diesen Abläufen zu tun haben, ohne selbst Mitglied, Betreuerin oder Berater einer der Baugemeinschaften zu sein, für ihre Auskünfte und ihre Gedanken zu diesen Abläufen.

Ich danke weiters allen, die mir mit Informationen und Ratschlägen bei der Erstellung dieser Studie halfen, und danke Wolfgang Förster und Christian Kubesch für die Unterstützung. Etwaige Fehler oder Ungenauigkeiten sind jedenfalls mir und nicht meinen Gesprächspartnerinnen anzulasten.

Robert Temel

Inhalt

1	Einleitung	6
2	Forschungsfragen, Untersuchungsmethode	9
3.1	Formen im europäischen Vergleich.....	15
3.2	Chronologie der Baugemeinschaften in Aspern	18
3.3	Baugemeinschaftstypen in der Seestadt Aspern.....	27
3.3.1	Gemeinsamkeiten der Asperner Baugemeinschaften	28
3.3.2	Die Solidarischen (SO)	32
3.3.3	Die Ökologischen (ÖK).....	34
3.3.4	Die Engagierten (EN).....	36
3.3.5	Die Pragmatischen (PR)	38
3.3.6	Die Spirituellen (SP)	39
3.3.7	Exkurs: Que[e]rbau	41
3.3.8	Exkurs: Wohnclub Wien.....	42
3.3.9	Formen von Baubetreuerinnen.....	42
3.4	Bewertung.....	43
4	Partizipative Planung	46
4.1	Mitbestimmung im Wohnbau.....	46
4.2	Baugemeinschaften und partizipative Planung	53
4.3	Partizipative Planung in der südlichen Seestadt Aspern	55
4.3.1	Gemeinsamkeiten der partizipativen Planung auf Baufeld D13+	58
4.3.2	Partizipation bei den Solidarischen (SO).....	59
4.3.3	Partizipation bei den Ökologischen (ÖK)	62
4.3.4	Partizipation bei den Engagierten (EN)	64
4.3.5	Partizipation bei den Pragmatischen (PR).....	67
4.3.6	Partizipation bei den Spirituellen (SP).....	69
4.3.7	Bewohnerinnenperspektiven auf Partizipation.....	72
4.4	Bewertung.....	75

5 Kooperative Planung	77
5.1 Städtebau, Wohnbau und Kooperation	77
5.2 Kooperative Planung in der Seestadt Aspern	78
5.2.1 Städtebauliche Abstimmung, Grundstücksabgrenzung	79
5.2.2 Gemeinsame Freiraumplanung	82
5.2.3 Weitere Felder der kooperativen Planung	84
5.3 Kooperative Planung bei der Wohnbauinitiative in Aspern	86
5.4 Bewertung	89
6 Resümee	91
6.1 Die Baugemeinschaften im Kontext der Seestadt Aspern und des Wiener Wohnbaus	91
6.2 Baugemeinschaften versammeln oder verteilen?	94
6.3 Kooperative Planung steigert die städtische Qualität in Stadterweiterungsgebieten	95
6.4 Städtebau und Architektur, Parzellierung	97
6.5 Moderation	99
6.6 Verfahrenskomplexität	100
6.7 Kommunikation	101
6.8 Synergien	102
6.9 Abstimmung mit der Verwaltung	104
6.10 Baurecht/Grundstück	104
6.11 Beratungsstelle	105
6.12 Zusammenfassendes Resümee	106
7 Aussicht	109
8 Bibliographie	110
9 Abbildungsverzeichnis	113

1 Einleitung

Das Bewerbungsverfahren 2011/12 und die anschließende kooperative und individuelle Planung von fünf Baugemeinschaften¹ in der Seestadt Aspern ist ein bisher einmaliges Ereignis in Wien: Noch nie wurden in einer systematischen und auf die Bedürfnisse der Baugemeinschaften zugeschnittenen Weise Grundstücke für solche Projekte zur Verfügung gestellt. Obwohl es das erste Mal war, dass ein solches Verfahren durchgeführt wurde, ist es gut gelungen, diesen Bedürfnissen auch zu entsprechen. Hier wurde ein erster diesbezüglicher Schritt getan, auf den nun weitere folgen können, für die man aus den Erfolgen, aber auch aus den Problemen dieses Verfahrens lernen kann. Die vorliegende Studie will ein Beitrag dazu sein, Informationen über diesen Prozess zu sichern und daraus Schlüsse für zukünftige ähnliche Prozesse anderswo zu ziehen. Dieses Ereignis ist auch die einmalige Chance, davon zu lernen – sowohl für Baugemeinschaften und Planungsabläufe, die mit ihnen zusammen hängen, als auch für die Planung im Allgemeinen, besonders hinsichtlich Planungs Kooperation sowie städtebaulicher Planung.

Aus diesem Grund wird im Folgenden der Versuch unternommen, die Abläufe im Zusammenhang mit den Baugemeinschaften in Aspern, die im Wesentlichen zwischen 2008 und dem Fertigstellungstermin dieser Studie, also November 2012, stattfanden, hinsichtlich Planung darzustellen und zu interpretieren. **Die Studie endet somit zu einem Zeitpunkt, zu dem sehr viele Fragen noch offen sind und andere, bereits gefällte Entscheidungen vermutlich nochmals in Frage gestellt oder umgeworfen werden.**

Nur ein paar Beispiele unter vielen dazu: Die gemeinschaftliche Nutzung der Gemeinschaftsräume ist derzeit völlig offen; der Ablauf der Gruppenerweiterungen nach Abschluss der Planung lässt sich derzeit nicht absehen; die Unterschiede, die durch die Vielzahl der Rechts- und Kooperationsformen bestehen, und ihre Auswirkung auf den Bauprozess und die Zusammenarbeit der fünf Gruppen kann

¹ Auf dem Baufeld D13 in der Seestadt Aspern wurden Parzellen für fünf Baugemeinschaften geschaffen. Eine sechste Gruppe, Que[e]rbau, die beim Bewerbungsverfahren nicht zum Zuge kam, konnte sich im Zeitraum der Fertigstellung dieser Studie ein Grundstück in der unmittelbaren Nähe (Baufeld E19, Westende der Maria-Tusch-Straße) sichern, sodass nun schlussendlich sechs Projekte realisiert werden, wenn auch nicht alle auf D13. In dieser Studie wird deshalb überwiegend von fünf Gruppen gesprochen, weil vorrangig diese fünf kooperierten und planten, auch wenn die sechste Gruppe teilweise involviert war.

noch nicht beurteilt werden; und insgesamt liegen die gesamten Bau-, Bezugs- und Nutzungsphasen noch in der Zukunft. Die Baugemeinschaften sind derzeit alle im Planungsstadium und werden 2013 bis 2014 zu bauen beginnen, das heißt sie werden 2014 bis 2015 ihre neuen Wohngebäude beziehen und zu bewohnen beginnen. Aus diesem Grund wäre es überaus wichtig, die Anfang 2012 mit dieser Studie gestartete Begleitforschung weiterzuführen, um den gesamten Ablauf dokumentieren und analysieren zu können.

Nach einer Einführung zu den Forschungsfragen und der Untersuchungsmethode dieser Studie wird zunächst ein Überblick über den bisherigen Ablauf bezüglich Baugemeinschaften in der Seestadt Aspern geliefert, gefolgt von einer Darstellung der fünf Gruppen in anonymisierter Form mit dem Ziel, die Besonderheiten, die Vielfalt und Gemeinsamkeiten dieser fünf Gruppen detailliert zu zeigen: Das Modell Baugemeinschaften wird von außen betrachtet häufig als sehr homogen verstanden; die hier dokumentierte Realität zeigt, wie vielfältig dieses Modell tatsächlich ist. Damit soll auch deutlich gemacht werden, dass es nicht ein bestimmtes Modell mit eng definierten Grenzen ist, dass die heutige Form gemeinschaftlichen Wohnens ausmacht, sondern dass dieser kleine, aber wichtige und innovative Sektor zeitgenössischen Wohnbaus von der Vielfalt der Formen und Methoden lebt. Das ist mit ein Grund dafür, dass im Folgenden die Begriffe Baugemeinschaft und Baugruppe synonym verwendet werden.

Diese Darstellung des Phänomens Baugemeinschaft dient auch als Grundlage für den danach folgenden Abschnitt zur partizipativen Planung, der nach einer historischen und typologischen Einordnung die spezifischen Planungsprozesse der fünf Gruppen darstellt. Die Begriffe „partizipative Planung“ und „Mitbestimmung im Wohnbau“ haben sich seit ihrer Erfindung in den 1960er und 1970er Jahren zu überaus offenen Sammelkategorien entwickelt, die verschiedenste Formen umfassen, von Pionierprojekten mit weitgehender Kontrolle auf Seiten der Bewohnerinnen bis zu „konventionellem“ Wohnbau², in dem nicht viel mehr als einige Ausstattungsmaterialien bestimmt werden können. Mit dieser Darstellung soll der Versuch gemacht werden, die tatsächliche Formenvielfalt und ihre Auswirkung auf die

² In dieser Studie wird der Begriff „konventioneller Wohnbau“ für jene Wohnbauprojekte eingesetzt, die nicht Baugemeinschaften im hier verwendeten breiten Sinn sind; damit soll nicht impliziert sein, dass diese nicht innovativ oder weniger bedeutsam sind als Baugemeinschaftsprojekte, sondern bloß, dass sie hinsichtlich des für diese Studie zentralen Kriteriums, also gemeinschaftliches Bauen und Wohnen, eher dem Üblichen entsprechen.

Projekte zu zeigen. Dies wird abschließend natürlich erst nach Fertigstellung, Bezug und einige Zeit andauernder Nutzung der Gebäude möglich sein. Die Darstellung soll in keiner Weise die Qualitäten der verschiedenen Vorgangsweisen gegeneinander ausspielen, sondern vielmehr die Vielzahl spezifischer Vorgangsweisen und ihre jeweiligen Charakteristika deutlich machen – ganz im Sinne der oben bereits erwähnten wünschenswerten Vielfalt der Formen und Methoden.

Der nächste Abschnitt widmet sich der kooperativen Planung, die die fünf Baugemeinschaften gemeinsam bestritten haben, ergänzt durch einen kurzen Vergleich mit dem Kooperationsprogramm im Rahmen der Wohnbauinitiative in der Seestadt Aspern. Dabei geht es einerseits darum, für ähnliche Abläufe in der Zukunft zu lernen; und andererseits darum, Erkenntnisse zu gewinnen, die möglicherweise auch auf andere kooperative Planungsprozesse übertragbar sind. Der Planungsprozess der Baugemeinschaften in Aspern war – zeitgleich mit dem Kooperationsprogramm im Rahmen der Wohnbauinitiative – das erste Wiener Beispiel für eine solche Vorgangsweise, auch wenn er nicht formal als solcher geplant war, sondern sich vielmehr logisch aus den Rahmenbedingungen des Bewerbungsverfahrens ergeben hat. Seither wurden mittlerweile mehrere kooperative Planungsverfahren für städtebauliche Fragestellungen in Wien gestartet (Eislaufverein, Hauptbahnhof, Neu-Leopoldau, Ödenburger Straße), sodass wohl festgestellt werden kann, dass es sich um ein zukunftsträchtiges Modell handelt, das jedoch am Anfang seiner Entwicklung steht und somit eines laufenden Verbesserungsprozesses bedarf. Diese Studie versteht sich durchaus auch als Beitrag dazu.

Abschließend wird versucht, in einem Resümee die wichtigsten Erkenntnisse aus der Studie zusammenzufassen und für zukünftige Projekte und Entwicklungen nutzbar zu machen.

2 Forschungsfragen, Untersuchungsmethode

Die zentralen Themen der vorliegenden Studie sind die Planungskoope-
ration der Asperner Baugemeinschaften sowie ein Vergleich der von ihnen angewandten ver-
schiedenen Ansätze partizipativer Planung. Die Forschungsfragen sind deshalb:

- > Von welcher Art und Qualität sind die untersuchten Planungsabläufe, insbeson-
dere jene, die auf die Kooperation zwischen den Baugemeinschaftsprojekten ausge-
richtet sind? (4, 5)
- > Welche Formen von partizipativer Planung können unterschieden werden? (4.3)
- > Was kann kooperative Planung im Cluster von Baugemeinschaftsprojekten be-
wirken? (5.2)
- > Wie konnten kooperative Planungsabläufe erreicht werden und welchen Erfolg
hatten sie? (3.2, 5.4)
- > Welche Auswirkungen auf „konventionelle“ Planungsabläufe haben diese ko-
operativen Planungsabläufe? (6.2, 6.3, 6.4)
- > Welche Wechselwirkung mit dem städtischen Umfeld werden in der Planung
von Baugemeinschaftsprojekten thematisiert? (6.2, 6.3, 6.8)

Der Asperner Baugemeinschaftscluster setzt sich aus fünf Projekten zusammen.
Diese haben jeweils unterschiedliche Rahmenbedingungen und Zielsetzungen, et-
wa hinsichtlich ihrer Rechtsform (Verein, Wohnungseigentümergeinschaft),
ihrer Eigentumsform (Miete, Heim, Wohnungseigentum), der Gemeinschaftsorien-
tierung (von spirituell bis sehr pragmatisch), der partizipativen Planung und des
urbanen Engagements. Diese Diversität sollte untersucht, verglichen und mit der
Thematik der Planungskoope-
ration in Bezug gesetzt werden.

Deshalb gibt es eine Vielzahl interessanter Fragestellungen im Zusammen-
hang mit diesen fünf Baugemeinschaftsprojekten, die hier nicht behandelt werden
können. Es wurde bewusst darauf verzichtet, finanzielle Aspekte und die Finanzie-
rungsmodelle der Gruppe zu untersuchen; ebenso geht es im Folgenden nicht um
Entscheidungsstrukturen, Organisationsformen und Entwicklungsmethoden der
Gruppen, und es geht auch nicht um Aufnahme-prozeduren für neue Mitglieder.
Formalisierte Methoden wie beispielsweise *Dragon Dreaming*, Soziokratie, syste-
misches Konsensieren werden von manchen Gruppen im mehr oder weniger ela-
borierter Form verwendet, sollen hier aber nicht näher beleuchtet werden. Insges-

samt ist die soziale Entwicklung der Gruppen, also ihre Gemeinschaftlichkeit im Werden, kein Thema dieser Studie, weil diese noch nicht in ausreichendem Maße beobachtet werden kann, um dazu abschließende Aussagen zu machen. Die Beschreibungen der Baugemeinschaften – Konstellationen, Entwicklungsabläufe, zentrale Ideen, etc. – sind somit auch vor allem hinsichtlich der Planungsaspekte formuliert und befassen sich vorrangig mit Themen, die dafür von Relevanz sind.

Die Untersuchung basiert auf Methoden der qualitativen Sozialforschung, vorrangig teilnehmender Beobachtung und qualitativen Interviews. Es wurden insgesamt 41 Erhebungstermine zwischen März und November 2012 wahrgenommen. 17 davon waren Treffen der fünf Gruppen mit verschiedenen Zielsetzungen, bei denen ich anwesend sein konnte: Planungstermine, Gruppentreffen, Interessententermine, Koordinationstreffen sowie das Picknick der fünf Baugemeinschaften in Aspern im August 2012. Teilnehmende Beobachtung basiert auf langfristiger Immersion des Forschers, der Forscherin in den zu untersuchenden Kontext: Es geht darum, an der Lebenswelt der Akteurinnen im untersuchten Feld teilzunehmen; Arbeitsbeziehungen zu ihnen herzustellen; in die Umstände der Lebenssituationen der Akteure einzutauchen; und den eigenen Interpretationen der Teilnehmerinnen eine Stimme zu geben. Ethnographisch Forschende starten von einer empathischen Perspektive und betrachten genau die Handlungen und Äußerungen der Akteure.³

Der Zugang, der für diese Studie gewählt wurde, teilt mit der Ethnographie die empathische Perspektive, die Ausrichtung auf die Handlungen und Äußerungen der Akteurinnen, die Arbeitsbeziehungen zu den Akteuren und den Blick auf die eigenen Interpretationen der Teilnehmerinnen. Er weicht jedoch in spezifischer Hinsicht auch davon ab, bedingt durch die besondere Situation des Projektes: Einerseits besteht die „Lebenswelt“, um die es in diesem Projekt geht, aus der Entwicklungstätigkeit mehrerer Baugemeinschaftsprojekte. Diese Lebenswelt existiert somit nicht kontinuierlich, sondern innerhalb jeder Baugemeinschaft immer nur für die Dauer der jeweiligen Treffen und Termine, abgesehen von individuellen Vorbereitungs- und Nachbereitungstätigkeiten der Mitglieder; davor und danach gehen die Gruppenmitglieder ihren beruflichen und privaten Alltagstätigkeiten nach, die mit der Lebenswelt Baugemeinschaft nur wenig zu tun haben. Eine län-

³ Sierk Ybema, Dvora Yanow, Harry Wels, Frans Kamsteeg: „Studying everyday organizational life“, in: Dies.: *Organizational Ethnography. Studying the Complexity of Everyday Life*, London: sage 2009, S. 1-20, hier: S. 6.

gerfristige Kontinuität der Anwesenheit ist somit kaum erreichbar. Dazu kommt, dass ethnographische Studien sich üblicherweise auf einen einzelnen Fall konzentrieren, um diesen in seiner ganzen Komplexität verstehen und vermitteln zu können. Auch im Falle der vorliegenden Studie gibt es einen Fall, nämlich den Entwicklungsprozess des Baugemeinschafts-Baufeldes D13 in der Seestadt Aspern; dieser ist jedoch gegliedert in fünf parallele Fälle, nämlich die fünf einzelnen Baugemeinschaftsprojekte, die jeweils für sich tätig sind, innerhalb einer spezifischen Lebenswelt handeln, eigene Abfolgen von Planungs-, Interessentinnen- und Gruppentreffen haben und sich zusätzlich immer wieder auch zu fünf treffen. Es war nicht möglich, in all diese Lebenswelt-Entwicklungen mehr als nur in sporadischen Abständen einzutreten; insofern war ich in die Lebenswelt der Asperner Baugruppen insgesamt eingetaucht, jedoch nicht in derselben Tiefe in die Lebenswelt der fünf einzelnen Gruppen – und bin es nun, zum Zeitpunkt des Abschlusses, nach wie vor.

Diese Immersion fiel mir umso leichter, als ich selbst seit vielen Jahren intensiv mit dem Thema Baugemeinschaften befasst bin, sowohl wissenschaftlich als auch aktivistisch. So gründete ich zusammen mit anderen 2009 die „Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen“, mit der viele der Akteurinnen am Baufeld D13 in Kontakt stehen. Dies erleichterte mir den Zugang in dieses spezifische Feld massiv. Andererseits bin ich selbst mit keiner der fünf Gruppen, die dort aktiv sind, direkt verbunden, sodass ein hinsichtlich des Vergleichs zwischen diesen Gruppen neutraler Blick meinerseits gewährleistet bleibt. Die Tatsache der fünf Fälle im Rahmen des einen Falls bedingt auch, dass die vorliegende Darstellung nicht einen einzigen Fall in höchstem Detaillierungsgrad vermittelt, sondern vielmehr – für Ethnographien sehr ungewöhnlich – vergleichend angelegt ist: zwischen den fünf Gruppen, aber auch mit Abläufen und Situationen außerhalb, etwa dem Kooperationsprogramm der Wohnbauinitiative.

Die Darstellung des Gesamtprozesses sowie der einzelnen Baugemeinschaften und ihrer Planungsansätze folgt jedoch durchaus ethnographischen Darstellungsweisen – die Gruppen wurden nicht entsprechend eines notwendigerweise abstrahierenden Kategorienschemas dargestellt, sondern in ihrer jeweiligen Besonderheit und Einmaligkeit. Und schließlich basiert die Studie zwar auf den Perspektiven und Interpretationen der Teilnehmerinnen, doch aufgrund des Vergleichs und der Anwendungsorientierung der Studie hinsichtlich planungstheoretischer Erkenntnisse tritt zu diesen Perspektiven eine weitere hinzu – nämlich meine als

Forscher und Planungstheoretiker, der die feldinternen Interpretationen und Handlungen außerhalb des Feldes nicht nur verständlich, sondern auch zur Entscheidungsgrundlage für zukünftige Prozesse machen will.

Die Teilnahme an den Treffen der fünf Baugemeinschaften wurde ergänzt durch Interviews von ein bis zwei Stunden Dauer (19) sowie einige wenige wesentlich kürzere Telefoninterviews (5). Interviews wurden geführt mit Gruppenmitgliedern (5), Architektinnen, Bauträgern, Gruppenbetreuern, Moderatorinnen, Projektsteuerern (13) sowie Expertinnen außerhalb der Gruppen (6), die mit dem Prozess befasst waren. Die geringere Zahl der Interviews mit Gruppenmitgliedern im Vergleich zu denen mit „Experten“ lässt sich damit begründen, dass erstere bei den Treffen eher die zentralen Akteurinnen sind und ihre Perspektiven somit durch die teilnehmende Beobachtung ausreichend stark repräsentiert sind. Die Interviews wurden nicht aufgenommen, transkribiert und interpretiert, sondern – entsprechend dem Zugang des Projektes auf Basis teilnehmender Beobachtung – als ethnographische Interviews in der Interviewsituation mitnotiert, die Notizen jeweils unmittelbar anschließend transkribiert und durch Detaillierung bzw. Ergänzung theoretischer und methodologischer Notizen erweitert. Die Feldnotizen der teilnehmenden Beobachtung wurden ebenso behandelt, die Ähnlichkeit zwischen beiden Dokumentationen ist hoch, da die Situationen, die teilnehmend beobachtet wurden (Besprechungen, Präsentationen, Diskussionen) ebenfalls vorrangig sprachbasiert waren, wenn auch jeweils mit mehreren beteiligten Sprecherinnen, während die Interviews vorwiegend mit einer Person, in wenigen Fällen mit zwei Personen geführt wurden.

Ergänzend zur teilnehmenden Beobachtung und den Interviews basiert die Studie auch auf Dokumentenanalyse von Websites und Blogs, Protokollen, Berichten und anderen schriftlichen Unterlagen (Konzepte, Statuten, Ausschreibungsunterlagen, etc.), Präsentationsmaterial (Powerpoint-Slides), Pressemeldungen und Zeitungsartikeln, Broschüren und Plakaten, Planmaterial und Fotografien.

Die Vielzahl der Daten als Interpretationsbasis (teilnehmende Beobachtung, Interviews, Dokumente) sollte dazu beitragen, eine für die Feldteilnehmerinnen schlüssige Darstellung der bisherigen Ereignisse und des Charakters der beteiligten Gruppen und der abgelaufenen Prozesse zu erzielen, die auch der Beurteilung durch Externe standhalten kann.

Um die Validität der Resultate zu überprüfen und zu erhöhen, wurde nach Fertigstellung der Rohfassung ein Feedback-Workshop als *member check* bzw.

informant feedback durchgeführt:⁴ Die Rohfassung wurde Mitgliedern der sechs Gruppen zur Verfügung gestellt, die an dem Workshop zu Inhalten der Studie teilnahmen und dabei Darstellung und Schlüsse diskutierten. Auf Basis dieses Feedbacks wurde die Studie noch einmal überarbeitet, wobei sich die Änderungen auf Darstellungsfragen beschränkten, aber am bereits formulierten Resümee keine wesentlichen Änderungen mit sich brachten. Gegenstand der Diskussion im Workshop war beispielsweise die Codierung der Gruppen durch (sicherlich stereotype) Kurzcharakterisierungen (die Solidarischen (SO), die Ökologischen (ÖK), die Engangierten (EN), die Pragmatischen (PR), die Spirituellen (SP)) statt durch neutrale Benennung wie beispielsweise A, B, C, D und E. Obwohl es einzelne Gegenstimmen gegen diese Vorgangsweise gab, sprach sich die überwiegende Zahl der Teilnehmerinnen (insgesamt waren 17 Personen anwesend) für die Charakterisierung aus, weil das die Lesbarkeit der Studie erhöhe. Ein Aspekt, der nach dem Workshop adaptiert wurde, war die Darstellung der professionellen Betreuerinnen der fünf Gruppen: Hier wurde der Text genauer formuliert und ein Abschnitt über verschiedene Formen solcher Betreuer eingefügt (siehe 3.3.9 Formen von Baubetreuerinnen, S. 42).

Entsprechend den akzeptierten Vorgangsweisen sozialwissenschaftlicher Forschung⁵ wurde allen Feldteilnehmerinnen, mit denen ich bei der teilnehmenden Beobachtung zu tun hatte, Anonymität zugesagt, stets durch die Einschränkung ergänzt, dass hinsichtlich der Gruppen keine absolute Anonymität gewährleistet sein kann.⁶ Im Zuge der Forschungstätigkeit stellte sich zunehmend heraus, dass die Gruppenanonymität, auch wenn im Forschungsbericht umgesetzt, praktisch kaum aufrechterhalten werden kann. Da die Perspektive dieser Studie es erfordert, die Spezifika der fünf Gruppen in hinreichendem Detaillierungsgrad darzustellen,

⁴ Peregrine Schwartz-Shea: „Judging Quality. Evaluative Criteria and Epistemic Communities“, in: Dvora Yanow, Peregrine Schwartz-Shea (Hg.): *Interpretation and Method. Empirical Research Methods and the Interpretive Turn*, Armonk, NY: M. E. Sharpe 2006, S. 104.

⁵ International Sociological Association: *Code of Ethics*, 2001, www.isa-sociology.org/about/isa_code_of_ethics.htm; American Sociological Association: *American Sociological Association Code of Ethics*, 1999, www.asanet.org/about/ethics.cfm; Deutsche Gesellschaft für Soziologie, Berufsverband Deutscher Soziologinnen und Soziologen: *Ethik-Kodex*, 1992, www.soziologie.de/index.php?id=19, alle letzter Abruf 26.11.2012.

⁶ Vgl. Annukka Vainio: „Beyond research ethics: Anonymity as ‘ontology’, ‘analysis’ and ‘independence’“, in: *Qualitative Research*, online-Publikation 18. September 2012, S. 1–14 (in Druck).

um die Vielfalt der Gruppencharakteristika und die Planungsabläufe erkennbar zu machen, braucht es praktisch wohl nicht viel Aufwand, um die Realnamen der fünf Gruppen hinter der hier verwendeten Anonymisierung herauszufinden.⁷ Aus zwei Gründen wurde die Anonymisierung trotzdem beibehalten: Erstens wurde sie, wie erwähnt, den Feldteilnehmern zugesagt, und diese Zusage musste selbstverständlich eingehalten werden. Und zweitens ermöglicht die detaillierte Darstellung zwar die Aufdeckung der Gruppennamen und jener der Betreuerunternehmen; die Anonymität der einzelnen handelnden und sprechenden Personen im Rahmen der fünf Gruppen und außerhalb bleibt durch die anonymisierte Form der Darstellung jedoch trotzdem – wie beabsichtigt – bewahrt.

⁷ Vgl. Liz Tilley, Kate Woodthorpe: „Is it the end for anonymity as we know it? A critical examination of the ethical principle of anonymity in the context of 21st century demands on the qualitative researcher“, in: *Qualitative Research*, 11 (2), 2011, S. 197–212.

3 Baugemeinschaften in Aspern

3.1 Formen im europäischen Vergleich

In der Geschichte des Baugemeinschaftsgedankens in Europa seit den 1960er Jahren hat es eine Vielfalt von Formen gegeben; umso mehr, wenn man das Modell noch weiter zurück verfolgt, bis zum Genossenschaftswesen des frühen 20. Jahrhunderts. In einer aktuellen Publikation heißt es dazu: „Neue Baugemeinschaften, traditionelle und neue Wohngenossenschaften, Landkommunen, legalisierte Instandbesetzungen, neue Squats, generationenübergreifende Hausprojekte und Selbstbau-Wohn- und Arbeitsstätten: Damit ist die typologische Vielfalt von Co-Housing-Projekten, die sich inzwischen in fast allen europäischen Ländern findet, noch kaum erfasst.“⁸ Ein Kategorisierungsversuch, der insbesondere, aber nicht nur die im deutschsprachigen Raum bestehenden Formen vergleicht, wurde 2006 unternommen:

>>> wachsender Grad der Selbstorganisation >>>

	A	B	C	D	E
	professionell initiierte Baugruppen	Special-Interest-Gruppen	Lebenssituationsgruppen	Mehrgenerationengruppen	Gemeinwesen-Gruppen
soziales Profil	demographisch gemischt, sozialkulturell eher homogen	demographisch gemischt, sozialkulturell eher homogen	Sozial u./o. demographisch u./o. kulturell homogen	demographisch gemischt, sozialkulturell eher homogen	demographisch gemischt, sozialkulturell eher homogen
betrifft	<ul style="list-style-type: none"> > ökonomische Vorteile gegenüber individueller Lösung > Angebot besonderer Lage > Einfluss auf Raumprogramm > Einfluss auf soziales Umfeld 	<ul style="list-style-type: none"> > solares/energiesparendes Bauen > ökologisches Bauen > besondere Haus/Wohnungstypen, z.B. Wohnen im Schloss > besondere Lage 	<ul style="list-style-type: none"> > Wohnprojekte für Frauen u./o. alleinerziehende Mütter > Lesben-/ Schwulengruppen > Senioren-WGs > symbiotische Gruppen, z.B. Senioren und Studenten 	<ul style="list-style-type: none"> > Gemeinschaft von Familien und Singles, alt und jung > ökonomische und soziale Surpluseffekte durch Gemeinschaft > mögliche Integration von Wohnen und Arbeiten 	<ul style="list-style-type: none"> > kleingruppenübergreifende Organisationsstruktur > Arbeitsplätze durch internes Programm > Ausstrahlung des internen Programms, Verflechtung mit der Umgebung

⁸ id22 Institute for Creative Sustainability (Hg.): *CoHousing Cultures. Handbuch für selbstorganisiertes, gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen*, Berlin: Jovis 2012, S. 26.

Entstehung	Initiator sind häufig Architekten oder externe Dienstleister	Anregung durch Alternativbeispiele, Initiativgruppe, Kommunen	häufig durch Fortentwicklung von Netzwerken	Anregung durch Alternativbeispiele, Initiativgruppe	häufig aus politischer Bewegung und bestimmtem sozialen Umfeld entstanden
Rechtsform	i.d.R. Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)	WEG, Verein oder Genossenschaft	häufig Verein	WEG, Verein oder Genossenschaft	Verein oder Genossenschaft
Größe	i.d.R. Kleingruppe	von Kleingruppe bis zu Siedlungseinheiten	i.d.R. kleinere Gruppen, aber auch größere Wohnanlagen	kleine bis mittlere Gruppen	nur Großgruppe bis zu 250 Personen
Interesse und soz. Anspruch	vor allem Bauen, Gemeinschaft nicht Ausgangspunkt, sondern evtl. Resultat des Prozesses	Verwirklichung einer „Idee“, Gemeinschaft dazu erforderlich, aber nicht primäres Ziel	bessere Problembewältigung, emotionale Einbettung, Balance zwischen Unabhängigkeit und „Wahlfamilie“	Verwirklichung eigener Wohn- und Lebensformen, erhöhte Toleranzschwelle	eigene Wohn- und Lebensformen, Möglichkeit wechselnder Gemeinschaftsbildung
zusätzl. Räume/ Einrichtungen	selten bis gar nicht	entsprechend Thematik und Größe	Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen, mögliche Ergänzung durch professionellen Service	Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen, organisierte Nachbarschaftshilfe	Gemeinschaftsflächen, breites Angebot an Leistungen, teils auf freiwilliger Basis, teils als professioneller Service
Verwaltung/ Betrieb	minimaler Aufwand, Eigentümersammlung, Hausordnung	je nach Größe und Rechtsform, evtl. ausgelagerte Hausverwaltung	Selbstverwaltung auf Basis interner Satzung	Selbstverwaltung auf Basis interner Satzung	professionalisierte Selbstverwaltung, ausgeklügeltes Reglement, Balance zwischen Eigenengagement und Fremdleistungen
Beispiele in Österreich und Deutschland	Wohnprojekt Nobilegasse, Wien	Autofreie Mustersiedlung, Wien	Frauenwohnprojekt ro*sa Donaustadt, Wien	B.R.O.T. Kalksburg, Wien	Sargfabrik, Wien
	Ten in One, Wohntagen Steinstraße, beide Berlin; Magazin, Loretto-Areal; Haus am Französisches Viertel, beide Tübingen	Passivhaus Wohnen und Arbeiten, Freiburg/Vauban; Autofrei Wohnen I, München-Riem; Gemeinschaftsorientiertes Wohnen, Karlsruhe	Gemeinsames Wohnen im Alter e.V., Tübingen; Village e.V., Berlin; Bremer Begijnenhof; Wohnen für Hilfe, Freiburg, Köln, München	Wohnsinn, Darmstadt; WohnreWIR Tremonia, Dortmund; Gemeinschaftliches Wohnen Karmelkloster, Bonn	MIKA MieterInneninitiative Karlsruhe; SuSi, Freiburg-Vauban; Aegidienhof, Lübeck

Abb. 3: Typologie der Baugemeinschaften. Quelle: Simone Kläser: „Selbstorganisiertes Wohnen“, in: *archplus. Zeitschrift für Architektur und Städtebau*, Nr. 176/177, Mai 2006, S. 91.

In diesem Schema sind einerseits wohl alle fünf Asperner Baugemeinschaften als Typ A – professionell initiierte Baugruppen zu verstehen; hier zeigt sich jedoch, dass in Österreich und speziell Wien unter den besonderen Bedingungen des hier existierenden Wohnbausystems sehr wohl eigenständige Formen von Baugemein-

schaften entstanden, die nicht mehr in diese Kategorisierung passen. In mancher Hinsicht gehen die Gruppen nämlich über diesen Typ A weit hinaus.

Wie beim Typ A handelt es sich um Gruppen, die demographisch gemischt, sozialkulturell eher homogen sind, wenn auch in jedem der fünf Fälle in etwas unterschiedlicher Ausrichtung. Sicherlich sind für alle Gruppen ökonomische Vorteile gegenüber einer individuellen Lösung, das Angebot besonderer Lage, der individuelle und gemeinschaftliche Einfluss aufs Raumprogramm und das soziale Umfeld wichtige Aspekte. Doch zweifellos sind zumindest bei manchen der Gruppen auch ökologisches Bauen, ökonomische und soziale Surpluseffekte durch die Gemeinschaft, die mögliche Integration von Wohnen und Arbeiten sowie eine Ausstrahlung des internen Programms und eine Verflechtung mit der Umgebung wichtige Aspekte, soweit das heute absehbar ist. Mit dem zunächst ausgeschiedenen Projekt Que[e]rbau, das in der Nähe doch noch realisiert wird, ist eine typische *Special-Interest-Gruppe* dabei.

Die Rechtsformen beschränken sich hier auf vier Vereine und eine Wohnungseigentümergeinschaft, ergänzt durch einen Verein; die in Deutschland übliche Form der Genossenschaft ist in Österreich für Baugemeinschaften komplett unbekannt. Jedoch verbirgt sich hinter diesen Vereinen eine Vielfalt von Formen der Wohnungsüberlassung. Bezüglich ihrer Größe umfassen die Asperner Projekte alles von der Kleingruppe bis zur mittleren Gruppe, bloß die bei Typ D genannte Großgruppe mit bis zu 250 Personen ist nicht dabei – wohl aber bilden die fünf Gruppen zusammen eine solche Großgruppe mit insgesamt schätzungsweise 350 Personen. Bezüglich der Interessen gibt es eine große Vielfalt unter den sechs Gruppen, die so ziemlich alles umfasst, was in der Kategorisierung genannt ist. Gemeinschaftsflächen haben hier alle, wenn auch in unterschiedlichem Ausmaß und mit unterschiedlichen Nutzungskonzepten. Bezüglich der zukünftigen Hausverwaltungen lässt sich jetzt noch nichts Abschließendes sagen, außer dass es wohl auch diesbezüglich zu einer Vielfalt an Formen kommen wird.

Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass sowohl die spezifischen Bedingungen der Wiener Wohnbauförderung, in deren Rahmen fast alle Wiener Baugemeinschaften, insbesondere alle am Baufeld D13 errichtet werden, als auch die Besonderheit des Asperner Baugemeinschaftsprozesses zu neuen Formen von Baugemeinschaften geführt haben. Dazu gehört eine Form, die man angesichts ihrer Seltenheit in den Schweizer und deutschen Baugemeinschaftshochburgen als „Wiener Modell“ bezeichnen könnte, nämlich die Kooperation von Baugemein-

schaften mit gemeinnützigen Bauträgern, die einerseits das Risiko der Teilnehmerinnen reduzieren, andererseits aber immer noch vergleichsweise sehr große Spielräume für die Selbstbestimmung und die Gemeinschaftlichkeit lassen. Bezüglich dieser Selbstbestimmung kann zu diesem Modell noch kein Urteil abgegeben werden, da die meisten derartigen Projekte noch nicht fertiggestellt sind; zweifellos gibt es verschiedene Formen dieser Kooperation, die sich stark unterscheiden. Für die Bauträger ist das Modell insbesondere dann interessant, wenn es Zugang zu Grundstücken verschafft bzw. anderweitig schlecht verwertbare Grundstücke nutzbar macht und wenn es den Marketingaufwand reduziert, weil die Gruppe die Mitgliederwerbung selbst erledigt. Weiters ist durch solche „Sonderprojekte“ erhöhte mediale und politische Aufmerksamkeit und somit zusätzliche Werbewirkung und Positionierung für den Bauträger zu erwarten.

3.2 Chronologie der Baugemeinschaften in Aspern

Bereits im Masterplan für die Seestadt Aspern von Tovatt Architects & Planners, fertiggestellt 2007 und basierend auf dem Wettbewerbsprojekt von Ende 2005, gibt es Hinweise, die zu der Idee führen sollten, in der Seestadt Baugemeinschaften aktiv zu fördern: „Um in dichten und kompakten Bauformen auch kleinteilige Strukturen und Nutzungseinheiten mit vielfältiger Gestaltung zu ermöglichen, aber auch um nachbarschaftliche Beziehungen zwischen den Blöcken entstehen zu lassen, sind kooperative Bauträgerschaften und adäquate Planungs- und Qualitätssicherungsmechanismen erforderlich.“⁹ Als Ziele des Masterplans (unter vielen anderen) werden hier Kleinteiligkeit, Vielfalt und die Förderung sozialer Beziehungen genannt. Werkzeuge, um diese zu erreichen, sind hier noch Kooperation zwischen Bauträgern (die, ergänzend zum Baugemeinschafts-Baufeld, schlussendlich ebenfalls zum Einsatz kam) und Qualitätssicherungsmaßnahmen von Seiten der Entwicklergesellschaft. Gerade diese Ziele lassen sich allerdings mithilfe von Baugemeinschaften besonders gut erreichen. Diese wurden deshalb von der Wien 3420 AG auch ganz gezielt als Mittel für das „natürliche“ Erreichen städtebaulicher

⁹ Projektteam Flugfeld Aspern, Manfred Schönfeld, MA 21B (Hg.): *Masterplan Flugfeld Aspern. Pläne und Ergebnisbroschüre*, Wien 2007, S. 82.

Qualitäten, insbesondere von Kleinteiligkeit und Vielfalt, verstanden und eingesetzt.

Doch die Beschäftigung mit diesem Thema im Rahmen der Asperner Projektentwicklung ist älter: Bereits 2005, vor dem städtebaulichen Wettbewerb, besuchten Vertreterinnen der Entwicklungsgesellschaft exzellente städtebauliche Beispiele in Europa und kamen im Zuge dessen auch nach Tübingen, um die dortige Südstadtentwicklung kennenzulernen, in der Baugemeinschaften eine zentrale Rolle spielten. Bereits zu diesem Zeitpunkt wurde begonnen, mit der Wiener Stadtpolitik und Stadtverwaltung Möglichkeiten zu diskutieren, wie Baugemeinschaften in das Seestadt-Projekt integriert werden könnten. In einem Workshop zum Thema „Qualitätssicherung im Städtebau“ im November 2007 tauschten sich Vertreterinnen der Stadt Wien und der (damals noch Asperner Flugfeld Süd Entwicklungs- und Verwertungs-AG genannten) Wien 3420 AG mit Proponenten wichtiger europäischer Stadtplanungsprojekte aus. Darunter befand sich ein Vertreter des Entwicklungsprojekts Südstadt in Tübingen, in dem gezielt Grundstücke vorrangig an Baugemeinschaften vergeben wurden, um so städtebauliche Ziele zu erreichen, die aus Sicht der Stadt Tübingen mit konventionellen Bauträgern schwierig umzusetzen wären: kleinteilige Nutzungsmischung, hohe städtische Dichte, kleinteilige Parzellierung, Reaktivierung von Altbauten, Investition in hochwertigen öffentlichen Raum und Verkehr sowie Integration von sozialer/kultureller Infrastruktur. Cord Söhlke aus Tübingen stellte in diesem Rahmen das Vergabe- und Planungsverfahren vor, mit dem Baugemeinschaftsprojekte unterstützt und schließlich realisiert wurden.

Um diese Idee auf ihre Realisierbarkeit zu überprüfen und Schritte zur Umsetzung zu erarbeiten, wurde 2008 der Gemeinderat Christoph Chorherr (Grüne) von der Wien 3420 AG beauftragt, das Wiener Baugemeinschafts-Potenzial anzusprechen sowie sinnvolle Rahmenbedingungen zu untersuchen. Gleichzeitig erarbeitete Johannes Fiedler von der Wien 3420 AG Grundlagen für den Bebauungsplan, der auch die Bedürfnisse von kleinteiligen, selbstbestimmten Projekten beachten sollte, und recherchierte europäische Beispiele für das Thema Baugemeinschaften. Dabei entstand auch die Idee, Baufeldentwickler einzusetzen (was schließlich nicht geschehen sollte), das heißt „Ankernutzer“ auf einem Baufeld, die Tiefgarage und Freiraum realisieren, ein Bebauungskonzept für das Baufeld entwickeln und einen Großteil des Baufelds parzelliert an andere, kleinere Nutzerinnen weitergeben.

Ende 2008 lagen erste Resultate hinsichtlich möglicher Rechtsformen und stadtplanerischer Rahmenbedingungen für Baugemeinschaften vor. Ergänzend dazu wurden Anfang 2009 Forschungsaufträge der Wiener Wohnbauforschung an Robert Temel vergeben, um das Potenzial in Wien zu untersuchen und sinnvolle städtebauliche Rahmenbedingungen, einen Leitfaden für Baugemeinschaften sowie Vergabekriterien für eine Baugemeinschaftsausschreibung zu entwickeln. Weiters sollten Vorschläge gemacht werden, auf welche Weise die Stadt Wien Baugemeinschaften unterstützen könnte. Diese Studien waren bis Sommer 2009 abgeschlossen.

Diese Baugemeinschaftsinitiative für die Seestadt Aspern entstand zufällig parallel zu völlig neuen Baugemeinschaftsentwicklungen in Wien und Österreich. Seit der Eröffnung des zweiten Bauteils der Sargfabrik im Jahr 2000 (Miss Sargfabrik) war in dieser Stadt kein Baugemeinschaftsprojekt mehr realisiert worden, obwohl es in den 1980er und 1990er Jahren durchaus eine sehr aktive Szene gegeben hatte und insgesamt mehr als 20 Projekte umgesetzt worden waren.¹⁰ Dies sollte sich nun wieder ändern: 2005 hatten Protagonisten der 1990 bezogenen, mit Ottokar Uhl geplanten Baugemeinschaft B.R.O.T. ein Folgeprojekt initiiert, das Ende 2009 auf dem Areal des Jesuitenkollegs in Kalksburg fertiggestellt wurde. Noch früher, Anfang 2003, startete die Architektin Sabine Pollak die Initiative für ein Frauenwohnprojekt, das nach langen Vorbereitungen und vielen erfolglosen Versuchen 2009 schließlich sogar in zwei parallelen Ausführungen umgesetzt wurde: Bereits im August 2009 konnte das Frauenwohnprojekt [ro*sa] KalYpso im Kabelwerk fertiggestellt werden, Ende 2009 folgte das Frauenwohnprojekt [ro*sa] Donaustadt in Kagan.

Noch vor der öffentlichen Vermittlung des Baugemeinschaftsthemas im Zusammenhang mit der Seestadt Aspern initiierte der gemeinnützige Bauträger Gesiba im Sommer 2009 eine Ausschreibung, um zwei Baugemeinschaften zu finden, die im Rahmen eines bereits geplanten Wohnbauprojektes im Sonnwendviertel (Hauptbahnhof-Areal, Wien-Favoriten) realisiert werden sollten. Dieses Projekt kam jedoch nicht zustande. Im September 2009 veranstaltete eine Initiativgruppe der Wiener Grünen SeniorInnen eine Ausstellung mit begleitendem Vortrags-

¹⁰ Vgl. Freisitzer, Kurt; Koch, Robert; Uhl, Ottokar: *Mitbestimmung im Wohnbau. Ein Handbuch*, Wien: Picus 1987, S. 225–250; Susanne Hegewald: *Selbstbestimmte Wohnformen. Baugemeinschaften und Wohnprojekte, Potentiale in Österreich am Beispiel Wiens*, Master-Thesis Donau-Universität Krems, Krems 2008.

Diskussions- und Filmprogramm zum Thema gemeinschaftliches Wohnen für Ältere, und die Gruppe Wohnbau Alternative Baugruppen (WAB) präsentierte eine Ausstellung zum Thema im Grazer Haus der Architektur. Schließlich wurde im November 2009 in Wien die „Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen“ zur Förderung des Baugemeinschaftsgedankens in Österreich gegründet. Die institutionellen Schritte auf Seite der Stadt Wien und der Wien 3420 AG wurden also gleichsam von zivilgesellschaftlichen Entwicklungen eingeholt, was dazu beitrug, dass das Potenzial für das spätere Baugemeinschafts-Verfahren in Aspern genügend groß war. Während einige der nun planenden Gruppen in Aspern bereits seit längerer Zeit mit der Asperner Entwicklungsgesellschaft in Kontakt waren, entstanden manche im Umfeld der neu gegründeten Initiative und hatten dem entsprechend weniger Vorlauf vor dem Bewerbungsverfahren.

Nach Abschluss der Vorstudien konnte nun endlich das Baugemeinschaftsprojekt für Aspern öffentlich gemacht werden, Ende 2009 ging der Baugruppen-Blog der Wien 3420 AG online. Bis April 2010 gab es drei Informationsveranstaltungen vor Ort, in der Apotheke zum Löwen von Aspern, und einen Infoabend der Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen im Rahmen der Architekturtage im Mai 2010 – dabei wurden kürzlich fertiggestellte, in Bau oder in Planung befindliche Wiener Baugemeinschaftsprojekte präsentiert, unter anderem die drei ersten zu diesem Zeitpunkt absehbaren Kandidaten für Aspern. Ein weiteres, umfangreiches Veranstaltungsprogramm folgte im Herbst 2010 mit dem Wiener „Heißen Herbst der Wohnprojekte“ der Initiative.

Die Baugemeinschaftsausschreibung, die anfangs bereits für 2009 geplant gewesen war, wurde 2010 (zusammen mit dem geplanten Bauträgerwettbewerb für Aspern) nochmals wegen der anstehenden Gemeinderatswahlen verschoben, deren Resultat schließlich eine rot-grüne Koalition war. Die erste Stufe des Asperner Baugemeinschaftsverfahrens startete somit schließlich im Mai 2011, Abgabefrist war im Juli. Bis zu dieser Phase führte die Wien 3420 AG Gespräche mit potenziellen Interessentinnen – teils traten nun neue Projekte auf die Bildfläche, die teilnahmen, inklusive der schließlich nicht ausgewählten Que[e]rbau und Wohnclub Wien; teils bewarben sich Initiatorinnen, die Interesse gezeigt hatten, dann doch nicht.

Am 23. August 2011 folgte die Jurierung der ersten Stufe des Baugemeinschaftsverfahrens, das vom Grundeigentümer Gelup zusammen mit der Wien 3420 AG und dem Wohnfonds ausgeschrieben worden war. Zur Verfügung gestellt



Abb. 4: Lageplan des Wohnbauareals in der südlichen Seestadt Aspern. Links unten das Baugruppen-Baufeld D13, rundherum die Baufelder des Bauträgerwettbewerbs (BTW, rot) sowie der Wohnbauinitiative (WI, blau). Quelle: www.aspern-seestadt.at/downloads/presse, eigene Bearbeitung. © Wien 3420 AG.

wurde das etwa 8.000 Quadratmeter große Baufeld D13 im Süden des Wohnbauareals, gelegen inmitten der Bauträgerwettbewerbs-Bauplätze, deren Bebauung noch unbekannt war, da der Bauträgerwettbewerb erst später folgte. Die für die Wohnbauinitiative vorgesehenen Gebiete liegen weiter westlich und nördlich. Das Baufeld grenzt direkt an eine Einkaufsstraße („rote Saite“) und den Hannah-Arendt-Park und liegt unweit des Schulcampus und des Stadthauses, beide ebenfalls am Park; D13 befindet sich somit am Rand der ersten Stadtteilentwicklung und ist ein Baufeld mit in Bezug auf das gesamte Wohnbauareal sehr attraktiver Lage, es ist jedoch aufgrund dieser Lage und der insgesamt relativ dichten Bebauung in Aspern keine „Grünruhelage“, sondern ein urbaner Standort, bei dem der Bezug zum umgebenden öffentlichen Raum sehr wichtig ist. Im Zuge der Verfah-

rensvorbereitung war auch diskutiert worden, ob die etwas periphere Lage in der südlichen Seestadt nicht die Energien des Baugemeinschafts-Baufeldes verpuffen lassen würde; schließlich entschied man sich jedoch für diesen Standort.

Das Baufeld sah eine Blockrandbebauung im Norden und Osten und eine offenere, durchlässigere Bebauung im Westen und Süden vor. Ursprünglich sollte nicht das gesamte Baufeld zur Verfügung stehen, sondern etwa ein Drittel davon. Aufgrund der großen Nachfrage wurde schließlich das gesamte Baufeld für Baugemeinschaften angeboten. Diese ursprüngliche Fehleinschätzung beruhte darauf, dass die Größe der Projekte unterschätzt wurde, weil typische Größen von Baugemeinschaften in Berlin, München und Tübingen auf Wien übertragen wurden, ohne die besondere Wiener Situation (Stadterweiterungsgebiet, Wohnbauförderung, vorrangig Gemeinschaftseigentum statt Wohnungseigentum) einzukalkulieren. Während in diesen Städten Projekte mit etwa 8 bis 20 Wohnungen sehr häufig sind, enthalten die heute typischen Wiener Baugemeinschaftsprojekte im Durchschnitt 40 Wohnungen, das Spektrum reicht von etwa 20 bis 60. Die Asperner Projekte folgen diesem Rahmen. Weiters war vor Verfahrensbeginn trotz einiger Kontakte zu potenziellen Gruppen kaum absehbar, wie groß die Nachfrage sein würde.

In dieser ersten Stufe sollte noch keine architektonische Planung, sondern ein Gruppenkonzept präsentiert werden; die Gruppen sollten bereits etwa ein Drittel der Mitglieder haben, was die Bewerberinnengruppen nur teilweise erreichten. Bereits vor der Projektpräsentation vor der Jury trafen sich die teilnehmenden Gruppen, um sich abzustimmen. Fünf der insgesamt sieben eingereichten Konzepte wurde für den Bauplatz D13 und die zweite Verfahrensstufe ausgewählt. Die beiden anderen Projekte wurden aufgefordert, mit anderen Baugemeinschaften zu kooperieren oder auf einem der anderen Wohnbau-Baufelder eine Umsetzung anzustreben. Nur ein Projekt erhielt seine erste Standortwahl (die Ökologischen (ÖK) im Nordosten, die im Unterschied zu allen anderen nur einen möglichen Standort angegeben hatten, der aufgrund der gewerblichen Nutzung notwendig schien), alle anderen bekamen Bauplätze zugewiesen, die ihrer zweiten Standortwahl entsprachen. Weiters stellte die Jury großen Abstimmungsbedarf zwischen den Gruppen hinsichtlich der genauen Grundstücksabgrenzung und der Bauungsformen fest und bestimmte einen Termin für ein Abstimmungsgespräch mit der Jury im September.

Dieses Abstimmungsgespräch am 8. September 2011 zwischen Jury, Wohnfonds, Wien 3420 AG und den sechs Baugemeinschaften (die fünf ausgewählten

plus Que[e]rbau) befasste sich mit der im Juryprotokoll vorgeschlagenen Bauplatzverteilung sowie mit der Vorgangsweise zur städtebaulichen Abstimmung und Grundstücksabgrenzung und mit der Frage möglicher Synergien zwischen den fünf Gruppen. Während es bezüglich der Synergien (Gemeinschaftsräume, Erdgeschoßnutzungen, Marketing) nur wenig Veränderungen durch die Kooperation gab, war die Bauplatzaufteilung und -abstimmung ein sehr intensiver, teils auch kontroverser Prozess, der jedoch insgesamt erfolgreich verlief und zu einem sehr guten räumlichen Gesamtkonzept führte sowie zu gut aufeinander abgestimmten Einzelprojekten (siehe auch Abschnitt 5.2 Kooperative Planung in der Seestadt Aspern, S. 78).

Que[e]rbau lehnte die Juryempfehlung ab, sich in eine der fünf anderen Gruppen zu integrieren, da eine Identifikation über einen eigenen Bauplatz und die eigene Architektur nötig wäre. In der Arbeitsgruppe Bauplätze wurde vereinbart, Que[e]rbau unter Beibehaltung eigenständiger Architektur weiter einzubinden – das sollte scheitern, die Gruppe glitt bald aus dem weiteren Entwicklungsprozess hinaus, weil sie ohne eigenen Bauplatz nicht in derselben Position wie die anderen Gruppen war und teils von Informationen abgeschnitten war. Que[e]rbau sollte sich später zusammen mit dem Bauträger WBV-GPA beim Bauträgerwettbewerb Seestadt Aspern für das Baufeld D17 bewerben, scheiterte aber auch dort. Die Gruppe mit dem Bauträger fand später ein anderes Grundstück (E19) in der Nähe des Baufelds D13, auf dem nun eine Wohnbebauung inklusive des Baugruppenprojektes umgesetzt wird. Das andere abgelehnte Projekt, der Wohnclub Wien, suchte zunächst mit dem Bauträger WBV-GPA ein anderes Grundstück in der Seestadt, bevor es mit dem Bauträger Wien Süd einen Standort auf den Mautner-Markhof-Gründen in Wien-Simmering fand.

Auf diese Runde folgten noch im September drei weitere Termine, bei denen sich nur die Baugemeinschaften untereinander trafen und die zuvor entwickelten Fragestellungen weiterbearbeiteten. Zwischen fast allen aneinandergrenzenden Baugemeinschaften kam es zu schwierigen und langwierigen Abstimmungsprozessen bezüglich Grundstücksgrenzen, Abstandsbereichen und Rücksprüngen vom öffentlichen Gut.

Am 5. Oktober folgte das zweite Abstimmungsgespräch mit Jury, Wohnfonds und Wien 3420 AG: Dabei präsentierten die Gruppen ihre Planungsstände und den Stand des Abstimmungsprozesses. Aufgrund vieler offener planungsrechtlicher Fragen wurde eine Abstimmungsrunde mit den zuständigen Magistratsabtei-

lungen mit Unterstützung durch eine Vertreterin der Jury angepeilt (Magistratsabteilung 21 – Stadtteilplanung und Flächennutzung; Magistratsabteilung 37 – Baupolizei; Magistratsabteilung 64 – Bau- und Grundstücksangelegenheiten; Magistratsdirektion-Baudirektion; Projektleitung Seestadt Aspern). Es kristallisierte sich heraus, dass Que[e]rbau in keines der fünf Projekte integriert werden konnte und es von Seiten der Wien 3420 AG auch keine Möglichkeit gab, einen alternativen Bauplatz zur Verfügung zu stellen.

Es folgten weitere Treffen der fünf Gruppen hinsichtlich städtebaulicher Abstimmung, Grundstücksteilung, Freiraum, gemeinsames Marketing (das jedoch kaum umgesetzt wurde) und Gemeinschaftseinrichtungen. Am 2. November fand die Abstimmungsrunde mit den zuständigen Magistratsabteilungen statt, in der es um Bebaubarkeit, Ausnützbarkeit und Bauplatzschaffung ging – diese Runde erwies sich als überaus hilfreich für die fünf Gruppen. Mitten in diesem Ablauf fanden im November 2011 die von Stadtambulanz und Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen veranstalteten Experimentdays Wien statt, bei denen sich im Rahmen eines umfassenden Programms zum Thema Baugemeinschaften auch die Asperner Gruppen präsentierten und von Peter Hinterkörner von der Wien 3420 AG die Perspektive der Entwicklungsgesellschaft hinsichtlich Baugemeinschaften vorgetragen wurde.

Im Dezember fanden Hearings für die gemeinsame Beauftragung von Landschaftsarchitekten statt, die schließlich zwei PK für sich entschieden. Während der Bauträgerwettbewerb für die Seestadt Aspern Mitte Dezember ausgeschrieben wurde, startete die – parallel vorgesehene – zweite Phase des Baugemeinschaftsverfahrens erst mit 16. Jänner 2012, da sich die Bauplatzschaffung für das Baufeld D13 aufgrund der schwierigen Abstimmungen zwischen den Gruppen verzögerte. In der zweiten Stufe waren eine detaillierte Mitgliederaufstellung, das Architekturprojekt samt Modell und Datenblatt (entsprechend dem Bauträgerwettbewerb), Vertragsmuster und verschiedene weitere Detaillierungen verlangt. Mitte Februar fand ein Kolloquium für alle Teilnehmerinnen mit der Jury, der Wien 3420 AG, dem Wohnfonds und dem Wohnservice statt, beim dem unter anderem der Status von Bauträgerwettbewerb und Wohnbauinitiative sowie anderer Projekte im direkten Umfeld und das Thema Anbotswohnungen präsentiert wurden. Das Kolloquium in freundlicher Atmosphäre zeigte aber auch noch größere Verständnisschwierigkeiten zwischen den Beteiligten: So wurde von den Baugemeinschaften die Frage gestellt, ob es – analog zum kooperativen Verfahren der Wohnbauinitiative – auch

eine Moderation der D13-Kooperation geben würde. Die Antwort lautete, dass man sich „gerade von Baugruppen eine kooperative Projektentwicklung erwarten“ würde. Auf die Frage nach Beratung für die Freiraumplanung wurde geantwortet: „Die Entwicklung der Projekte soll gerade bei Baugruppen eigenverantwortlich erfolgen.“

Beide Antworten zeigen, dass die spezifische Situation von Baugemeinschaften jedenfalls bis zu diesem Zeitpunkt nicht vermittelt werden konnte. Die Antworten ließen durchblicken, dass die Baugemeinschaften nicht nur Ähnliches wie professionelle Wohnbauträger leisten sollten, sondern dass von ihnen – zumindest verbal – sogar mehr verlangt wurde, nämlich Kooperation. (Es muss allerdings festgestellt werden, dass die Ausschreiberinnen im Zuge des Verfahrens durchaus bereit waren, auf die spezifischen Probleme der Baugemeinschaften einzugehen und sie zu unterstützen, wenn auch nicht in gerade diesen beiden angesprochenen Aspekten. Eine Teilfinanzierung einer externen Moderation durch die Wien 3420 AG konnte viel später, im November 2012, noch erreicht werden.)

Anfang März 2012 folgte das erste D13-Baugemeinschafts-Plenum mit etwa 30 Teilnehmerinnen, also das erste Treffen, bei dem sich nicht nur einzelne Vertreterinnen der fünf Gruppen trafen, sondern alle Gruppenmitglieder eingeladen waren. Bei diesem Termin wurde der Freiraumentwurf von zwoPK präsentiert und diskutiert. Am 16. März fand ein Zwischenabstimmungs-Gespräch mit dem Wohnfonds und der Jury statt, um die städtebauliche Entwicklung zu diskutieren, bei dem es beispielsweise um die Freiraumgestaltung und die Baukörperausformulierung ging, um ein adäquates städtebauliches Gesamtbild zu erreichen. Ende April wurden schließlich die fünf Projekte für die zweite Phase des Baugemeinschaftsverfahrens zusammen mit dem Freiraumprojekt abgegeben und bei der Juriesitzung am 5. Juni präsentiert.

Auf die zweite Verfahrensphase und die Bestätigung der fünf Projekte durch die Jury folgte ein Zeitabschnitt, in dem die generelle Öffentlichkeitsarbeit der Gruppen einerseits und die Interessentensuche andererseits intensiviert wurden: Im Mai beteiligten sich drei der Gruppen an der Veranstaltungsreihe Visionenhotel bei Soho in Ottakring; im Juni präsentierten alle fünf Gruppen ihre Projekte beim Baugruppen-Infoabend der Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen bei den Architekturtagen; weiters fand eine gemeinsame Führung über das Baufeld D13 und eine Präsentation des Gesamtprojektes vor Ort in Aspern statt.

Im Juli initiierte die Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen Koordinationstreffen aller fünf Gruppen, um die Gruppenkooperation wieder in Gang zu bringen und das Gesamtprojekt zu unterstützen. Resultat der ersten dieser Treffen war eine gemeinsame Website, auf der die spezifischen Merkmale der Asperner Baugemeinschaften dargestellt wurden (www.aspern-baugruppen.at), sowie gemeinsame Marketingschritte und die Idee, bei der Wien 3420 AG um Finanzierung einer Moderation anzusuchen, die die Koordinierung der fünf Baugemeinschaften betreiben sollte – es hatte sich herausgestellt, dass die bisher vorrangig anlassgetriebene Kooperation eine unabhängige Steuerung brauchte. Im August veranstalteten die fünf Gruppen ein gemeinsames Picknick in der Seestadt Aspern (siehe Cover-Foto). Außerdem nahmen die fünf Gruppen sowie alle Bauträger und Architekten der Projekte der Wohnbauinitiative und jener, die beim Bauträgerwettbewerb prämiert worden waren, an einem Workshop zur städtebaulichen Qualitätssicherung im Juni teil, der von der Wien 3420 AG organisiert wurde; ein weiterer solcher Workshop ist für Anfang 2013 geplant.

Aktuell sind alle fünf Projekte in der Planungsphase, wenn auch in verschiedenen Stadien – manche Projekte sind mit der Einreichplanung bereits fertig, manche stehen wesentlich früher im Planungsprozess. Die ersten Gruppen werden im Frühjahr 2013 mit dem Bau beginnen, einige auch später, sodass nicht alle Bauprozesse parallel ablaufen werden. Dem entsprechend werden die Gebäude in den Jahren 2014 und 2015 bezogen.

3.3 Baugemeinschaftstypen in der Seestadt Aspern

Die fünf Baugemeinschaften, die in der zukünftigen Seestadt Aspern auf dem Bau-
feld D13 aktuell planen, ähneln einander in mancher Hinsicht aufgrund der besonderen Rahmenbedingungen an diesem Ort: In Wien gibt es bisher nur eine relativ kleine Baugemeinschafts-Szene und das Modell ist noch wenig bekannt. Es gibt wenige professionelle Akteurinnen, die Erfahrung mit dem Thema haben; diese Akteure besitzen jedoch aufgrund der intensiven Pilotprojekt-Entwicklungen, mit denen sie in der Vergangenheit befasst waren, vielfach große Fachkompetenz.

Die Gruppenbildung für die Projekte in der Seestadt Aspern musste vergleichsweise sehr schnell gehen, um sich bei der Baugemeinschafts-Ausschreibung der Entwicklungsgesellschaft Wien 3420 AG bewerben zu können. Und schließlich

ist die Lage in der Seestadt Aspern für das Baugemeinschafts-Klientel ein eher ungewöhnlicher Ort: Derartige Projekte liegen meistens entweder innerstädtisch oder im Speckgürtel rund um die Städte. Aus all diesen Gründen sind die fünf Asperner Baugemeinschaften alle nicht von zukünftigen Bewohnerinnen selbst, sondern von professionellen Akteuren initiiert worden. Trotzdem gibt es große Unterschiede bei der Entstehung der Gruppen, und auch darüber hinausgehend unterscheiden sich die fünf Gruppen gravierend in vielerlei Hinsicht. Im Folgenden soll eine gemeinsame Charakterisierung der fünf Gruppen versucht werden, um danach die wichtigsten Aspekte dieser Gruppen direkt miteinander zu vergleichen.

Vorab muss festgestellt werden, dass es sich bei den extrem verkürzt charakterisierenden Überschriften der Einzeldarstellungen (3.3.2 Die Solidarischen (SO), 3.3.3 Die Ökologischen (ÖK), 3.3.4 Die Engagierten (EN), 3.3.5 Die Pragmatischen (PR), 3.3.6 Die Spirituellen (SP)) natürlich nicht um einander ausschließende Eigenschaften der fünf Gruppen handelt. Man kann vermutlich in jeder der fünf Gruppen gewisse Aspekte dieser fünf Charakterisierungen finden. Ich denke jedoch, dass diese Titel einen ersten, kurzen und wiedererkennbaren Eindruck von zentralen Eigenschaften der Gruppen erlauben, wenn sie auch zweifellos stereotyp sind.

3.3.1 Gemeinsamkeiten der Asperner Baugemeinschaften

Man könnte meinen, dass ein solches Spezialthema wie gemeinschaftliches Wohnen ein enges soziales Segment interessiert und somit die verschiedenen Baugemeinschaften relativ große Ähnlichkeiten besitzen. Tatsächlich sind die fünf Asperner Baugemeinschaften jedoch überaus vielgestaltig und besitzen jeweils unterschiedliche Rechtsformen, Konzepte und Vorgangsweisen. Trotzdem gibt es selbstverständlich Gemeinsamkeiten der fünf Gruppen, die im Folgenden dargestellt sind. Dass die Kooperation der fünf Gruppen trotz dieser Vielfalt möglich ist, zeigt, dass die behauptete Gemeinschaftlichkeit von den Gruppen ernst genommen wird.

Im Unterschied zu den anderen Asperner Wohnbaufeldern bilden die fünf Häuser auf dem Baufeld D₁₃ ein kleinteiliges, aufeinander abgestimmtes Ensemble. Bei den Baufeldern des Bauträgerwettbewerbs fehlt eine solche Abstimmung weitgehend; außerdem fehlt dort die Kleinteiligkeit, weil fast immer ein Projekt ein ganzes Baufeld einnimmt. (Allerdings wird manchmal mit architektonischen Mitteln versucht, den Eindruck einer kleinteiligen Bebauung zu vermitteln). Mit

Kleinteiligkeit ist hier gemeint, dass die Bebauung nicht aus wenigen großen, sondern vielen kleineren Gebäuden besteht, auch wenn diese in Summe genauso hoch und groß sind wie wenige große Gebäude – das heißt, dieselbe Baumasse ist stärker gegliedert. Weitere Aspekte von Kleinteiligkeit sind viele Zugänge und Stiegenhäuser, die Kombination verschiedener Nutzungen, verschiedener Planungen, verschiedener Eigentümerinnen und Rechtsformen. Auch die Gebäude der Wohnbauinitiative in der Seestadt sind überwiegend nicht kleinteilig, wenn es dort auch ein kooperatives Verfahren zur gegenseitigen Abstimmung der Entwürfe gegeben hat (siehe Abschnitt 5.3 Kooperative Planung bei der Wohnbauinitiative in Aspern, S. 90).

Allerdings war dieser Abstimmungsprozess auf D13 intensiver und voraussetzungsloser (es gab großteils noch keine auf den jeweiligen Bauplatz zugeschnittenen architektonischen Entwürfe, als die Abstimmung begann), sodass – soweit das heute absehbar ist – die städtebauliche und architektonische Qualität auf D13 vergleichsweise hoch ist. Das heißt es handelt sich zwar um fünf unterschiedliche Häuser, die jeweils für Gruppen mit spezifischer Identität stehen, was sich auch in der Architektur äußert; allerdings sind diese fünf Häuser vergleichsweise tiefgehend aufeinander abgestimmt. Durch diese spezifische Verknüpfung von Besonderheit und Angepasstheit wird das Baufeld vielfältig und überschaubar wirken, obwohl es nicht weniger dicht ist als die anderen Wohnbaufelder.

Auch wenn die spezifischen Gruppen- und Mitbestimmungsmodelle sehr verschieden sind, wurden die Gebäude jeweils unter Beteiligung von relativ vielen Personen mit verschiedenen Perspektiven entwickelt, und das über wesentlich längere Zeiträume, als das etwa im Rahmen eines Bauträgerwettbewerbs möglich ist. Das heißt, die Projekte sind intensiver durchdacht, enthalten vielfältigere Ideen und wurden, wenn auch in verschieden großem Ausmaß, partizipativ entwickelt. Und die Projekte orientieren sich in ihrer Bau- und Ausstattungsqualität nicht an abstrakten, marktorientierten Bedürfnissen, sondern an den konkreten Anforderungen ihrer Mitglieder, was sicherlich zu hohen Qualitäten führen wird. Ebenso sind die Wohnungsgrundrisse und Gemeinschaftsräume Resultat individueller Anforderungen und dem entsprechend hochwertig und spezifisch. Auch wenn mittlerweile fast alle Anbieterinnen geförderter Wohnungen mit Gemeinschaftsräumen werben, sind die hier angebotenen sicherlich besonders umfangreich, vielfältig und selbstständig nutzbar. Ein interessanter Aspekt dabei wird sein, wie sich diese Gemeinschaftsflächen auf die Nutzung der Privatwohnungen auswirken werden, ins-

besondere mit hausinternen und auch externen Gästen. Zusätzlich gibt es den gemeinsam von allen fünf Gruppen partizipativ entwickelten Innenhof, gleichsam das „Über-Ich“ der Baugemeinschaften, wie es ein Jury-Mitglied formulierte, dessen zukünftige Nutzung auch gemeinsam gestaltet wird.

Auch über die partizipative Entwicklung der Architektur hinaus ist eine gemeinsame Basis der fünf Projekte, dass sie von den zukünftigen Bewohnerinnen weitgehend selbstbestimmt gestaltet und organisiert wurden und werden, dass also die Gestaltungs- und Handlungsspielräume hier größer sind als im Wohnbau im Allgemeinen. Das gilt sowohl bei der Projektentwicklung und bei der Errichtung als auch im weiteren Betrieb der Häuser, beispielsweise hinsichtlich der Hausverwaltungen. Weiters lernen einander die zukünftigen Nachbarn innerhalb der jeweiligen Gruppen und über das ganze Baufeld im Zuge der Projektentwicklung bereits kennen, man sucht sich gleichsam seine zukünftigen Nachbarn aus. Das führt dazu, dass zum Zeitpunkt des Einzugs mit einer weitgehend aktiven und kommunikativen Nachbarschaft gerechnet werden kann, das heißt gemeinsame Aktivitäten sind auch später, nach Abschluss der Bauphase, als Fortsetzung der gemeinsamen Entwicklungsprozesse, zu erwarten – sowohl innerhalb des Baufelds, etwa als gemeinsame Veranstaltungen, also auch darüber hinausgehend, als Stadtteilinitiativen; und diese Nachbarinnenschaft lässt erwarten, dass sich die Nachbarn gegenseitig im Alltag unterstützen. Diese gemeinschaftliche Nachbarschaft bedeutet soziale Sicherheit im Alltag.

Dazu kommt, dass die Gruppen altersmäßig heterogener sind, als man das im geförderten Wohnbau, insbesondere in der Stadterweiterung, sonst kennt. Das Baufeld könnte quasi zum „Dorf in der Stadt“ werden – es bleibt zu hoffen, dass es sich dabei um ein ins Umfeld ausstrahlendes und dieses einbeziehendes Dorf handelt und nicht um eine abgeschlossene, introvertierte Gemeinschaft. Anzeichen für ein solches Ausstrahlen sind jedoch trotz der frühen Projektphase bereits erkennbar: Als Hinweis darauf mag dienen, dass bestimmte Fragen, die im Zuge der Fragenbeantwortung des Bewerbungsverfahrens von den Gruppen gestellt wurden, nichts mit der Projektentwicklung zu tun hatten, sondern stadtteilpolitisch bzw. sogar gesellschaftspolitisch motiviert waren, wie etwa diese: „In der Präsentation des Bildungscampus wurde auch eine Sonderschule erwähnt. Die UN-Konvention über die Rechte von Menschen mit Behinderungen sieht ein integratives Bildungssystem und daher keine eigenen Sonderschulen vor. Wie kann das bei einem Bil-

dungscampus, der jetzt geplant wird, noch passieren?“¹¹ Die Gruppen verstehen sich selbst als wichtigen Beitrag zum Stadtentwicklungsgebiet, etwa hinsichtlich Kleinteiligkeit und Diversität, und sind dementsprechend bedacht darauf, dass die innovativen Konzepte, die im Masterplan der Seestadt vorgesehen sind, schließlich auch umgesetzt werden: Die „positive Fantasie“ solle eingehalten werden, hieß es bei einem Gespräch mit der Stadtverwaltung – jede Abweichung davon durch Umsetzungspragmatik wird von den Gruppen genau beobachtet. Und schließlich sehen alle fünf Gruppen Offenheit als einen zentralen Wert ihres Projektes, auch wenn diese Offenheit durchaus unterschiedlich interpretiert wird.

	(SP)	(ÖK)	(SO)	(PR)	(EN)
Verein	Hauseigentümer	Gemeinschaftsfl.	Hauseigentümer	Gemeinschaftsfl.	Generalmieter
gemeinn. Bauträger					
verbunden					
Wohnungseigentum					
Heim					
Miete					
Generalmiete					
Gruppeneigentum					
Grundeigentum					
Baurecht					

Abb. 5: Rechts- und Eigentumsformen auf dem Baufeld D13 in der Seestadt Aspern.

Bezüglich der Rechts- und Eigentumsformen der fünf Gruppen besteht große Vielfalt, die in obenstehender Tabelle im Überblick dargestellt ist. Alle Gruppen sind (auch) als Verein verfasst, jedoch ist der Verein teils die alleinige Rechtsform, die die Verbindung zwischen den Bewohnerinnen herstellt, teils gibt es ergänzend eine Wohnungseigentümergeinschaft. Die Vereine sind teilweise nur für die gemeinschaftlichen Bereiche zuständig (Gemeinschaftsräume), andere sind für das gesamte Haus verantwortlich, etwa als Hauseigentümer oder als Generalmieter des gesamten Gebäudes – in diesen beiden Fällen sind die Vereine gleichzeitig Heimbetreiber, der Heimplätze an die Mitglieder vergibt. Zwei der Projekte beauftragen mit der Ausführung (und wohl auch der Verwaltung) des jeweiligen Gebäudes einen Bauträger (gemeinnützige Bauvereinigung), zwei weitere sind mit älteren, be-

¹¹ *Aspern Baugruppen Rückfragerunde*, Protokoll des Kolloquiums am 15.02.2012, o. S., [S. 3].

reits bestehenden Baugemeinschaftsprojekten institutionell verbunden; das Projekt ohne jede institutionelle Anbindung ist das einzige Wohnungseigentumsprojekt. Die zukünftigen Bewohner werden ihre Wohnung entweder in Miete, per Nutzungsvereinbarung als Heimplatz oder als Wohnungseigentum benützen. Vier der fünf Projekte werden das Grundstück für ihr Gebäude kaufen, eines wird es im Baurecht übernehmen. Die hier dargestellten Eigentumsformen beziehen sich auf die bei Bezug geplante Form; teilweise kann sich diese nach mehreren Jahren aufgrund von Kaufoptionen ändern, d.h. es ist möglich, dass entweder ganze Vereine oder einzelne Mieter dann die Wohnhäuser bzw. Wohnungen kaufen. Hinsichtlich der Vielfalt von Rechts- und Eigentumsformen in verschiedenen Kombinationen kann man die fünf Gruppen auf D13 gleichsam als ein Experiment verstehen, durch das im Alltagsleben dieser Gruppen die Vor- und Nachteile der verschiedenen Formen erprobt und weiterentwickelt werden.

Eine Reihe weiterer Aspekte teilen sich manche der fünf Baugemeinschaften, während andere davon abweichen: So gibt es zwei Projekte, die das Wohnen mit einem „Ankernutzer“, einem Gewerbebetrieb kombinieren und dadurch auch eine wirtschaftliche Basis für das Gesamtprojekt bilden. Und es gibt verschiedene Zugänge dazu, was von den Gruppenmitgliedern selbst gemacht werden kann und wofür man professionelle Akteure braucht; das äußert sich beispielsweise in verschiedenen Meinungen dazu, ob die beweglichen Gartenmöbel, die von den Landschaftsarchitekten für den gemeinsamen Innenhof geplant sind, von den Mitgliedern selbst oder von einem Fachbetrieb hergestellt werden sollen.

3.3.2 Die Solidarischen (SO)

Die Solidarischen (SO) wurden von einem Architekten (mit großer Erfahrung mit innovativem Wohnbau, jedoch ohne bisherige Baugemeinschaftserfahrung) sowie von zwei Institutionen, die von „Wohnprojekt-Veteranen“ geleitet werden, ins Leben gerufen, also von Mitbegründerinnen eines großen älteren Wohnprojektes, die auf diese Weise ihre diesbezügliche Kompetenz neuerlich nutzbar machen und dabei auch selbst finanzielles Risiko eingehen. Dabei handelt es sich einerseits um ein Planungsunternehmen mit Projektabwicklungs- und Baugruppenkompetenz und andererseits um einen Verein, der die Ideen des älteren Wohnprojektes weiterführt. Die Initiatorinnen entschieden sich relativ kurzfristig für die Teilnahme an der Asperner Baugruppen-Ausschreibung, weshalb anfangs noch kaum zukünftige

Bewohner mit dabei waren. Das architektonische Konzept stand am Beginn des Projektes. Erste Festlegungen blieben bei den Initiatorinnen, etwa dass das Projekt möglichst kostengünstig und flexibel sein sollte, dass kein Wohnungseigentum begründet werden sollte, dass es um sozialen Ausgleich zwischen den Mitgliedern geht, dass kleinere Wohnungen aus seriellen Modulen zugunsten größerer Gemeinschaftsflächen angeboten werden sollten, dass man den Prinzipien des Vorbildprojektes folgen wolle und es um Menschen ginge, die „unkonventionell leben“ wollen. Ein umfangreiches Spektrum an ergänzenden Nutzungen wurde eingeplant.

Nach einiger Zeit und durchaus auch mit Rückschlägen während der Weiterentwicklung entstand eine sehr selbstbewusste Gruppe an zukünftigen Bewohnerinnen, die die Kontrolle über das Projekt zu einem guten Teil selbst in die Hand nahm und die Initiatorinnen nunmehr als Berater, nicht so sehr als Entscheider verstand. Ein Zeichen für diese Entwicklung war die Umbenennung des Projektes zwischen Phase 1 und Phase 2 des Wettbewerbes und der Wechsel von einer ersten, sehr bunten Website zu einer ruhigeren Selbstdarstellung im Web. Diese Entwicklung kann jedoch durchaus als im Sinne der Initiatoren verstanden werden, da die Gruppe keinen inhaltlichen Schwenk durchführte, sondern vielmehr in Übereinstimmung mit der Grundkonzeption „die Macht übernahm“; die Betreuer verstanden ihre Rolle als Katalysator oder Anschubhilfe, die in sozialer Hinsicht besser früher als später beendet werden soll – die technische Betreuung ist jedoch längerfristig nötig. Trotz der starken Initiatoren und ohne Konflikt ging die Kontrolle zu einem guten Teil an die nicht-professionellen Gruppenmitglieder über, die durchaus bereit waren, großen Zeit- und Arbeitsaufwand zu übernehmen. Trotzdem besitzen die Initiatoren nach wie vor starke Positionen im Projekt, insbesondere in ihrer Rolle als Planer, Moderatorinnen und Kooperationspartner.

Die Gruppe ist überaus kollaborativ und basisdemokratisch ausgerichtet, sie versucht, möglichst immer im Konsens zu entscheiden; sie ist weniger effizienzorientiert als andere und nimmt sich durchaus bewusst viel Zeit für gemeinsame Entscheidungen, die damit zwar länger dauern, aber schließlich relativ strukturiert getroffen werden und auch einer Pragmatik folgen. Für Entscheidungsfälle, in denen schwerwiegende Einwände bestehen, gibt es ein definiertes Procedere. Zentrale Interessen sind es, in Gemeinschaft im Alltag solidarisch zu leben, die eigene Nachbarschaft mitzugestalten und sich gegenseitig zu unterstützen, insbesondere auch in späteren Lebensabschnitten. Es gibt Ideen für einen Solidaritätsfonds als

Ersatz für die Wohnbeihilfe, die im Heimmodell nicht zugänglich ist, sowie für Teilfinanzierung durch Partizipationskapital.

Zum Selbstverständnis gehört es auch, das Projekt als ins städtische Umfeld ausstrahlend anzulegen und sich dafür Angebote zu überlegen, beispielsweise Kulturangebote. Bezüglich der zukünftigen Bewohnerinnen und der Gemeinschaftlichkeit wird dezidierte Offenheit gepflegt: Es gibt keine Präferenz für bestimmte Lebensentwürfe (zum Beispiel Familien mit Kindern) oder für bestimmte Lebensphasen (etwa „junge Alte“), wohl aber den Wunsch, sich im Wohnalltag gegenseitig zu unterstützen – nach aktuellem Stand sind auffällig viele Singles Mitglied dieser Gruppe. Gleichzeitig wird die zukünftige Gemeinschaft als offenes Angebot, nicht als Verpflichtung verstanden.

Die deklarierte und gelebte Offenheit und Selbstbestimmung ist auch wesentlicher Grund dafür, dass die Gruppe von Beginn an ohne professionellen Bauträger auskommen wollte, selbst wenn das die Finanzierung und Projektentwicklung erschwert: Ein solcher würde aus Sicht der Initiatoren und der Gruppe den freien Entscheidungsraum zu stark einschränken; dafür nahm man auch das größere Risiko und den zusätzlichen Aufwand in Kauf. Projektentwicklungsleistungen, die sonst ein Bauträger übernimmt, werden hier von den Betreuerinnen erbracht. Die Baugemeinschaft wird als Heim geführt werden; das bedeutet in diesem Fall, dass das Gebäude einem Verein gehören wird, dessen Mitglieder gleichzeitig „Mieter“ sind, also Heimplätze in Anspruch nehmen.

3.3.3 Die Ökologischen (ÖK)

Die Ökologischen (ÖK) wurden von Architektinnen initiiert, die viel Erfahrung mit ökologischem Bauen besitzen, jedoch keine mit Mitbestimmung im Wohnbau, die aber das zum damaligen Zeitpunkt gerade entstehende neue Interesse am Modell Baugemeinschaft nützen wollten, um ein solches Projekt umzusetzen. Die Initiatorinnen starteten zusammen mit zwei ersten Gruppenmitgliedern sowie einem lokal vernetzten Gewerbetreibenden, um mit ihnen ein vergleichsweise kleines und im Unterschied zu den anderen vier Projekten auf Wohnungseigentum ausgerichtetes Wohngebäude samt Gewerbebetrieb zu planen – damit verbunden wird von den Projektbetreibern der Begriff Eigenverantwortung, der bei einem solchen Projekt direkter und verbindlicher konkreten Einzelpersonen und nicht einer Gruppe zugeordnet werden könne. Dem entsprechend wirbt das Projekt im Web auch mit

der Vielfalt der beteiligten Einzelpersonen, während die anderen Projekte eher die Gruppen in den Vordergrund stellen.

Durch die geringere Dimension und die Entscheidung für Einzeleigentum ist es möglich, dass der Baubetreuer als Projektentwickler auftritt und kein Bauträger beteiligt ist: Wegen der bereits erreichten Teilverwertung ist das Projektrisiko geringer. Wie auch bei den anderen Gruppen sind durch diese Konstellation manche Grundentscheidungen für die zukünftigen Bewohnerinnen vorgegeben, beispielsweise die Wahl der Architektin, der architektonischen Grundstruktur und der Gemeinschaftsflächen. Das verstärkt sich noch dadurch, dass der Baubetreuer gleichzeitig Gruppenmitglied ist.

Das Projekt legt im Vergleich zu den anderen vier Gruppen mehr Wert auf Energieeffizienz und ökologische Bauweise. Die Gruppe versteht sich als pragmatisch, primäres Ziel ist die selbstbestimmte Wohnraumschaffung im Kreis toleranter, interessierter Menschen ohne allzu große Ansprüche an eine bestimmte Form von definierter Gemeinschaftlichkeit. Die Projektentwicklung und die Präsentation nach außen zeichnen ein Bild der Professionalität und Effizienz (bei der Jurierung wurde die Gruppe scherzhaft als „zu professionell“ bezeichnet), jedoch mit dem nötigen Anteil alternativer Sichtweise kombiniert, um als Baugemeinschaft zu funktionieren.

Ein Aspekt des Projektes sollte ursprünglich „Wohnen und Arbeiten“ sein, der sich jedoch (mittlerweile) weniger im Grundriss abbildet als in den tendenziell zu einem großen Teil freiberuflichen oder unternehmerisch tätigen Bewohnerinnen; die vormals angestrebten *Coworking*-Flächen wurden aufgegeben, um nicht ebensolche Flächen bei den Engagierten (EN) zu konkurrenzieren. Mit ihrer Grundausrüstung ähnelt die Gruppe stark den neuen Berliner Baugruppen, denen es ebenso um Selbstbestimmung und Wohnen mit Gleichgesinnten geht, aber immer unter dem zentralen pragmatischen Aspekt der Schaffung hochwertigen Wohnraums; ein Baugemeinschaftsmodell, dass es in dieser Form hierzulande bisher nicht gibt.

Im Vergleich zu den anderen Projekten sind hier mehr junge Familien mit Kindern unter den Mitgliedern, die bereits in einer sehr frühen Phase in das Projekt eingestiegen sind; bei den anderen geschieht das eher erst später, nachdem die Projekte weitgehend definiert und ausgearbeitet sind. Die Ambition des Projektes ist stark auf das Gebäude gerichtet. Dem entsprechend ist das Projekt – nicht unerwartet, da es das einzige Wohnungseigentumsprojekt ist – (relativ zur Fläche) auch

das teuerste der fünf, und dem entsprechend wird auch bei den Gemeinschaftseinrichtungen stark auf Wirtschaftlichkeit geachtet. Im Erdgeschoß ist eine öffentlich orientierte Nutzung in relativ großzügiger Dimension geplant, die sicherlich deutlich über den pragmatischen Selbstbezug der Berliner Baugruppen hinausgeht und für die ein wirtschaftlich vertretbares Betriebskonzept entwickelt wird. Mit ein Grund für diese öffentlich orientierte Nutzung war die Vorgabe der Wien 3420 AG, an dieser Straße Gastronomie anzubieten. Die Ökologischen (ÖK) sind weiters neben den Pragmatischen (PR) die einzige Gruppe, die ein Drittel der Wohnungen über das Wohnservice Wien anbieten muss, in diesem Fall als Wohnungseigentum.

3.3.4 Die Engagierten (EN)

Die Engagierten (EN) wurden von neu etablierten, also wenig erfahrenen „Baubetreuern“ initiiert, eine in Wien kaum bekannte Dienstleistung: Baubetreuerinnen steuern und moderieren Baugemeinschaftsprojekte, das heißt sie stehen zwischen der jeweiligen Gruppe und deren anderen Dienstleistern, zum Beispiel den Architektinnen. In diesem Fall standen deswegen die Architekten nicht von Beginn an fest, sondern wurden mitten im Verfahren, nach Fertigstellung der Phase 1, unter Zeitdruck aus einigen Alternativen ausgewählt. Die Architekten besitzen in diesem Fall Baugemeinschaftserfahrung und bringen vergleichsweise stark strukturierte, effiziente und demokratische Entscheidungsprozeduren mit, die den sonstigen Pilotcharakter des Projektes ein wenig ausgleichen.

Da die Gruppe anfangs wenig strukturiert und mit wenig Verbindlichkeit ausgestattet war, blieb das Projekt vergleichsweise lange relativ offen und es fand noch spät im Projektverlauf ein größerer Mitgliederwechsel statt; mittlerweile ist die Struktur und Verbindlichkeit jedoch hergestellt. Dieselbe Offenheit bestand anfangs auch hinsichtlich der zentralen Eckpunkte des Projektes (Rechtsform, Partnerinnen, Größe, Leitkonzept); diesbezügliche Entscheidungen fielen größtenteils erst nach Phase 1 des Verfahrens. Mittlerweile sind diese Rahmenbedingungen durch gutes Informationsmaterial auch nach außen deutlich, was der Gruppe nach der langen Phase der Offenheit nun eine deutliche Identität gibt. Die Gruppe besitzt im Kontext der fünf Asperner Projekte trotzdem (noch) keine klar definierte Leitidee, sie ist nicht so klar einer Position zuordenbar wie etwa die Solidarischen (SO) oder die Spirituellen (SP), diese Position wird wohl erst im Laufe der weite-

ren Entwicklung und der Nutzung des Gebäudes entstehen. Zentral ist hier weniger ein gemeinsames Ziel als eine gemeinsame Wellenlänge der Beteiligten.

Diese undefiniertheit wird jedoch durch großes Engagement in vielerlei Hinsicht ausgeglichen: Bezüglich der Entscheidungswege, der architektonischen Planung sowie der beabsichtigten Gemeinschaftseinrichtungen und gemeinsamen Programme. Auch die Engagierten (EN) planen ihr Projekt als Heim, hier allerdings zusammen mit einem gemeinnützigen Bauträger, der nach der Phase 1 dazu geholt wurde, Spezialist für Heime ist und durch seine vergleichsweise geringe Größe das Potenzial besitzt, schnell und unkompliziert auf die Notwendigkeiten einer solchen Projektentwicklung zu reagieren. Die Bewohnerinnen sind also Mitglieder eines Vereins, der das Gebäude als Ganzes vom Bauträger mietet und Heimplätze an seine Mitglieder vergibt – damit hat die Gruppe nicht so viel Kontrolle wie etwa die Solidarischen (SO) oder die Spirituellen (SP), aber immer noch relativ viel; das Risiko für die Gruppe ist durch den Bauträger bis zur Fertigstellung vergleichsweise gering, danach besteht wegen der Generalmiete Leerstandsrisiko für die Gruppe, allerdings wird die Gruppe im Bedarfsfall bei der Wohnungsvermarktung vom Bauträger unterstützt. Umgekehrt hat der Bauträger ein gewisses Risiko durch das sehr spezifische Projekt mit sehr vielen Gemeinschaftseinrichtungen, deren wirtschaftlicher Erfolg nicht so sicher ist wie bei den Wohnungen. Dies wird jedoch dadurch ausgeglichen, dass für diese Einrichtungen von Beginn an eine mögliche Umwandlung in Wohnraum vorgesehen ist, falls der Betrieb sich als nicht wirtschaftlich umsetzbar erweist.

Hinsichtlich des Kennenlernens der zukünftigen Bewohner untereinander und der zukünftigen Gemeinschaft scheint die Gruppe strukturierter und geplanter zu sein als die anderen, vielleicht abgesehen von den Spirituellen (SP). Trotzdem ist die Gruppe jedenfalls bisher wenig homogen, altersmäßig gemischt, aber fast ausschließlich aus Akademikerinnen bestehend. Trotzdem stellte sich aufgrund der von den Architektinnen mitgebrachten Entscheidungsmethoden relativ rasch eine Gruppenkultur ein. Die Gruppe war etwa dazu fähig, nicht nur das gemeinsame Haus mit Gemeinschaftsflächen zu entwickeln, sondern auch für den gemeinsam betriebenen *Coworking Space* die finanzielle Verantwortung zu übernehmen.

3.3.5 Die Pragmatischen (PR)

Die Pragmatischen initiierte ein Architekt, bald unterstützt von einem gemeinnützigen Bauträger, der glaubwürdig die Umsetzung eines solchen Projektes in der Seestadt Aspern vertrat, sowie einer Projektmoderation, einem Büro, das langjährige Erfahrung besitzt bezüglich pragmatisch gemeinschaftsorientierten Wohnens. Dieses Büro leistet auch die Vermittlung zwischen diesen verschiedenen Beteiligten. Auch hier, wie bei den Ökologischen (ÖK), ist ein gewerblicher Hauptnutzer wesentliche Basis des Projektes, der sozusagen die Baugemeinschaft möglich macht – so wie bei den Ökologischen (ÖK) wird das Projekt an der Schnittstelle von Geschäft und Gemeinwohl positioniert, der Betrieb versteht sich als das Angebot des Projekts an die Seestadt, womit die Pragmatischen dezidiert über den Rahmen des eigenen Projekts und des Baugemeinschafts-Baufeldes hinausdenken und die Umgebung mit einbeziehen. Der Betrieb soll durch kleinmaßstäbliche Angebote im Sinne der Gemeinwohlökonomie ergänzt werden.

Diese starke gewerbliche und nach außen gerichtete Orientierung bedeutet für die Mitglieder der Gruppe natürlich auch, dass sie kein selbstbezogenes, nur dem gemeinsamen Wohnen gewidmetes Projekt entwickeln, sondern ein dezidiertes Stadthaus. Architekt und Bauträger hatten einen Interessentinnenpool aus älteren Projekten, aus dem sich die ersten Gruppenmitglieder rekrutierten. Das Projekt wurde lange Zeit abgesehen von den Initiatorinnen ausschließlich von einer kleinen Kerngruppe betrieben, erst nach Abschluss der Gesamtplanung (abgesehen von der wohnungsinternen Planung), also erst nach eineinhalb Jahren, wurde die Gruppe erweitert. Dies lag unter anderem auch daran, dass es sich hier um das einzige Mietwohnungsprojekt unter den fünf Gruppen handelt, das somit ein Drittel der Wohnungen zur Vergabe an das Wohnservice Wien geben muss (Anbotswohnungen). Vor der endgültigen Planung war somit nicht klar, welche Wohnungen an selbst dazu geholte Gruppenmitglieder und welche an Mieterinnen, die über das Wohnservice dazukommen, vergeben werden können. Und da die Gruppe nicht Mitglieder ohne Aussicht auf eine bestimmte Wohnung aufnehmen wollte, wartete man mit dem Erweiterungsprozess.

Aufgrund des Mietmodells ist die Verbindlichkeit der Gruppe vergleichsweise geringer, natürlich abgesehen von der zentralen gewerblichen Nutzung und der Kerngruppe insgesamt. Somit kann die Gruppe wohl als sehr pragmatisch bezeichnet werden, primäres Ziel ist die Schaffung eigenen Wohnraums mit einem gewis-

sen Grad an Selbstbestimmung, ohne den Projektaufwand zu groß werden zu lassen, und mit Gleichgesinnten – die Gemeinschaft soll „zwanglos“ sein. Die Gruppe positioniert sich demnach auch dezidiert als nicht-ideologisch im Unterschied zu – aus Sicht dieser Gruppe – den anderen Gruppen, was wohl übersetzt werden muss als: Zentrum des Projektes ist nicht eine gemeinsame, starke Idee, vielmehr wird die Vielfalt von Ideen propagiert.

Auch hier wird, wie in den meisten anderen Projekten, Beteiligung als ein Angebot, nicht als Zwang verstanden, ähnlich wie bei älteren niedrighschwelligigen Mitbestimmungsprojekten wie der autofreien Mustersiedlung. In diesem Fall bleibt das Gebäude Eigentum des Bauträgers, die Bewohnerinnen mieten einzeln ihre Wohnungen – wie im konventionellen geförderten Wohnbau. Zusätzlich gibt es einen Bewohnerinnenverein, der die Gemeinschaftseinrichtungen betreibt, Vereinbarungen mit der Hausverwaltung trifft und alle Aspekte regelt, die über die Einzelnutzung hinausgehen.

3.3.6 Die Spirituellen (SP)

Die Spirituellen (SP) wurden von einem Projektkoordinator initiiert, der langjährige Erfahrung mit der Entwicklung und dem Betrieb ähnlicher Baugemeinschaftsprojekte besitzt und diese nun für ein weiteres Projekt fruchtbar machen will. Diese Erfahrung bei der Projektentwicklung und -durchführung zusammen mit dem hervorragenden Informationsnetzwerk ist es, die die Sicherheit für eine selbstorganisierte Entwicklung des relativ großen Projektes ohne Bauträger gibt. Zusätzlich ist das Projekt mit den Vorgängern in einem Dachverband verbunden.

Zentrale Idee ist die Gemeinschaft rund um Spiritualität bzw. eine nicht-konfessionelle Religiosität (die Statuten enthalten eine „Verpflichtung zur Offenheit“ hinsichtlich verschiedener Religionen, es gibt auch viele Gruppenmitglieder ohne religiöses Bekenntnis). Dem entsprechend große Bedeutung wird somit der sorgfältigen Entwicklung der Gemeinschaftlichkeit zugeschrieben. Dadurch wirkt das Projekt ein wenig nach innen orientiert, wobei diese Innenorientierung allerdings eine sehr starke soziale Ausrichtung umfasst, die in der Spiritualität verankert ist und Angebote für sozial Schwache auch über die eigentliche Gruppe hinaus vorsieht, die für gewisse Zeiträume in die Gemeinschaft integriert werden.

Das Projekt strebt eine verdichtete Form einer funktionierenden dörflichen Lebensweise an, also eine überschaubare Zahl von Familien und Alleinlebenden,

die sich Raum teilen und sich gegenseitig unterstützen, vor allem auch bei der Kinderbetreuung und im Alter – im Gegensatz zur Zersplitterung und Isolierung, wie sie sowohl die Lebensform im Einfamilienhaus im Speckgürtel als auch im Mietshaus in der Stadt kennzeichnen würden. Dadurch soll für alle Beteiligten ein soziales Netzwerk, eine Vielfalt an Personen und Rollen entstehen. Geplant ist auch eine Vielzahl von Gemeinschaftseinrichtungen, die den Alltag aus der Wohnung heraus verlängern sollen.

Das Projekt wird insgesamt von einer sehr effizienten und auf Erfahrung basierenden Struktur entwickelt und betrieben, die finanziellen und organisatorischen Rahmenbedingungen sind entsprechend dieser Erfahrung sehr ausgefeilt, die Mitglieder müssen früher und klarer als in anderen Gruppen Verbindlichkeiten eingehen. Es besteht eine ausgearbeitete Vereinsstruktur mit weiterentwickelten Statuten, in denen klar geregelt ist, welche Entscheidungen jeweils durch die Vollversammlung, das Leitungsteam und die Arbeitsteams zu treffen sind.

Die Rahmenbedingungen des Projektes sind stark durch die Vorgängerprojekte und die Person des Initiators bestimmt und waren somit der Gruppe vorgegeben; die Architektenwahl wurde von der Gruppe aus vier Vorschlägen getroffen, allerdings wurde wiederum der Architekt der Vorgängerprojekte ausgewählt, das heißt auch hier stand mehr die Kontinuität im Zentrum anstelle von Architektur als Identifikationsfokus dieser spezifischen Gruppe im Unterschied zu Vorgängerprojekten. Diese Grundkonstellation vermittelt ein Bild von Effizienz und Entscheidungsfreudigkeit, für die Gruppe ist allerdings aufgrund der Verbundenheit mit bereits bestehenden Projekten auch manches, etwa die Finanzierung, leichter als für die anderen Gruppen. Die Gruppe ist besonders erfolgreich bei der Mitgliederwerbung, bereits sehr früh war die Gruppe sehr groß; neben dem Informationsnetzwerk und den Vertrauen einflößenden Vorgängerprojekten war dafür vermutlich auch die hervorragende Strukturierung der Interessententreffen ausschlaggebend. Auch dieses Projekt basiert auf einem Heimmodell, das Gebäude ist im Besitz eines Vereins der Bewohnerinnen, der wiederum Mitglied des Dachverbandes zusammen mit den Vorgängerprojekten ist. Der Verein vergibt Heimplätze an seine Mitglieder.

3.3.7 Exkurs: Que[e]rbau

Obwohl Que[e]rbau im Rahmen des Bewerbungsverfahrens für Baugruppen in der Seestadt Aspern kein Grundstück bekam, soll die Gruppe hier kurz charakterisiert werden: weil sie erstens im Zuge des Entwicklungsprozesses eine wichtige Rolle einnahm; und zweitens ein sehr interessantes Beispiel für eine Baugemeinschaft ist, das doch noch in der Seestadt Aspern, wenn auch an einem anderem Ort als im Baufeld D13, umgesetzt werden kann. Die Gruppe Que[e]rbau ist unabhängig von der Entwicklung in der Seestadt Aspern entstanden, hat dann jedoch die sich dort bietende Gelegenheit ergriffen, um ein Projekt zu realisieren. Im bewussten Gegensatz zum Durchschnittsneubau für die Durchschnittsfamilie, bei dem es hauptsächlich um individuellen Wohnraum geht, wollte Que[e]rbau ein Wohnangebot für queere Menschen (auch unabhängig von ihrer sexuellen Orientierung) machen, in dem vielfältigere Familienformen und Lebensweisen abseits der Norm ihren Ort finden können, und besitzt somit eine starke Idee als Fokus des Projektes. Wie es auf der Website der Gruppe formuliert ist: „Que[e]r steht für eine selbstgewählte Identität und eine selbstgewählte Lebensform, unabhängig von propagierten Normen, denen die Mehrheit oder der Durchschnitt der Bevölkerung (meist wie selbstverständlich) folgt. Menschen mit einer selbstgewählten Identität können Lebensformen des LGBT-Personenkreises (Lesbisch, Gay, Bi und Transgender) betreffen, aber eben nicht nur, denn auch heterosexuell orientierte Menschen müssen zum Beispiel nicht unbedingt Interesse an Wohnungen haben, die für eine durchschnittliche Kleinfamilie geplant wurden.“¹²

Im Zentrum des Projektes steht somit Diversität, die nach innen wie nach außen deutlich gemacht werden soll. Diese Perspektive soll nicht als teures Wohnungseigentumsprojekt, sondern mit einer dezidiert sozialen Ausrichtung umgesetzt werden. Das zukünftige Gebäude soll ein sicheres, selbstverständliches Umfeld bieten, die halböffentlichen Gemeinschaftsflächen, etwa die Lobby, sollen eine Atmosphäre des erweiterten Wohnzimmers erzeugen. Dafür ist es auch notwendig, die eigene, starke Identität durch ein eigenes Gebäude nach außen zu vermitteln. Eine Baugemeinschaft schien dafür das richtige Modell zu sein, und Que[e]rbau bewarb sich beim Verfahren in Aspern mit einem Konzept und noch weitgehend ohne zukünftige Bewohnerinnen, scheiterte aber sowohl hier als auch beim an-

¹² queerbau.mixxt.at, letzter Abruf 26.11.2012

schließenden Bauträgerwettbewerb. Die Umsetzung an einem anderen Ort in der Seestadt Aspern konnte trotzdem erreicht werden (E19, Westende der Maria-Tusch-Straße).

3.3.8 Exkurs: Wohnclub Wien

Der Wohnclub Wien, der ebenfalls auf dem Baufeld D13 nicht zum Zug kam, ist ein innovatives Wohnkonzept, das mittlerweile bereits 15 Jahre alt ist. Zentrale Idee ist es, ein Wohngebäude mit Kleinst-Wohnmodulen von etwa 25 Quadratmetern anzubieten, die auf verschiedene Weise kombiniert werden können und durch die die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse, die im Lebensverlauf entstehen, jeweils adäquat befriedigt werden können. Der Wohnclub soll weiters vielfältige Dienstleistungen anbieten, die das Wohnen unterstützen, und Raum für Kleinunternehmen und *non-profit*-Organisationen bieten. Der Wohnclub ist keine Baugemeinschaft und war beim Asperner Baugemeinschaftsprozess bis auf die Bewerbung nicht beteiligt, weshalb an dieser Stelle auf eine detailliertere Darstellung verzichtet wird.

3.3.9 Formen von Baubetreuerinnen

Auch wenn die Baubetreuer beim Bewerbungsverfahren für Baugruppen in der Seestadt Aspern eine besonders wichtige Rolle einnahmen, weil sie alle dabei erfolgreichen Gruppen initiierten, kann ihre Bedeutung auch für andere solche Projekte, selbst wenn sie vollständiger Bewohnerinnen-initiiert sind, kaum überschätzt werden. Der geförderte Wohnbau in Wien und die Besonderheiten der Projektentwicklung von selbstbestimmtem Wohnbau sind derartig komplexe Kompetenzfelder, dass Projekte von Laien allein faktisch nicht umgesetzt werden können. Baugruppen haben demnach fast immer erfahrene Betreuer. Allerdings gibt es große Unterschiede dabei, welche Leistungen solche Betreuerinnen übernehmen und welche von den Gruppen selbst oder beispielsweise von kooperierenden Bauträgern übernommen werden. Das Spektrum reicht von der reinen Moderation des Gruppenaufbaus und des Gruppenprozesses über Projektentwicklung und Projektsteuerung bis zur Generalplanung. Die Leistung der Baubetreuer umfasst zumindest immer dann, wenn kein Bauträger am Projekt beteiligt ist, auch übliche

Bauträgerleistungen; teils werden solche Leistungen auch von erfahrenen Architektinnen übernommen. In dieser Studie werden alle diesbezüglichen Tätigkeiten, soweit sie nicht von Bauträgern oder Architekten ausgeübt werden, unter dem Begriff der Baubetreuung subsummiert, selbst wenn es sich dabei um sehr unterschiedliche und sehr unterschiedlich umfangreiche Tätigkeiten handelt. Die fünf Asperner Gruppen auf D13 zeigen das ganze Spektrum möglicher Formen von Baubetreuung: Entwicklung ohne Bauträger, aber mit erfahrenen Betreuerinnen und/oder erfahrenen Architektinnen sowie in Verbindung mit älteren Wohnprojekten; Entwicklung ohne Bauträger und mit erfahrenen Architekten; Entwicklung mit Bauträger sowie mit Architektinnen und mit Baubetreuung, entweder allein auf die Moderation beschränkt oder auch die Projektentwicklung umfassend.

3.4 Bewertung

Die Darstellung der fünf Baugemeinschaften zeigt vor allem eines deutlich: Die vielfach von außen wahrgenommene Homogenität des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens mag in mancher Hinsicht existieren (Einkommenshöhe, Bildungsgrad), hinter ihr verbirgt sich jedoch eine reale Vielfalt an Formen, Ideen und Methoden, die ihresgleichen im Wiener Wohnbau sucht.

Der Prozess des Bewerbungsverfahrens sowie der vorhergehenden und nachfolgenden Abläufe war insbesondere dafür, dass in Wien das erste Mal ein solches Verfahren ausprobiert wurde, ziemlich erfolgreich. Jedoch sind hier durchaus noch Weiterentwicklungen möglich, zu denen im Folgenden ein paar kurze Anmerkungen gemacht werden sollen.

Für eine spätere Baugemeinschaftsentwicklung wäre es sinnvoll, wenn bereits im Masterplan diesbezügliche Hinweise gegeben würden, beispielsweise Vorschläge für die Verteilung bzw. Konzentration von Baugemeinschaftsprojekten, Lagevorschläge sowie Vorschläge für den Bebauungsplan und für mögliche Partizipationsansätze im Stadtraum, die (unter anderem) den Baugemeinschaften offen stünden.

Die frühzeitigen Informationsveranstaltungen hinsichtlich Baugemeinschaften in Aspern waren sehr erfolgreich, doch noch stark auf professionelle Anbieterinnen ausgerichtet; hier wäre es sinnvoll, frühzeitig Angebote für eine breitere

Öffentlichkeit zu machen, insbesondere auch kombiniert mit der Möglichkeit zur Gruppenbildung im Rahmen der oder zusammenhängend mit den Angeboten.

Die Vorgabe, dass Baugemeinschaften am Beginn des Bewerbungsverfahrens bereits ein Drittel der Mitglieder haben müssen, ist angesichts der Wiener Rahmenbedingungen (wenig Baugemeinschaftsprojekte, geringe Bekanntheit in der breiten Öffentlichkeit) derzeit unrealistisch. Ähnliche Vorgaben wären nur dann sinnvoll, wenn es frühzeitig Informations- und Vernetzungsangebote für die breite Öffentlichkeit gäbe.

Die Abstimmungsgespräche zwischen Entwicklungsgesellschaft, Grundstückseigentümerin, Jury und Gruppen erwiesen sich als sehr produktiv. Die Kombination von Eigeninitiative und Unterstützung durch externe Instanzen etwa hinsichtlich Kooperation zwischen den Gruppen war in vieler Hinsicht erfolgreich und könnte auch als Modell für Kooperationsprojekte in anderen Bereichen dienen. Besonders hilfreich für die Gruppen war auch der Abstimmungstermin mit den zuständigen Magistratsabteilungen. Ähnliches wäre möglicherweise auch hinsichtlich Bauverhandlung bzw. Baugenehmigungsablauf insgesamt sinnvoll.

Die Bauplatzaufteilung und -abstimmung erwies sich als ein sehr intensiver, auch kontroverser Prozess, der allerdings auch entsprechend Früchte trug und zu einem sehr guten städtebaulichen Gesamtkonzept sowie aufeinander abgestimmten Einzelprojekten führte. (Mehr dazu unter Abschnitt 6.4 Städtebau und Architektur, Parzellierung, S. 97.)

Eine Moderation des Entwicklungsprozesses und insbesondere der Kooperation zwischen den Baugemeinschaften scheint eine sinnvolle Ergänzung zu sein, die nunmehr, etwa ein Jahr, nachdem der Wunsch danach das erste Mal geäußert wurde, auch umgesetzt werden soll. Dies zeigt sich etwa daran, dass die Kooperation vor allem dann gut funktioniert hat, wenn das Bedürfnis nach Zusammenarbeit unter den fünf Gruppen durch externe Anstöße ergänzt wurde, beispielsweise bei den Abstimmungsgesprächen mit der Jury und danach und bei der Freiraum-Kooperation, bei der die Landschaftsarchitekten in gewisser Hinsicht etwas Ähnliches wie eine Moderationsrolle einnahmen bzw. zumindest eine Notwendigkeit zur Kooperation produzierten.

Schließlich muss noch darauf hingewiesen werden, dass die Einhaltung der hohen Ansprüche der Stadtentwicklung in der Seestadt Aspern für die Baugruppen von besonderer Bedeutung ist. Teils sind diesbezüglich Tendenzen beobachtbar, aus pragmatischen Gründen Reduktionen vorzunehmen. So wurde etwa die Situie-

zung einer Baugruppe mit Gewerbebetrieb im Erdgeschoß im Nordosten statt im Nordwesten des Baufelds D13 zum Anlass genommen, die Geschäftsstraße „rote Saite“ um die Länge des Baufelds zu verkürzen, obwohl die Fortsetzung nach Westen für die Baugruppen wichtig gewesen wäre.

4 Partizipative Planung

Partizipation wird hier insbesondere hinsichtlich Architektur thematisiert – die vielen anderen partizipativen Elemente, die Baugemeinschaften auszeichnen, sind in dieser Studie kein zentrales Thema, beispielsweise hinsichtlich grundlegender Projektentwicklungs-Entscheidungen, der Finanzierung und Rechtsform, der Gruppenentwicklung und -verfassung, etc. Im Folgenden soll zunächst eine Darstellung der historischen Entwicklung der Mitbestimmung im Wohnbau und eine Standortbestimmung gebracht werden. Ergänzend werden Möglichkeiten aufgezeigt, wie Mitbestimmung kategorisiert werden kann. Darauf folgt eine Darstellung der besonderen Bedingungen für partizipative Planung im Rahmen des Modells Baugemeinschaft sowie schließlich eine auf diese Rahmenbedingungen bezogene Darstellung der partizipativen Planung auf dem Baufeld D13 in der südlichen Seestadt Aspern sowie der jeweiligen Methoden, wie die fünf Gruppen auf D13 mehr oder weniger partizipativ entworfen haben. Die detaillierte Darstellung der fünf Partizipationsprozesse macht deutlich, dass die bisher existierenden Kategorienschemata für partizipative Planung zu einfach sind, um die Realität adäquat abzubilden.

4.1 Mitbestimmung im Wohnbau

Als die ersten Vorläufer des partizipativen Bauens im heutigen Sinne kann man die Genossenschaftssiedlungen bezeichnen, die gegen Ende des Ersten Weltkriegs und danach beispielsweise in Wien entstanden. Diese Entwicklung wurde schließlich vom kommunal organisierten, großmaßstäblichen Wohnbauprogramm des Roten Wien abgelöst.¹³ Erst viel später entwickelte sich neuerlich eine Tendenz in diese Richtung. In den 1960er und 1970er Jahren erlebten Architektur und Stadtplanung eine Verwissenschaftlichung der Entwurfstätigkeit, die unter anderem Versuche mit sich brachte, den Entwurfsprozess zu formalisieren und zu automatisieren. Gleichzeitig wurde das Prinzip der Mitbestimmung beim Bauen zunehmend wichtiger, etliche Pilotprojekte in vielen europäischen Ländern wurden errichtet, darunter Projekte von Lucien Kroll in Belgien und Frankreich, von Otto Steidle in Süd-

¹³ Klaus Novy, Wolfgang Förster: *Einfach bauen. Genossenschaftliche Selbsthilfe nach der Jahrhundertwende. Zur Rekonstruktion der Wiener Siedlerbewegung*, Wien: Picus 1991.

deutschland, von Giancarlo de Carlo in Italien – und nicht zuletzt von Akteuren wie Eilfried Huth, Fritz Matzinger und Ottokar Uhl in Österreich.

Diese Konjunktur der Mitbestimmung war einerseits Folge der innerdisziplinären intensiven Auseinandersetzung mit Entwurfsmethoden, andererseits jedoch vor allem Ergebnis der gesellschaftlichen Emanzipationsbewegungen jener Zeit: Das Bauen, insbesondere der Wohnbau und die Stadtentwicklung, sollten als wichtige Aufgabe des demokratischen Gemeinwesens selbstverständlich auch demokratisch verfasst sein und betrieben werden. Das betraf sowohl die großmaßstäbliche Ebene, beispielsweise kommunale Planung, die natürlich auf alle Bewohnerinnen einer Stadt direkte Auswirkung hatte und somit von allen bestimmt werden sollte, als auch die kleinmaßstäbliche Ebene des einzelnen Wohngebäudes, seines Umfelds und der darin befindlichen Wohnungen, auf der es um die selbstbestimmte Gestaltung des eigenen Lebensraums ging, die demnach nur von den wenigen direkt betroffenen zukünftigen Bewohnern eines Gebäudes kontrolliert werden sollte.

Auf die Verwissenschaftlichung der Planung folgte ab den 1970er, vor allem in den 1980er Jahren die Gegenbewegung in Form der Postmoderne, die jedoch durch ihre Orientierung auf Alltagskultur und Allgemeinverständlichkeit durchaus ein Naheverhältnis zur Mitbestimmung hatte. Es ging der Postmoderne stets um Ästhetik, aber nicht notwendig um historisierende Ästhetik, sondern beispielsweise auch um Alltagsästhetik; wie Uhl (selbst kein Postmoderner) zur selben Zeit formulierte: „Ästhetik nicht nur als wahrnehmende Beschauung von Gegebenheiten und Zuständen zu nehmen, sondern über den konstituierenden Leibbezug als eine Dimension auch des Verhaltens und im Verhalten vollziehbare Einstellung und Wertung zu begreifen ist die Grundidee einer ‚handlungsorientierten Ästhetik‘.“¹⁴

In dieser Zeit nahm jedoch die Bedeutung des Themas im professionellen Architekturfeld ab, während sie außerhalb, in kommunalpolitischen und alternativen Kontexten, weiter zunahm. Mitbestimmung in Bezug auf den Raum und seine Nutzung war nun in der Gesellschaft angekommen, etwa im Zusammenhang mit Hausbesetzungen in Berlin und Hamburg oder mit Stadterweiterungen in süddeutschen Universitätsstädten wie Tübingen und Freiburg. Diese Bedeutungsverschiebung trug dazu bei, dass etliche realisierte Projekte aus dieser Zeit in architektonischer Hinsicht weniger anspruchsvoll waren, auch wenn sie viele andere Aspekte

¹⁴ Ottokar Uhl: *Gegen-Sätze. Architektur als Dialog. Ausgewählte Texte aus vier Jahrzehnten*, hg. von Elke Krasny und Claudia Mazanek, Wien: Picus 2003, S. 22.

aufwiesen, die durchaus innovativ und anspruchsvoll waren, etwa hinsichtlich ökologischen Bauens, urbaner Nutzungsprogramme, gemeinschaftlicher Organisation.

Innerhalb des Architekturfeldes wurde das Thema in den 2000er Jahren wieder verstärkt wahrgenommen, und zwar aus zwei Gründen: Einerseits von Seiten der akademischen, kritischen Architekturtheorie;¹⁵ und andererseits durch eine neu entstehende Baugemeinschaftsszene in Berlin als einem Brennpunkt der Architekturdiskussion. Diese Szene hat ihr Ursache in dem Mangel an innerstädtischem Wohnbau durch professionelle Bauträger in Berlin, der dazu führte, dass urban orientierte Wohnungssuchende den Wohnbau selbst in die Hand nahmen; und im Beschäftigungsmangel junger Architektinnen, vor allem solcher, die nicht dem „steinernen“ Berliner Architekturmainstream entsprachen und deshalb neue Betätigungsfelder suchten. In diesem Kontext entstanden neue Projekte, die auch (wieder) eine anspruchsvolle architektonische Ästhetik verfolgten.

Österreich und vor allem Wien nimmt in diesem europäischen Kontext eine besondere Position ein: Nur ganz wenige Projekte wurden bereits in den 1960er Jahren realisiert, das erste war – laut der wichtigsten österreichischen Publikation zum Thema – die Siedlung Auf der Halde in Bludenz von Hans Purin, errichtet von 1962 bis 1964.¹⁶ In den 1970er Jahren war das Thema schon stärker präsent, in dieser Zeit entstand etwa die Siedlung Im Fang in Höchst der Planungsgemeinschaft Cooperative (Dietmar Eberle, Wolfgang Juen, Markus Koch, Norbert Mittersteiner), die erste „Les Palétuviers“-Siedlung von Fritz Matzinger in Leonding, das Partizipationsprojekt Dr.-Hild-Gasse in Purkersdorf von Fehring/Ott/Singer, Uhls Pilotprojekt „Wohnen morgen“ in Hollabrunn und die Eschensiedlung in Deutschlandsberg von Eilfried Huth.

In Wien wurde das Thema erstmals im Mitbestimmungs-Versuchsprojekt Feßtgasse von Ottokar Uhl 1973 bis 1980 praktisch erprobt, erst in den 1980er und 1990er Jahren folgte eine größere Zahl partizipatorischer Wohnbauprojekte. Es handelte sich dabei zwar um eine vergleichsweise geringe Zahl, die jedoch durchaus auch Auswirkungen auf die konventionelle Wohnbauproduktion hatte. Die Stadt

¹⁵ Vgl. Jonathan Hill: *Actions of Architecture. Architects and Creative Users*, London: Routledge 2003; Jesko Fezer, Matthias Heyden: *Hier entsteht. Strategien partizipativer Architektur und räumlicher Aneignung*, Berlin: b_books 2004; Peter Blundell Jones, Doina Petrescu, Jeremy Till: *Architecture and Participation*, London: Routledge 2005.

¹⁶ Kurt Freisitzer, Robert Koch, Ottokar Uhl: *Mitbestimmung im Wohnbau. Ein Handbuch*, Wien: Picus 1987, S. 50ff.

Wien gab mehrere partizipatorische Wohnbauprojekte – wenn auch mit geringem Mitbestimmungsumfang – in Auftrag und ein Mieter-Mitbestimmungsstatut für die Gemeindebauten und wenige gemeinnützige Bauträger wurde entwickelt und beschlossen. Die im geförderten Wohnbau tätigen Bauträger übernahmen nach und nach Elemente der Mitbestimmung auf organisatorisch und technisch einfachstem Niveau (Ausstattungsveränderungen, teils Grundrissvarianten), sodass diese einfache Form von Partizipation heute Allgemeingut ist. Große, erfolgreiche Projekte wie die Sargfabrik beeinflussten mit ihrer Angebotsvielfalt und Urbanität den gesamten Wiener Wohnbau. Trotz dieses Erfolgs des Partizipationsmodells war damit Ende 1990er Jahre ziemlich abrupt Schluss, und erst etwa zehn Jahre später entstanden die ersten „neuen“ Wiener Mitbestimmungsprojekte. Wiederum scheint es, als wäre diese „neue“ Partizipationsbewegung vorrangig von aktuellen zivilgesellschaftlichen Bewegungen getragen, auch wenn Kooperationen und wechselseitige Bezugnahmen mit Wohnungswirtschaft und Politik zunehmen.

Aufgrund der mittlerweile langen Geschichte des partizipativen Wohnbaus

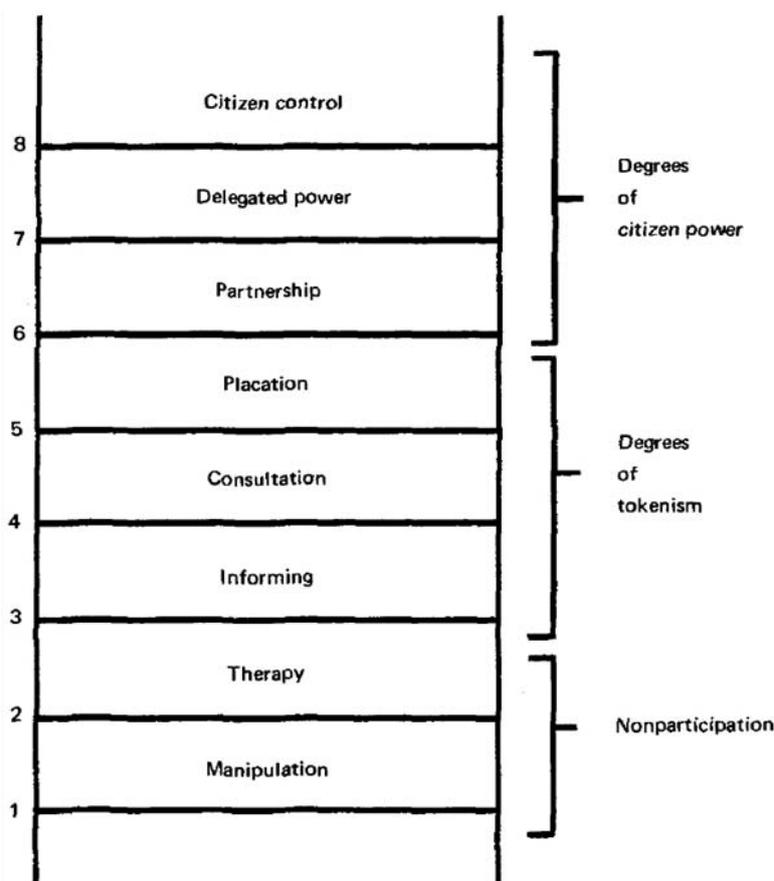


Abb. 6: Die acht Sprossen der Leiter der Bürgerbeteiligung.
Quelle: Sherry R. Arnstein: „A Ladder of Citizen Participation“, S. 217.

mit ihrer Vielzahl von regionalen Ausprägungen und den verschiedenen Adaptionsformen zwischen vollständiger Selbstorganisation und Übernahme von partizipativen Aspekten in den konventionellen Wohnbau ist klar, dass es nicht eine einheitliche Form der Partizipation geben kann. Diesbezüglich stellt sich die Frage, wie die verschiedenen Formen kategorisiert werden können. In einem 1969 publizierten Artikel stellte Sherry Arnstein die „Leiter der

Bürgerpartizipation“ dar, die in durchaus polemischer Absicht verschiedene Stufen der Beteiligung von der Manipulation der Bürger durch Pseudo-Mitbestimmung bis zur weitreichenden Kontrolle von Entscheidungen durch die Bürgerinnen reicht. Die beiden untersten Stufen, Manipulation und Therapie, nennt sie „Nicht-Partizipation“, die als Beteiligung ausgegeben wird. Dabei geht es nicht um Empowerment, sondern darum, dass Entscheiderinnen die Bürger „erziehen“ oder „bessern“ können. Anschließend folgen die Stufen Informieren und Konsultation. Das bedeutet, dass Bürgerinnen zwar informiert oder sogar um ihre Meinung gebeten werden, es jedoch keinerlei Werkzeuge gibt, um ihre Anliegen auch umzusetzen. Die fünfte Stufe, Beschwichtigung, ähnelt diesen Vorgangsweisen, indem hier zwar Empfehlungen eingeholt, die Entscheidungen aber anderswo getroffen werden; alle drei werden als Alibipolitik (*tokenism*) bezeichnet, obwohl Arnstein die Beschwichtigung als die erste Ebene bezeichnet, auf der es einen gewissen Einfluss der Betroffenen auf die sie betreffenden Entscheidungen gibt. Noch eine Stufe höher – und erst hier befinden wir uns nach Arnstein im Bereich der „Bürgermacht“ – steht eine Partnerschaft, die Verhandlung und Interessensausgleich zwischen Bürgerinnen und Machthabern möglich macht. Danach folgt delegierte Macht und Bürgerkontrolle, bei denen die Bürger die Entscheidungsmehrheit oder sogar die volle Kontrolle besitzen.¹⁷

Klar ist allerdings, dass diese Kategorisierung nicht für Mitbestimmung im Wohnbau, sondern in stadtplanerischen und ähnlichen „politischen“ Entscheidungsfällen konzipiert ist. Das heißt sie würde eher zum Beispiel auf den Zugang zu partizipativem Wohnbau angewendet werden können als auf die Beteiligung im Rahmen eines Wohnbauprojektes selbst, in der es – im Unterschied zur Beteiligung in der Stadtplanung – relativ klar verteilte Rollen gibt. Zukünftige Bewohnerinnen eines partizipativen Wohnbaus haben grundsätzlich eine ähnliche Rolle wie die Bauherren bei konventionellen Projekten, wenn sie auch 1. in wesentlich größerer Zahl beteiligt sind und 2. nicht professionell tätig sind (was allerdings bei Bauherren häufiger vorkommt, wenn auch nicht unbedingt im großmaßstäblichen Wohnbau). Dazu kommt 3., dass bei partizipativen Projekten das persönliche Risiko der Beteiligten nicht immer so hoch ist wie beim individuellen Bauherrn.

¹⁷ Sherry R. Arnstein: „A Ladder of Citizen Participation“, in: *Journal of the American Planning Association*, Vol. 35, Nr. 4, Juli 1969, S. 216–224.

Eine Kategorisierung, die speziell für Mitbestimmung im Wohnbau entworfen wurde, ist jene von Freisitzer, Koch und Uhl aus dem bereits genannten Band über Mitbestimmung im Wohnbau. Diese Skala orientiert sich an den Rahmenbedingungen des (damaligen) geförderten Wohnbaus in Österreich und gliedert in diesem Kontext ein Wohnbauprojekt in insgesamt 17 chronologische Stufen, beginnend mit der Klärung von Grundsatzfragen, weiterführend über Wahl der Wohnform und des Standortes, über die Stufen des Vorentwurfs, Entwurfs, der Einreichung und Detailplanung bis zu Bauausführung und Nutzungsphase. Dieses Schema ist offensichtlich stark insbesondere an Ottokar Uhls praktischen Erfahrungen mit Mitbestimmung im Wohnbau orientiert.

Schritte	Stufen der Mitbestimmung
1 Klärung von Grundsatzfragen	
2 Sozialphase zum Kennenlernen	
3 Wahl von Wohnform und Standort	Maximale Mitbestimmung
4 Suche nach geeigneten Partnern	
5 Regelungen für die Partnerschaft	
6 Entscheidung über die Bauweise	Große Mitbestimmung
7 Äußere Form und innere Struktur	
8 Lage und Größe der Wohnungen	Mittlere Mitbestimmung
9 Vorentwurf über das Ausbaupaket	
10 Einreichung bei der Baubehörde	
11 Schätzung der Gesamtbaukosten	
12 Einreichung um Wohnbauförderung	
13 Detailplanung der Bauausführung	Kleine Mitbestimmung
14 Ausschreibung, Kostenkontrolle, Vergabe	
15 Bauausführung und deren Kontrolle	Minimale Mitbestimmung
16 Von der Bau- zur Nutzungsphase	
17 Regelungen für Bewohnergemeinschaft	

Abb. 7: Die Stufen der Mitbestimmung. Quelle: Kurt Freisitzer, Robert Koch, Ottokar Uhl: *Mitbestimmung im Wohnbau. Ein Handbuch*, S. 253.

Das Spektrum reicht von Projekten, die von zukünftigen Bewohnern initiiert sind und in denen somit auch Standort, Typus und Partnerinnen (zum Beispiel Architekten, Bauträger) von der Gruppe entschieden werden können, über solche, in denen Wohnungstypen und Gemeinschaftsräume ebenso Teil der Mitbestimmung sind wie die einzelnen Wohnungen, bis zu solchen, in denen nur die Wohnungsausstattung bestimmt werden kann – also jene Form, die von Bauträgern heute gewöhnlich als Mitbestimmung angeboten und von Uhl als „kleine Mitbestimmung“ bezeichnet wird. Zusätzlich zu den beschriebenen 17 Stufen teilt Uhl die Projekte in Bewohner-Initiativen, Architektinnen-Initiativen, Bauträger-Initiativen sowie Politikerinnen-Initiativen.¹⁸

Diese Kategorisierung enthält jedoch zweifellos Themen, die im Rahmen von Partizipationsprojekten jedenfalls im geförderten Wiener Wohnbau nicht oder kaum von der Gruppe entschieden werden können: So sind den Möglichkeiten bezüglich Tragstruktur in der Praxis meist enge Grenzen gesetzt, und je nach Bebauungsplan ist das Spektrum der Möglichkeiten bezüglich Bebauungsstruktur und Erschließungssystemen stark reduziert. Andererseits kann auch bei Projekten mit relativ geringer Mitbestimmung manchmal der Entscheidungsspielraum der Bewohner hinsichtlich Gemeinschaftsräumen relativ groß sein, und selbst bei Projekten fast ohne Mitbestimmung ist es möglich, eine „Sozialphase“ zum gegenseitigen Kennenlernen der Bewohnerinnen durchzuführen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Teilnehmer von partizipativen Wohnbauprojekten mehrere verschiedene Zielsetzungen verfolgen können, beispielsweise sowohl Selbstbestimmung als auch Gemeinschaftlichkeit, und dass somit Mitbestimmung nicht notwendigerweise das wichtigste oder einzige Ziel sein muss, das mit einem solchen Projekt verbunden ist.

Dazu kommt, dass ein Mitbestimmungsprojekt nicht für alle schließlich dort Einziehenden denselben Grad an Kontrolle gewährleistet: Viele Projekte werden von einer relativ kleinen Kerngruppe gestartet, die oft grundlegende Entscheidungen etwa hinsichtlich Standort, Architektin, Rechtsform, Bebauungsform etc. allein trifft, während später Hinzukommende entsprechend geringeren Einfluss auf das Gesamtprojekt haben – manchmal durchaus vergleichbar etwa mit einem Bauträger-initiierten Projekt, bei dem diese grundlegenden Entscheidungen vom Bauträ-

¹⁸ Kurt Freisitzer, Robert Koch, Ottokar Uhl: *Mitbestimmung im Wohnbau. Ein Handbuch*, Wien: Picus 1987, S. 253ff.

ger getroffen werden. Und schließlich ist festzustellen, dass die Asperner Baugemeinschaftsprojekte Aspekte der Mitbestimmung bieten, die in Uhls Schema nicht genannt sind, beispielsweise Entscheidungen über Gemeinschaftsräume, über Programm und Art anderer Nutzflächen, über die Rechtsform der Bewohnerinnen-Gruppe und Vereinbarungen mit einem eventuell vorhandenen Bauträger (Rechtsverhältnis, Nachmieter, Hausverwaltung, etc.), über Art und Grad der Kooperation mit anderen Baugemeinschaften etc. Umgekehrt ist die Ausstattung der einzelnen Wohnungen nicht allein Sache der jeweiligen zukünftigen Bewohner, sondern es kann beispielsweise die ganze Gruppe sich auf einen einheitlichen Ausstattungs-Standard einigen, der dann Grundlage dafür ist, was gemeinsam bezahlt wird und was als Sonderausstattung gilt.

Schließlich muss darauf hingewiesen werden, dass es nicht nur die zwei „extremen“ Formen der Mitbestimmung gibt, nämlich die kleine Mitbestimmung der Bauträger, die Wohnungsausstattung und manchmal Raumaufteilung umfasst, sowie die große bis maximale Mitbestimmung der Baugemeinschaften. Gerade auch in der jüngsten Vergangenheit ist eine Vielzahl von Zwischenformen entstanden, die auf verschiedene Art und in verschiedener Intensität Mitbestimmung im Wohnbau (und Gemeinschaftsentwicklung) betreiben, vorrangig im geförderten Wohnbau.

4.2 Baugemeinschaften und partizipative Planung

Baugemeinschaften, wie man sie heute kennt, bestehen aus einer Gruppe von Menschen, die sich zusammenschließen, um gemeinsam ihr eigenes Wohnhaus zu entwickeln, zu bauen und zu bewohnen, und die dafür zumindest eine Architektin, oft auch einen Baubetreuer/Projektsteuerer/Moderator und einen Bauträger beauftragen. Dabei handelt es sich um eine spezifische Form der Mitbestimmung im Wohnbau – anders als Projekte, bei denen ein Bauträger seinen zukünftigen Mieterinnen oder Eigentümern mehr Mitgestaltung gewährt, wollen Baugemeinschaften oft ein größeres Ausmaß an Entscheidungskompetenz übernehmen, in Sherry Arnsteins Leiter weiter nach oben steigen, um so ein Projekt zu entwickeln, das stärker vom Mainstream abweicht und mehr ihren individuellen Bedürfnissen entspricht. Das bedeutet nicht notwendigerweise, dass die Gruppenmitglieder höchstes persönliches Risiko übernehmen, wenn sie sich geeignete Partner zur Risiko-

verteilung suchen. Es bedeutet aber jedenfalls einen größeren Arbeitsaufwand und größeres Involviertsein, weil es bei solchen Projekten eben nicht mehr nur um Mitentscheidung bei der Architektur geht, sondern um Projektentwicklung. Deshalb können Baugemeinschaftsprojekte zwar ihren Mitgliedern vieles bieten, aber auch einiges nehmen, indem sie beispielsweise zur Arbeitsüberlastung beitragen.

Während niedrigschwellige Mitbestimmungsprojekte selektieren, welche Entscheidungen Laien guten Gewissens überlassen werden können, stellt sich somit bei Baugemeinschaftsprojekten die grundsätzliche Frage der Kompetenzen – schließlich sind es keine Profis, die hier Entscheidungen für die Projektentwicklung von durchaus großen Bauprojekten treffen. In der Pionierphase der Baugemeinschaften in den 1980er Jahren wurde experimentiert, wie die Grundlagen für diese Entscheidungen geschaffen werden können: So versuchte Ottokar Uhl bei dem Bewohnerinnen-initiierten Projekt „Wohnen mit Kindern“ (1980–1984), der Gruppe genügend Information über Wohnungstypen, Tragstruktur-Varianten und Baustoffe zu vermitteln, sodass sie kompetent darüber entscheiden konnte.¹⁹ Dies ließ sich jedoch bereits damals und selbst beim dezidierten Pilotprojekt nicht durch alle Projektphasen hindurch aufrechterhalten, und bei einem üblichen heutigen Baugemeinschaftsprojekt wird Derartiges nur ansatzweise oder gar nicht möglich sein.

Diesbezüglich werden somit in der Praxis Kompromisse notwendig sein; eine nötige Basis dafür ist jedenfalls Vertrauen der Gruppe und der einzelnen Gruppenmitglieder in die Architekten, das sich diese erarbeiten müssen. Ein schwieriges Entscheidungsthema ist beispielsweise häufig die Verteilung der Wohnungen unter den Gruppenmitgliedern – jedenfalls dann, wenn man nicht dem konventionellen Prinzip *first come, first serve* folgt. Selbstverständlich betrifft Projektentwicklung jedoch nicht nur die Architektur – sie reicht von rechtlichen Entscheidungen, beispielsweise über die zu wählende Rechtsform und ihre Verfasstheit etwa in Statuten oder Verträgen, über Finanzierungsfragen bis zu sozialen Entscheidungen, die bei konventionellen Projektentwicklungen nicht zu berücksichtigen sind, beispielsweise über Gruppenbildung, Erweiterungsprozeduren und demokratische Entscheidungsmethoden.

Dazu kommt, dass Baugemeinschaften im Cluster, wie das in der Seestadt Aspern der Fall ist, nicht nur für sich selbst entscheiden müssen, sondern auch als

¹⁹ Maria Groh et al.: *Wohnen mit Kindern. Ein Erfahrungsbericht*, Wien: Picus 1992, S. 36ff.

Gruppe von Baugemeinschaften gemeinsame Entscheidungen treffen sollen. Das ist einerseits mehr, als von den professionellen Bauträgern verlangt wird, die sich darauf beschränken, im engen Rahmen ihres jeweiligen einzelnen Projektes zu handeln. Und es ist andererseits auch rein rechtlich überaus komplex, weil die Baugemeinschaften verschiedene Rechtsformen mit jeweils eigenen Entscheidungsstrukturen haben, die noch dazu manchmal noch nicht einmal errichtet sind.

Abgesehen von Fragen der Entscheidungskompetenz und des Entscheidungsaufwands geht es auch darum, welchen Entscheidungsspielraum die Mitglieder einer Baugemeinschaft überhaupt wollen – Entscheidungen über die eigene Wohnung oder die in der Gruppe zu nützenden Gemeinschaftsräume sowie zur Verfasstheit der Gruppe selbst liegen vielen dabei wesentlich näher als grundlegende Fragen zu Tragstruktur, Erschließungssystem und Bautypologie. Aber spätestens bei Fragen des Konstruktionsmaterials wollen heute viele Laien aufgrund bauökologischer Gesichtspunkte mitreden. Das vielfach erzählte Paradebeispiel für schwierige Gruppenentscheidungen beim partizipativen Planen ist die Frage der Fassadenfarbe; doch gibt es auch gelungene Beispiele dafür, dass diese Frage gemeinschaftlich entschieden wurde.

4.3 Partizipative Planung in der südlichen Seestadt Aspern

Die Baugemeinschaftsprojekte auf dem Baufeld D₁₃ in der Seestadt Aspern stehen einerseits im Kontext der beschriebenen Bedingungen partizipativer Planung im Wohnbau, andererseits aber auch der besonderen Bedingungen des Asperner Bewerbungsverfahrens für Baugruppen, der Projektentwicklung im Rahmen der südlichen Seestadt Aspern sowie des gegenwärtigen Systems der Wohnbauförderung in Wien.

Im Wien des Jahres 2011, als das Verfahren startete, war das Thema Baugemeinschaften zwar ansatzweise wieder in der Öffentlichkeit präsent, aber dabei auf einen relativ kleinen interessierten Kreis beschränkt – in einer breiteren Öffentlichkeit ist die Möglichkeit, in Form einer Baugemeinschaft die eigenen Wohnbedürfnisse zu erfüllen, nur sehr vage und kaum als praktikable, einfach zu erreichende Vorgangsweise vorhanden. Außerdem war bis zu diesem Zeitpunkt keine von der Stadt Wien oder anderen öffentlichen Institutionen unterstützte oder propagierte Form von Baugemeinschaften existent. Deshalb gibt es zwar eine beträcht-

liche Anzahl von Menschen, die sich eine solche Wohnform grundsätzlich vorstellen könnten; es gibt aber nicht, wie in Baugemeinschafts-affinen Städten, in denen laufend solche Projekte umgesetzt werden, ständig (Kern-)Gruppen von Baugemeinschaften und Interessierte, die anhand neuer Grundstücksangebote oder neuer Gruppen Gründungen in ein solches Projekt einsteigen können. Anders formuliert: es gibt keine florierende Baugemeinschaftsszene, aus der sich laufend neue Gruppen und Projekte entwickeln.

Diese Tatsache spiegelt sich darin wider, dass im Baugruppenverfahren ausschließlich professionell initiierte Projekte teilnahmen – auch wenn manche dieser professionellen Initiatoren (Architektinnen, verschiedene Typen von Baugemeinschafts-Betreuern) schließlich selbst Gruppenmitglieder werden sollten. Aus diesem Grund ist die Partizipation der zukünftigen Bewohner hinsichtlich vieler zentraler Aspekte der Projekte notwendigerweise eingeschränkt, beispielsweise hinsichtlich der Rechtsform, der zentralen Konzepte und der Projektgröße. Zusätzlich wird von manchen Gruppen eine solche Einschränkung – mit guten Argumenten – dezidiert betrieben, etwa bei den Spirituellen (SP), die auf Basis der Erfahrung von Vorgängerprojekten das Prinzip vertreten, dass eine Gruppenfindung und -bildung erst dann sinnvoll ist, wenn ein Grundstück verbindlich zur Verfügung steht, weil jede Gruppe vor diesem Zeitpunkt instabil sei. Damit sind zumindest solche Formen von Baugemeinschaftsprojekten auf D13 ausgeschlossen, die extrem weitgehende Formen der Mitbestimmung betreiben.

Weiters bedeutete der gedrängte Zeitplan des Verfahrens (obwohl andererseits manche der Gruppen die lange Dauer des Verfahrens kritisierten), dass es innerhalb dieses Zeitraums kaum möglich war, größere Gruppen aufzubauen und an den Planungsentscheidungen zu beteiligen – dies beschränkte sich meist auf Kerngruppen. Und schließlich bewirkte die Besonderheit des Verfahrens, dass in der ersten Phase noch kein architektonisches Projekt zu liefern war (einige Gruppen hatten bereits eines, andere nicht), danach aber unter Verhandlungsdruck sehr schnell Grundstückslagen und -zuschnitte zu fixieren und somit architektonische Entscheidungen zu treffen waren, sodass viele grundlegende Planungsentscheidungen sehr rasch und mit nur geringer Beteiligung der Kerngruppen erfolgen konnten. Dies betrifft vor allem Entscheidungen hinsichtlich der Lage auf dem Grundstück, der Gebäudetypologie, der Erschließungstypen und des Baukörpers.

Die Planungsbedingungen in der Seestadt Aspern waren einerseits offener, als das in Wien und insbesondere in Wiener Stadterweiterungsgebieten üblicherweise

der Fall ist, weil die Bebauungspläne hier vergleichsweise große Freiheiten ließen. (Wie bereits angemerkt, bedeutete das in Kombination mit den Notwendigkeiten des Bewerbungsverfahrens für die Baugruppen aber auch, dass die Entscheidungen im Rahmen dieser Freiheiten sehr rasch getroffen werden mussten.) Andererseits ergaben sich durch die besonderen Bedingungen an diesem Ort aber auch gewisse Einschränkungen bei der Planung, insbesondere durch zusätzliche Kosten und Qualitätsanforderungen. So sehr dies sinnvoll und unterstützenswert ist und zur Gesamtqualität der Seestadt Aspern beitragen wird, brachte es im Planungsprozess doch gewisse Kostensteigerungen und damit Einschränkungen der Möglichkeiten mit sich, was sich auch auf das Partizipationspotenzial auswirkt.

Und schließlich bedeutet die Planung im Rahmen des geförderten Wohnbaus und insbesondere im Rahmen eines Verfahrens, das sich in wesentlichen Punkten am Modell Bauträgerwettbewerb orientiert, dass viele Planungsentscheidungen sehr früh im Projektablauf getroffen werden müssen und dann nahezu unverrückbar sind – außer eine Gruppe riskiert es, eine Förderungszusage noch einmal aufzumachen. Die im Verfahren genannten Miet-/Kaufpreise und Herstellungskosten sind jedenfalls einzuhalten und bilden somit relativ frühzeitig getroffene Festlegungen, an denen sich der gesamte Planungsablauf orientieren muss, während üblicherweise im Bauwesen zu einem so frühen Zeitpunkt im Planungsablauf Kosten immer mit einem gewissen Spielraum nach oben und unten geschätzt werden.

Dies gilt selbstverständlich für alle in einem solchen Rahmen geplanten Wohnbauprojekte in Wien, allerdings betrifft es Baugemeinschaften stärker, weil sie vergleichsweise kleine Gebäude planen und somit noch stärker unter Kostendruck stehen bzw. nur geringe Möglichkeiten für die Umverteilung von Kosten innerhalb eines Projektes oder zwischen mehreren Projekten haben. Und schließlich gibt es im geförderten Wohnbau durch Kostenbeschränkungen und Qualitätsanforderungen (beispielsweise hinsichtlich Energieeffizienz, Schallschutz, Brandschutz, Materialenauswahl) weniger Planungsspielraum als außerhalb – es muss jedoch darauf hingewiesen werden, dass sich diese Reduktion des Spielraums vorrangig qualitätssteigernd auswirkt. Auch diese Rahmenbedingungen schränken somit in einem gewissen Ausmaß das Potenzial für Partizipation ein.

Trotz dieser speziellen Bedingungen kann wohl bereits jetzt, vor Abschluss der Planungen und vor Baubeginn der Projekte, festgestellt werden, dass die Asperner Baugemeinschaftsprojekte vergleichsweise innovative Gebäude und Programme entwickelt haben und sicherlich in vieler Hinsicht ein größeres und quali-

tativ sehr anspruchsvolles Spektrum an Projekttypen im Vergleich zum „konventionellen“ geförderten Wohnbau in Wien realisieren werden.

Ein gemeinsames Unterscheidungsmerkmal zum übrigen geförderten Wohnbau in der Seestadt Aspern ist, dass es sich bei den Baugemeinschaftsprojekten (im gegebenen Rahmen der Wohnbauförderung) nicht um besonders preisgünstige Projekte handelt, sondern alle Gruppen neben dem Kostensparen auch darauf bedacht waren, ein attraktives und nicht nur besonders kostengünstiges Projekt zu realisieren. Grundsätzlich wäre das Baugemeinschaftsmodell durchaus ein möglicher Weg, um auch hinsichtlich möglichst geringer Kosten und Mietpreise im Rahmen der Wohnbauförderung innovative Wege zu gehen, was hier kaum geschehen ist. Das wäre jedoch angesichts des Wohnbau-Umfelds in der Seestadt Aspern auch nicht sinnvoll gewesen, da kostengünstige Wohnungen in Aspern reichlich angeboten werden. Beim parallelen Bauträgerwettbewerb für die Seestadt wurde über die Kostengrenze der Wohnbauförderung hinaus eine verbindliche, noch tiefer angesetzte Kostengrenze vorgegeben (Gesamtbaukosten maximal 1.450 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche, Eigenmittel maximal 90 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche, monatliche Miete maximal 7,50 Euro pro Quadratmeter Wohnnutzfläche), die Wohnungen der Wohnbauinitiative in Aspern kosten 150 Euro Eigenmittel und 6,10 Euro Monatsmiete pro Quadratmeter. Da im Wiener Wohnbau die Mischung unter anderem von Einkommensklassen ein politisches Ziel ist, bilden die vergleichsweise etwas teureren Baugemeinschaftsprojekte jedenfalls einen wenn auch kleinen Beitrag zur sozialen Durchmischung in der Seestadt.

4.3.1 Gemeinsamkeiten der partizipativen Planung auf Baufeld D13+

Neben den genannten gemeinsamen Rahmenbedingungen gibt es einige planerische Entscheidungen, in denen sich die fünf Baugemeinschaften gleichen. So hatten alle Gruppen aus verschiedenen Gründen, unter anderem jedenfalls aber aus Gründen der Erkennbarkeit der eigenen Identität, den Wunsch nach einem Einzelhaus, also nach einem Abgehen von der eigentlich an zwei Baufeld-Seiten vorgegebenen geschlossenen Bebauung, wie das schließlich auch realisiert wird. Dies ist angesichts der durchaus differenzierten architektonischen Sprachen wohl auch nachvollziehbar. Diese Differenzierung der Gebäude wurde jedenfalls begleitet von einer gegenseitigen Abstimmung der fünf Gebäude, sodass man im Resultat aus heutiger Sicht mit einem funktionierenden Ensemble rechnen kann.

Alle Gruppen strebten, wenn auch in unterschiedlichem Ausmaß, eine Differenzierung der Privatheit und Öffentlichkeit an. Dies ist beispielsweise an den – noch nicht endgültig ausgearbeiteten – Gemeinschaftsraumkonzepten erkennbar. Dabei wurde versucht, zwischen allein für die jeweilige Gruppe, für die Gemeinschaft der fünf Baugemeinschaften sowie für die ganze Seestadt zugänglichen Räumen zu unterscheiden. Ähnlich gibt es den gemeinsam geplanten und in Zukunft gemeinsam betriebenen Innenhof, weiters jeweils zu einer Gruppe gehörige Freiraumbereiche im direkten Umfeld der fünf Gebäude, die mehr oder weniger halböffentlich zugänglich sind, sowie rein privat genutzte Freiräume, beispielsweise bei allen Projekten Dachterrassen bzw. Dachgärten anstelle von oder ergänzend zu den Dachwohnungen, die bei konventionellen Projektentwicklungen jedenfalls hier zu finden wären. Schließlich gibt es als privatesten Freiraumtypus noch die wohnungsbezogenen Freiräume.

Weiters beziehen sich die Gruppen hinsichtlich unternehmerischer Aktivitäten, beispielsweise das Angebot von *Coworking Spaces*, Ateliers, Gastronomie und Handel, auf möglicherweise vorhandenes Potenzial dafür im direkten räumlichen Umfeld der Seestadt. Diesbezügliche Konzepte sind zum jetzigen Zeitpunkt jedoch teilweise noch nicht sehr weit gediehen.

Da mittlerweile nicht nur die fünf Gruppen auf dem Baufeld D₁₃ selbst planen, sondern es mittlerweile auch ein Grundstück für die zunächst ausgeschiedene Gruppe Que[er]bau gibt (E₁₉), wurde für diesen Abschnitt, der sich zumindest teilweise auf alle sechs Gruppen bezieht, die Bezeichnung D₁₃₊ gewählt, die das Baufeld E₁₉ gleichsam miteinbezieht.

4.3.2 Partizipation bei den Solidarischen (SO)

Der Architekt der Solidarischen (SO) ist ein erfahrener und innovationsorientierter Wiener Architekt mit einem Schwerpunkt im Wohnbau, der sich im Zuge seiner Tätigkeit häufig mit Fragen der Wohnungsflexibilität beschäftigt hat, jedoch nicht mit Partizipation. Das Baugemeinschaftsprojekt diente in diesem Fall als Möglichkeit, in Aspern ein innovatives architektonisches Konzept umzusetzen, das mit professionellen Bauträgern und im Rahmen des gewöhnlichen geförderten Wohnbaus bisher nicht zu realisieren war. Die fehlende Baugruppenerfahrung des Archi-

tekten wird kompensiert durch die Beteiligung professioneller Baubetreuer mit langjähriger Erfahrung.

Das architektonische Konzept stand somit am Beginn des Projektes, noch bevor es überhaupt eine Gruppe gab. Zusammen mit den Baubetreuerinnen der Gruppe wurde dieses Grundkonzept ausgearbeitet, bis zur Einreichung in der ersten Phase des Verfahrens war es aufgrund der späten Entscheidung für die Teilnahme nicht mehr möglich, die Architektur in Kooperation mit den ersten Gruppenmitgliedern zu überarbeiten. Dies geschah später, vor und während der Phase 2 (und somit parallel mit der partizipativen Planung anderer teilnehmender Gruppen, die ja erst zu diesem Zeitpunkt mit der architektonischen Planung starteten). Das Grundkonzept sah eine Ost-West-Orientierung des Gebäudes vor, die Wohnungen sollten durch vom Baukörper abgesetzte, östlich gelegene Laubengänge erschlossen werden, an denen vielfältige ergänzende Nutzungen angeordnet waren.

Nicht zuletzt die architekturbezogenen Entscheidungen der Solidarischen (SO) werden entsprechend den Statuten im Konsentprinzip getroffen, das heißt eine Entscheidung gilt dann als angenommen, wenn es gegen sie keine gravierenden Einwände gibt. Architekturbezogene Fragen fallen in den Zuständigkeitsbereich der Arbeitsgruppe Architektur.

Aufgrund des Juryentscheids, den Solidarischen (SO) einen anderen Standort zuzuweisen, musste dieses Konzept geändert werden: Die Wohnungen waren nunmehr nach Norden und Süden orientiert, deshalb wurden die Laubengänge direkt am Baukörper angeordnet und nur die ergänzenden Nutzungen weiter abgerückt und auf das Erdgeschoß und erste Obergeschoß beschränkt, um die Wohnungen nicht zu verschatten. Zentrales Element des Entwurfs sind kleinste koppelbare Basis-Wohnungseinheiten, die zu größeren Wohnungen kombiniert werden können – jedoch ist jede Basiseinheit mit allen nötigen technischen und Sanitärausstattungen versehen, sodass sie auch allein als Wohnung genützt werden kann. Dadurch soll über die Nutzungsdauer der Bewohnerinnen und ihre wechselnden Lebens- und Partnerschaftsverhältnisse hinweg eine laufende Adaption der Wohnfläche möglich sein. Durch die extrem einfache Baustruktur und die Auslagerung aller Sonderflächen nach Süden soll das Gebäude Kosten sparen.

Bei der Vorbereitung der zweiten Phase fand ein Wochenend-Workshop der Gruppe statt, bei dem unter anderem die Architektur Teil des Programms war und mit dem Architekten der Entwurf diskutiert wurde und Änderungsvorschläge gemacht wurden, um das Konzept an die Bedürfnisse der Gruppe zu adaptieren. Da-

bei wurde der Basiseinheits-Grundriss mit Klebeband am Fußboden markiert, um so die Dimension des Moduls und sein Verhältnis zum Laubengang vorstellbar zu machen und ausprobieren zu können, also ein 1:1-Grundriss zur Vermittlung des Raumes an die Gruppenmitglieder.

Weiters wurde die Kombination von Erschließung und wohnungsbezogenem Freiraum in Form des Laubengangs sowie die Öffnung der Wohnungen mit raumhohen Verglasungen zu diesem Laubengang intensiv diskutiert und schließlich von der Gruppe fixiert (es wurde beschlossen, dass es keine abgeschlossenen privaten Terrassen geben soll), was allerdings auch zum Ausstieg von Mitgliedern geführt hatte, die diese Entscheidung nicht mittragen wollten. Weitere Architektur-Themen beim Workshop waren die Lage der Schächte, das Foyer sowie die Gemeinschaftsräume. Die Gruppe entwickelte außerdem Vorschläge für Gemeinschaftsbereiche und ergänzende Nutzungen am Laubengang mithilfe von selbstgebauten Modellen.

Später wurde auch die Entscheidung gefällt, nicht nur die ursprünglich geplanten sehr kleinen Basiseinheiten in einer Größe anzubieten, sondern zwei verschieden große Module, die in Kombination somit vielfältigere Wohnungsgrößen erlaubten. So eignete sich die Gruppe insgesamt das Projekt an, indem sie es im Austausch mit dem Architekten adaptierte. Die weitere Entwicklung des Projektes wurde vom Architekten laufend in Plena präsentiert und mit der Gruppe diskutiert, die dann zustimmte oder Adaptierungen verlangte. Die detailliertere Planung des Projekts und insbesondere der Wohnungen steht noch aus, weil die Solidarischen (SO) später als die anderen mit dem Bau beginnen wollen.

Die Solidarischen (SO) sehen ihr Projekt als ein Ganzes, das auch so weitgehend wie möglich als Einheit geplant werden soll, deshalb wird die Wohnungsvergabe im zeitlichen Ablauf so weit wie möglich nach hinten gelegt, sie wird im Laufe des Jahres 2013 stattfinden; eine Vorgangsweise dafür ist noch nicht definiert. Eventuell weniger attraktive Wohnungen sollen durch attraktive Ergänzungen aufgewertet werden.

Die individuelle Gestaltung der Wohnungen geschieht – abgesehen von üblichen Ausstattungsvarianten – durch die den jeweiligen Bedürfnissen entsprechende Kombination von Basismodulen zur eigenen Wohnung. Beim wohnungsbezogenen Freiraum gibt es aufgrund des durchgehenden Laubengangs keine Variationsmöglichkeit, und die andere Hauptfassade bietet zwar ein variantenreiches Bild,

das allerdings nicht von Bewohnerinnenwünschen, sondern von der Lage der verschiedenen Module bestimmt ist.

Die Planung dieses Projektes startete nicht partizipativ, sondern ging von einer starken architektonischen Idee aus, die allerdings einerseits genügend Identifikationspotenzial und andererseits innerhalb dieses starken Rahmens Aneignungsmöglichkeiten für die Gruppe bot, sodass diese anspruchsvolle Baugemeinschaft sich in diesem starken gegebenen Rahmen verorten konnte.

Das Projekt soll in der südlich vorgelagerten „Struktur“ zweigeschoßige Ateliers, einen Spielraum und einen Gemeinschaftsraum mit Küche sowie offene Gärten enthalten. Im Keller sind weitere Gemeinschaftsräume vorgesehen, die über einen „versunkenen Garten“ belichtet werden; im Erdgeschoß sind Gewerbeflächen sowie loftartige Wohnungen („Wohnen und Arbeiten“) geplant und am Dach gibt es, neben zurückgesetzten Wohnungen, einen weiteren Gemeinschaftsraum mit Dachgarten. In den Wohnungen sind Raumhöhen von 2,80 Metern geplant.

Die südorientierte Struktur vor dem Gebäude kann auch als Repräsentationsobjekt der Gruppe nach außen und gegenüber den anderen Baugemeinschaften verstanden werden. Diese Struktur wurde wegen ihres raumgreifenden Charakters im Zuge des Entwicklungsprozesses von den anderen Gruppen teilweise in Frage gestellt oder als allen fünf Gruppen gehörendes Element des gemeinschaftlichen Freiraums verstanden; schlussendlich ist sie aber nun ein Gemeinschaftsraum im Bereich der Solidarischen (SO), der so wie andere Gemeinschaftsräume auch zu einer Gruppe gehört, aber unter bestimmten Voraussetzungen auch von den anderen verwendet werden kann.

4.3.3 Partizipation bei den Ökologischen (ÖK)

Bei den Ökologischen (ÖK) betreiben die Architektin und der Baubetreuer gemeinsam ein Architekturbüro, beide zusammen haben das Projekt initiiert. Das Büro ist auf ökologische und nachhaltige Architektur spezialisiert und besitzt in diesem Bereich große Kompetenz, die sich sowohl aus Bauerfahrung als auch aus eigener Forschung zum Thema speist. Eigene Erfahrung mit partizipativem Wohnbau besitzt das Büro nicht, insofern ist die Ausrichtung vorgegeben: Ökologisches Bauen mit hohem Anspruch, partizipative Planung als Pilotprojekt, insbesondere auch deshalb, weil hier erstmals in der jüngeren Geschichte der Wiener Baugemeinschaftsprojekte das Wohnungseigentumsmodell gewählt wurde.

Das Grundkonzept dieses Projektes war somit ebenfalls ein Architekturentwurf, allerdings anfangs offener und schematischer als bei den Solidarischen (SO), das heißt das architektonische Konzept diente zunächst mehr als Veranschaulichung der Projektidee denn als bereits fixierte architektonische Planung. Dieses Architekturschema basierte auf den Projektentwicklungsideen des Projektinitiators und integrierte neben einem gewerblichen „Ankernutzer“ Nutzungen, die das Wohnen auf innovativ-pragmatische Weise ergänzen sollten, darunter eine Gemeinschaftsküche samt Veranstaltungsraum, die Möglichkeit, Wohnen und Arbeiten zu kombinieren, Gemeinschaftsgärten und eine gemeinsame Dachterrasse.

Aus diesem Konzept entwickelte sich nach Abgabe der Phase 1 – die Gruppe erhielt als einzige den ursprünglich präferierten Standort – der Architekturentwurf, der aufgrund der besonderen Lage des Gebäudes zwar relativ fixen Rahmenbedingungen folgen musste, innerhalb dessen aber durchaus Freiheiten nutzte. Die diesbezüglichen Grundentscheidungen – Baukörper, Fassade, Tragsystem, Erschließung – verblieben weitgehend bei der Architektin, entsprechend der Perspektive, dass wesentliche Planungsfragen aufgrund des architektonischen Fachwissens zu entscheiden sind; diese Vorgangsweise gründet somit auf einer vertrauensbasierten Delegation der Entscheidungen durch die „Bauherren“ an die Planerin. So bestand die Kerngruppe aus Personen, die im Vergleich zum Durchschnitt im Wiener geförderten Wohnbau eher große Wohnungen kaufen wollte; die Architektin ergänzte diese jedoch durch kleinere Grundrisse, sodass das Angebot nun näher am üblichen Wohnungsmix in Wien liegt.

Die Gruppe selbst war stärker mit Themen wie den Gemeinschaftsräumen sowie natürlich mit den eigenen Wohnungen befasst. Ausgangspunkt für die exaktere Planung war ein Regelgrundriss (als „robuster Rahmen“ für die Wünsche der Mitglieder), anhand dessen mit den Gruppenmitgliedern Planungs-Einzelgespräche geführt wurden. Die dabei entwickelten Grundrisse wurden an alle Gruppenmitglieder rückgemeldet und von diesen freigegeben. Daraus wurde ein Papier mit der Darstellung aller wesentlichen Räumlichkeiten destilliert, fast ein Raumbuch, das schließlich alle noch offenen Divergenzen in den Mitgliederwünschen sichtbar machte und als Basis für die abschließende Entscheidung diente. Für Diskussionen zwischen Architektin und Gruppe sorgte beispielsweise die Lage der Fenster in den Zimmern, die hier nicht wie in der gründerzeitlichen Wohnung in der Mitte der Außenwand platziert sind, sondern meist direkt an eine der Seiten-

wände anschließen. Die Gruppe konnte aber schließlich von diesem Konzept überzeugt werden.

In den Regelgrundriss wurde anhand der Wohnwünsche der Gruppenmitglieder ein Vorschlag eingearbeitet, wer wo in welchem Geschöß wohnen soll; die Lösung, die sich daraus ergab, wurde schließlich von allen gutgeheißen. Bei dieser Gruppe war somit vergleichsweise früh festgelegt, wer wo wohnen würde. Auf der Website sind die freien Wohnungen dargestellt; wer dazukommt, äußert einen Lagewunsch, für den man dann aufgenommen wird, falls die Gruppe zustimmt. Eine langfristige Offenheit der Lage der eigenen Wohnung war bei dieser Gruppe, im Unterschied zu manchen anderen, nicht denkbar. Schließlich, vor Erstellung der Einreichpläne für die Behörden, wurde der Gruppe die gesamte Entwurfsplanung sehr detailliert mit allen technischen Aspekten von der Statik bis zur Bauphysik präsentiert, um sie freigeben zu lassen. In Bezug auf Wohnungsgröße, -lage und Ausstattung sowie bezüglich der Ausstattung der Gemeinschaftsräume bestand für die Gruppenmitglieder einiger Entscheidungsspielraum.

Die Planung dieses Projektes folgt somit weitgehend dem Modell der Bauherrengruppe, die Architekten beauftragt und dementsprechend großen Entscheidungsspielraum hat. Architektin und Baubetreuer besitzen hier jedoch aufgrund ihrer zweiten Rolle als Projektinitiatorinnen einen größeren Spielraum, als das üblicherweise bei reinen Dienstleistern der Fall ist.

Das Projekt umfasst neben den Wohnungen eine gemeinsame Werkstatt, einen großen Veranstaltungsraum sowie den genannten Gewerbebetrieb, Gemeinschaftsbeete und eine Terrasse im Garten sowie Beete, einen Gemeinschaftsraum und eine Terrasse am Dach. Die geplante Raumhöhe beträgt 2,80 Meter.

Das Projekt besitzt im Vergleich große Spielräume, da es völlig selbstständig, ohne Bauträger oder externen Projektentwickler realisiert wird und somit einiges Risiko für die Gruppe mit sich bringt; es folgt dem Modell der selbstnutzenden Bauherrengruppe. Der Regelgrundriss ist, soweit das im Rahmen des relativ kleinen Gebäudes möglich ist, sehr flexibel und erlaubt vielfältige Wohnungsaufteilungen.

4.3.4 Partizipation bei den Engagierten (EN)

Bei den Architektinnen der Engagierten (EN) handelt es sich um ein vergleichsweise junges Architekturbüro mit nicht allzu viel Bauerfahrung – allerdings wird aktu-

ell ein anderes Baugemeinschaftsprojekt dieser Architekten im Rahmen des geförderten Wohnbaus mit hohem Anspruch errichtet, womit deren Kompetenz hinsichtlich dieses speziellen Wohnbautyps wiederum vergleichsweise sehr hoch ist. Andere mögen mehr gebaut haben, auch mehr Wohnbau; aber nur wenige haben so viel, so aktuelle und so fundierte Erfahrung mit Partizipationsprozessen.

Die Architektinnen wurden vom Baubetreuer der Gruppe (der selbst auch Gruppenmitglied ist) stellvertretend für die Gruppe unter Zeitdruck aus mehreren Alternativen ausgewählt: Nach Jurierung der ersten Phase mussten schnell Grundstückslage und -größe im Abstimmung mit den anderen Gruppen definiert und Entscheidungen über die Anschlussstellen getroffen werden, und die Grundlage dafür konnte nur ein zumindest grobes architektonisches Konzept sein, das deshalb schnell und somit ohne wesentliche Beteiligung der Gruppe erstellt werden musste. Das betraf Bauvolumen, Gebäudetypus und Erschließung, die quasi von außen, von den Verhandlungen über das zukünftige räumliche Umfeld bestimmt wurden.

Während bei älteren Partizipationsprojekten der Entscheidungsrahmen für die Planung oft relativ starr begrenzt war (beispielsweise bei einer Baulücke mit einem Bebauungsplan, der strikte Vorgaben macht) und somit eine überschaubare Zahl von Planungsvarianten den zukünftigen Bewohnerinnen präsentiert werden konnte, war hier das Spektrum der Möglichkeiten vergleichsweise offen und undefiniert, sodass die Beteiligung der Bewohner an diesen frühen Entscheidungen wesentlich schwieriger war.

Die weiteren Schritte wurden dann in enger Abstimmung mit der Gruppe geplant, beispielsweise – natürlich neben den Wohnungen – die Frage der Geschosßanzahl (Gemeinschaftsflächen oder Wohnungen am Dach?), der Luftraum im Stiegenhaus, das Gemeinschaftsraumprogramm, etc. Grundlage dafür waren ein Visionenwochenende mit der Architektin, insgesamt vier Planungsworkshops sowie ein so genannter Moodboard-Abend, bei dem die Gruppe mittels Fotos von Wunschsituationen ein gemeinsames Bild vom zukünftigen Gebäude entwickelte. Die Architektinnen wurden, zusätzlich zur üblichen Planung, separat für den partizipativen Prozess beauftragt. Sie benützten für die Partizipation Fragebögen als Werkzeug: beispielsweise einen „Wohn-Psychotest“, einen atmosphärischen Fragebogen (etwa hinsichtlich Lieblingsorten) und einen faktenbezogenen Fragebogen (Programm, Kosten, etc.) – diese wurden von allen Mitgliedern ausgefüllt

und dienten als Grundlage für die Planung, die dann beispielsweise hinsichtlich der einzelnen Wohnungen in Einzelgesprächen umgesetzt wurde.

Für die Abgabe in der zweiten Phase wurden die Wohnungen zunächst auf dieser Basis prototypisch geplant, ohne dass die Mitglieder wussten, wo im Gebäude sie wohnen werden („Wohnungs-Probepflanen“). Diese Probepfanungen für die bis dahin feststehenden Mitglieder dienten als Musterwohnungen bei der Abgabe für die zweite Phase. Nach dem Sommer 2012 gab es einen eintägigen Gemeinschaftsraum-Workshop – dezidiert vor der individuellen Wohnungsplanung angesetzt –, in dem mithilfe der *Dragon-Dreaming*-Methode das Programm für die Gemeinschaftsräume entwickelt wurde.

Die Gruppe organisiert ihre Entscheidungsprozesse anhand des Modells der Soziokratie, die unter anderem auf Arbeitsgruppen beruht, deshalb wurden die Resultate dieses Workshops an die Arbeitsgruppe Architektur zur weiteren Betreuung übergeben. Danach folgt ein Wohnungsvergabe-Workshop für die bis dato feststehenden Gruppenmitglieder, für den die Architekten anhand der Fragebögen (teils über die oben beschriebenen Versionen hinausgehend) 6 Vergabevarianten ausarbeiteten, die dann durch systemisches Konsensieren in der Gruppe schließlich auf eine abgestimmte Variante zusammengeführt werden konnten; kleine Unzufriedenheiten bei dieser schließlich ausgewählten Variante konnten noch im Workshop ausgeräumt werden, eine zweite Wohnungsvergaberunde mit neuen Mitgliedern wird im Frühjahr 2013 folgen.

Nun folgen die Einzelplanungen der Wohnungen auf Basis der Prototyp-Planungen für die zweite Phase. Das Fassadensystem bietet die Möglichkeit, Fenster- und Balkontypen weitgehend individuell zu wählen; damit stellt sich das Projekt architektonisch in einen historischen Kontext von Projekten, die die Vielfalt des Entstehungsprozesses und der Bewohnerinnenschaft nach außen zum Ausdruck bringen (in Österreich beispielsweise Uhls „Wohnen mit Kindern“). Nach der Wohnungsplanung kann die Einreichungsplanung erstellt werden.

Die partizipative Planung basiert einerseits auf eher atmosphärischen, bildhaften Grundlagen, die die Mitglieder einbringen und die eine allgemeine Vision des Projektes entwickeln sollen, die dann von den Architekten interpretiert werden; und es basiert andererseits auf stark strukturierten Methoden der Datenerhebung (Fragebogen) und Entscheidungsfindung, insgesamt also auf einer großen, sachgerechten und durchdachten Methodenvielfalt. In diesem strukturierten Rahmen sind die Architektinnen zu intensiver individueller Betreuung bereit.

Das Projekt umfasst neben den Wohnungen einen Multifunktionsraum im Untergeschoß (mit abgesenktem Hof), eine Gemeinschaftsküche und Spielraum sowie einen *Coworking Space* im Erdgeschoß und schließlich Sauna und Sonnenterrasse im Dachgeschoß. Dazu kommen eine Terrasse vor der Gemeinschaftsküche, der abgesenkte Hof („Jugendzimmer“) und Selbstbau-Beete im Freiraum. Zusätzlich zu den gewöhnlichen Wohnungen soll es – soweit finanzierbar – fünf so genannte Flexboxen von jeweils ca. 30 bis 40 Quadratmetern geben, die temporär (für wenige Jahre) vermietet werden, entweder als eigenständige Mini-Wohnungen etwa für Studierende oder zuschaltbar zu den angrenzenden Wohnungen.

Die architektonischen Entscheidungen sind in diesem Fall nicht allein durch die Rahmenbedingungen des geförderten Wohnbaus und der Seestadt Aspern bestimmt, sondern auch durch den Bauträger, eine gemeinnützige Bauvereinigung. Trotzdem konnte beispielsweise eine Raumhöhe von 2,70 Metern geplant werden. Das beträchtliche und durchaus mit Risiko verbundene Angebot an Gemeinschaftsräumen ist deshalb auch so angelegt, dass es im Falle des Nichtfunktionierens in Wohnfläche umgewandelt werden kann. Insgesamt ist die Grundrissflexibilität des Projektes im Vergleich zum konventionellen geförderten Wohnbau sehr hoch. Die simple Tragstruktur und die regelmäßige Schachtanordnung erlauben nicht nur Veränderungen innerhalb der jeweiligen Wohnungen, sondern auch die einfache Änderung von Wohnungsbegrenzungen.

4.3.5 Partizipation bei den Pragmatischen (PR)

Auch in diesem Fall stand am Beginn des Projektes der Architekt (und ein gemeinnütziger Bauträger), allerdings nicht mit einem bereits ausformulierten Architekturkonzept. Der Architekt besitzt viel Erfahrung im geförderten Wohnbau, jedoch keine eigene Erfahrung mit partizipativer Planung. Mit dabei war bald ein Büro, das die Gruppenentwicklung moderieren sollte und das über vorhandene Kontakte aus vorhergehenden Projekten die ersten Interessentinnen zusammenführte und so eine kleine Kerngruppe entwickelte, die lange stabil blieb und das Projekt bis zur Erweiterung Ende 2012 vorantrieb; ein Mitglied wollte nicht nur das Gebäude bewohnen, sondern hier auch einen Gewerbebetrieb aufbauen, der so wie bei den Ökologischen (ÖK) einen „Anker“ für dieses Projekt bildet – dieser Betrieb war

eine dezidierte Antwort auf die Aufforderung, mit dem eigenen Projekt einen Beitrag zur Qualität der Seestadt insgesamt zu leisten.

Das ursprüngliche Konzept sah eine Blockrandbebauung mit „durchgesteckten“ Maisonettewohnungen vor, wovon dann in der weiteren Planung abgegangen wurde: Durch den Grundstückstausch mit den Engagierten (EN) wurde das ursprünglich L-förmig vorgesehene Gebäude zu einer einfachen Zeile, die an ihrem Südende zu einem kleinen halböffentlichen Vorplatz hin terrassiert ist – ein „schuhschachtelförmiges Stufenmodell“ mit vielen Terrassen und Balkons, wie es ein Gruppenmitglied ausdrückte. Maisonettewohnungen blieben nur in den Dachgeschossen erhalten, um mehr Dachwohnungen anbieten zu können; neben diesen gibt es auch einen kleinen Dach-Gemeinschaftsraum mit Terrasse.

Das Architekturprojekt wurde auf Basis von einigen Gesprächsrunden entwickelt, in denen die Kerngruppe klärte, welche Ansprüche sie an das Projekt stellen wollte. Dabei achtete die Gruppe darauf, nicht gleich zu Beginn über Wohnungslagen zu sprechen, sondern zuerst grundlegende Gebäudeaspekte zu diskutieren und zu klären. Daraus ergab sich ein Katalog an Themen, sowohl hinsichtlich grundsätzlicher Fragen (beispielsweise wohnungsbezogene Freiräume) als auch hinsichtlich der Gemeinschaftsräume, der zunächst weiter verdichtet und verkürzt wurde, um einen realistischen Rahmen zu erreichen. Dieser Katalog war schließlich Arbeitsbasis für den Architekten. Dieser Prozess war jedenfalls effizienzorientierter und weniger atmosphärisch angelegt, als das teilweise bei anderen Gruppen der Fall war, sowohl der Architekt als auch die Gruppe gingen sehr strukturiert vor.

Der Entwicklungsprozess trug dazu bei, dass sich die Kerngruppe stark mit dem Entwurf identifiziert, er ist „ihres geworden“ und wirke anders als alle anderen Baugemeinschaftsgebäude auf D13. Die Wohnungen wurden aufgrund von Einzelgesprächen mit den Kerngruppenmitgliedern entworfen, einen gewissen Gestaltungsspielraum dafür gibt es auch noch für die zukünftigen Gruppenmitglieder. Zentral für das Konzept waren die Gewerbenutzung sowie die Ausformung der individuellen Wohnungen.

Aufgrund der Konstellation, dass eine kleine, relativ stabile Kerngruppe über lange Zeit das Projekt mit Architekt und Bauträger entwickelte, ähnelt das Projekt teilweise der Bauherrengruppen-Konstellation der Ökologischen (ÖK); allerdings gibt es hier, bei den Pragmatischen (PR), wegen des beteiligten Bauträgers ein individuelles ökonomisches Risiko nur beim Gewerbebetreiber. Dem entsprechend erfolgt auch bei diesem Projekt die Wohnungsvergabe nach dem Zeitpunkt des

Eintritts in die Gruppe, also konventionell; für die Kerngruppe geschah die Vergabe nach Klärung grundsätzlicher Entwurfparameter auf einmal. Während sich die Veränderungsmöglichkeiten für die Wohnungsgrundrisse in einem nicht allzu großen Rahmen bewegen, da die Flexibilität der Wohnungsbegrenzungen nicht sehr groß ist, gibt es individuelle Gestaltungsmöglichkeiten an der Fassade: Der Fensterraster folgt einem Konzept der „freien Ordnung“, das aus einer Überlagerung einer konventionellen, strengen Ordnung mit den Wünschen der Baugruppe entstanden ist. Neben den Fensterformaten und -positionen können die Mitglieder außerdem individuell Pergolen und Glasflächen bei den wohnungsbezogenen Freiräumen platzieren.

Auch dieses Projekt folgt dem Modell der selbstnutzenden Bauherrengruppe (in diesem Fall die lange konstant bleibende kleine Kerngruppe), wobei die Architektur stärker als bei den Ökologischen (ÖK) durch den Standard des Wiener geförderten Wohnbaus bestimmt ist. Die Kerngruppe war in grundlegende Entscheidungen mit eingebunden, die nun hinzukommenden Mitglieder werden nur mehr bei der Anlage und Ausstattung der jeweiligen Wohnungen und bei Ausstattung und Betrieb der Gemeinschaftsräume mitgestalten können.

Im Gebäude wird es neben dem Gemeinschaftsraum am Dach ergänzende Nutzungen zum Gewerbebetrieb geben, die auch von der Gruppe genutzt werden können, und der Betrieb soll Begegnungsmöglichkeiten zwischen Bewohnerinnen und Kundinnen bieten. Die Raumhöhe in den Wohngeschoßen soll 2,60 Meter betragen.

Das Gebäude wird im Eigentum des Bauträgers stehen und an die Bewohner vermietet werden, insofern ist das Risiko für die zukünftigen Bewohnerinnen hier jedenfalls geringer als bei den anderen Projekten. Die Grundrisse sind hier weniger auf Flexibilität ausgelegt als bei den anderen Baugemeinschaftshäusern.

4.3.6 Partizipation bei den Spirituellen (SP)

Der Architekt der Spirituellen (SP) ist schon jahrzehntelang aktiv im Bereich des Mitbestimmungswohnbaus und besitzt entsprechend umfangreiche Erfahrung mit derartigen Projekten. Er war zwar nicht von Beginn an bei der Projektentwicklung dabei, da sich diese Gruppe jedoch sehr früh, im Jahr vor dem Verfahrensbeginn, konstituierte, fand auch sein Einstieg vergleichsweise früh statt. Bereits 2010 präsentierten sich vier Architektinnen bei einem Interessententreffen vor der Gruppe,

er wurde noch am gleichen Abend von der Gruppe ausgewählt, wobei er den Startvorteil mitbrachte, bereits die älteren Partnerprojekte (mit-)entworfen zu haben. Das Grundkonzept für das Projekt in Phase 1 war für einen anderen Ort als den schließlich zugewiesenen konzipiert und entsprach einem anderen Typus.

Am Beginn der Phase 2, bei einem der zwei Mal jährlich stattfindenden Gemeinschafts-Wochenenden, zeichnete die Gruppe zusammen eine dreidimensionale Darstellung des zukünftigen Gebäudes, gleichsam die gemeinsame räumliche Vision des Projektes („Wie wollen wir wohnen?“): Zentrale Idee dabei war ein Innenraum-Atrium, das sich nach oben öffnete, das Stiegenhaus aufnehmen sollte und auf das sich alle Geschoße mit innenliegenden Terrassen und Balkons orientiert hätten. Diese Vision eines gemeinsamen Zentralraums erwies sich bald als rechtlich und ökonomisch unmöglich. Ab diesem Zeitpunkt fanden regelmäßig Treffen des Arbeitsteams Bau mit dem Architekten statt, wesentliche Entscheidungen wurden dabei vorbereitet und in die Vollversammlung gebracht.

Zunächst bot der Architekt nun drei Erschließungsvarianten (Laubengang, Spänner, Innengang) an, unter denen man sich für den Innengang entschied, um die vorteilhafte Orientierung des Gebäudes in zwei Richtungen optimal nützen zu können. Um einen dunklen Gang zu vermeiden, sollte der Erschließungsbereich über ein helles Stiegenhaus und mehrgeschoßige Lufträume belichtet werden, der Gang sollte breiter als notwendig sein, um eine Begegnungszone zu bilden. Die Gruppe probierte dann mit Holzklötzchen verschiedene Baukörpervarianten durch, um schließlich bei einer nach außen, nach Norden und Süden terrassierten Version zu landen, gleichsam eine Umkehrung der ursprünglichen Innenterrassierung. Die massive Ausführung der Terrassierung wurde im Laufe der Phase 2 jedoch von der Jury aus städtebaulichen Gründen bemängelt, sodass sie im endgültigen Entwurf stark zurückgenommen wurde. Nach wie vor bietet das Gebäude nach außen jedoch ein etwas chaotisches Bild durch die Vielzahl frei verteilter Balkons und Terrassen, die den jeweiligen Wünschen der Bewohner entsprechen.

Alle Gruppenmitglieder geben bereits bei ihrer Bewerbung um Aufnahme in der Gruppe eine Wunschlage der Wohnung ab (Geschoß, Größe, Himmelsrichtung, Erweiterbarkeit, Wunschnachbarn, einseitig oder zweiseitig belichtet). Trotzdem wurden die Wohnungen fast zwei Jahre lang ab dem Gruppenstart nicht vergeben. Nach Abgabe des Projektes in der Phase 2 des Verfahrens wurde schließlich eine erste Wohnungsvergaberunde für die damaligen Mitglieder durchgeführt. Zunächst bekamen alle Mitglieder alle Lagewünsche der gesamten Gruppe, jeder

zeichnete basierend darauf in einen Plan eine Lösung dafür ein, die die eigene Wohnung in der Wunschlage enthielt. Diese Lösungen wurden dann alle bei einem Treffen präsentiert und von allen Mitgliedern hinsichtlich der Lagequalität der jeweils eigenen Wohnung bewertet. Auf Basis der bestbewerteten Entwürfe zeichnete schließlich der Architekt einige Varianten, auf deren Basis weiter diskutiert wurde, bis es beim Wohnungsvergabetermin schließlich keine Lagekonflikte mehr gab. Drei Monate später wurde eine weitere Wohnungsvergaberunde durchgeführt, mittlerweile geschieht die Vergabe jedoch laufend und nicht mehr gesammelt in Workshopsituationen.

Für die Gestaltung der einzelnen Wohnungen wird vom Architekten zunächst ein unabgesprochener Vorschlag auf Basis der Lagewünsche gezeichnet, der dann in einem Einzelgespräch diskutiert wird und schließlich zu einem einvernehmlichen Entwurf führt. Dabei kann es manchmal mehrere Überarbeitungsrounden geben.

Aufgrund der jahrzehntelangen Erfahrung des Architekten mit Mitbestimmungsprozessen funktioniert hier die Mitbestimmung hervorragend auf Basis einer gut eingearbeiteten Methode. Die Erfahrung macht es möglich, dafür nicht unbedingt explizit formulierte oder formalisierte Methoden heranzuziehen, sondern den Beteiligungsprozess eher intuitiv zu steuern. Dieser Prozess bedeutet für den Architekten nach seinen Worten, dass er „ständig Kompromisse zwischen seinen gestalterischen Vorstellungen und den geschmacklichen Wünschen der Bewohner suchen“ muss. Dem entsprechend bietet das Gebäude weniger das Bild einer starken gestalterischen Handschrift, wie das bei manchen der anderen Projekte deutlicher zu erkennen ist, als vielmehr ein Bild des Beteiligungsprozesses, der Vielfalt der Mitbestimmenden, wie das wohl auch beabsichtigt ist.

Das Gebäude soll eine imposante Liste an Gemeinschaftsflächen erhalten, vor allem im Keller, Erdgeschoß und am Dach: Einen zweigeschoßigen Keller mit Bewegungsraum, Therapieraum, Proberaum, Wellnessbereich und Werkstatt; im Erdgeschoß einen spirituellen Raum, einen Spiel- und Veranstaltungsraum mit Küche und ein Gemeinschaftsbüro; in fast jedem Wohngeschoß einen Aufenthaltsbereich sowie am Dach Gemeinschaftsraum und Dachterrasse samt Garten. Die Raumhöhe in den Wohnungen beträgt 2,65 Meter.

Die Gruppe baut ohne Bauträger und mit einem sehr hohen Anteil an Gemeinschaftsräumen, sie trägt also ein vergleichsweise hohes Risiko, das allerdings durch die große Erfahrung der Beteiligten, die effiziente Struktur und die gelunge-

nen Vorläuferprojekte begrenzt wird. Das Gebäude ist, so wie die meisten anderen Projekte hier, sehr auf Flexibilität ausgerichtet, es besteht aus tragenden Außenwänden und zwei Stützenreihen zwischen Gangbereich und Wohnungen in einem Raster, wodurch die Größe und Ausformung der Wohnungen überaus frei gestaltet werden können.

4.3.7 Bewohnerinnenperspektiven auf Partizipation

Auch wenn Mitbestimmung im Wohnbau heute zunehmend wieder an Bedeutung gewinnt, haben viele Architektinnen Vorbehalte gegen diese Form der Projektentwicklung. Sie beklagen den dadurch entstehenden großen Mehraufwand in der Planung, der ohne Frage gegeben ist – auch wenn er durch zusätzliche Abgeltung für die Partizipation und/oder durch stringente Organisation bewältigt werden kann. Sie stellen in Frage, dass Laien überhaupt sinnvoll mitreden können, wenn es um architektonische, vor allem technische und ästhetische Entscheidungen geht. Die lange Geschichte der Mitbestimmung im Wohnbau hat jedoch gezeigt, dass es auf Basis von Vertrauen (das hergestellt werden muss) und Arbeitsteilung sehr wohl möglich ist, erstens sinnvolle Bereiche der Mitbestimmung zu definieren und zweitens Laien so zu informieren, dass sie zu Entscheidungen befähigt werden.

Und sie bezweifeln, dass Mitbestimmung am gebauten Resultat viel verändern kann. Tatsächlich zeigt die Vielzahl realisierter Projekte, dass es durchaus teils sehr große Unterschiede zum professionell entwickelten Wohnbau gibt; und es ist klar, dass für die Bewohner nicht nur das gebaute, sondern vor allem auch das bewohnte, gelebte Resultat zählt, und auch für dieses ist der Partizipationsprozess entscheidend. Ebenso sehen aber viele Architekten auch die großen Vorteile dieses Modells für ihre Arbeit, wozu nicht zuletzt die Tatsache zählt, dass bei solchen Projekten oft Innovationsspielräume entstehen, die bei konventionellen Projekten nicht zu haben sind.

Welche Haltung nehmen nun aber die zukünftigen Bewohnerinnen selbst zur Partizipation ein? Im Zuge dieser Studie konnten nicht genügend Daten für eine detaillierte Ausarbeitung dieser Frage gesammelt werden; dennoch erlaubte es das erhobene Material, ein vereinfachtes Bild von möglichen Perspektiven auf die Mitbestimmung im Wohnbau zu zeichnen. Dabei handelt es sich um in der Realität nicht existierende Idealtypen, die tatsächlich immer in verschiedenen Mischformen vorkommen.

Einige Gruppenmitglieder sehen die Baugemeinschaft als Möglichkeit, zum *Prosumer* zu werden, das heißt das, was sie (später) konsumieren werden, also ihre Wohnung, selbst zu produzieren – und das bedeutet, dass sie möglichst viel selbst entscheiden wollen, sich viel neues Wissen (selbst) aneignen wollen, um Entscheidungsgrundlagen zu haben, und bei möglichst allen noch so technischen Besprechungen, bei denen wichtige Entscheidungen fallen könnten, mit dabei sein wollen.

Ein zweiter Typus ist jener des Klienten bzw. der Klientin: Das sind jene, die die Architekten erst einmal arbeiten lassen, um danach aus Varianten auszusuchen oder das Angebotene zu korrigieren. Sie beklagen sich, wenn etwas nicht bedacht wurde, das ihnen wichtig gewesen wäre, und kommen schnell einmal mit dem Verdacht der Alibibeteiligung, also einer Form der Partizipation, bei der die Beteiligten mit unwichtigen Aspekten beschäftigt werden, während das wirklich wichtige ohne sie entschieden wird.

Weiters gibt es den Typus „Macht mir ein Angebot“, der eine hedonistische Perspektive auf das Entwerfen einnimmt: Er oder sie will sich überzeugen lassen; man wartet auf Präsentiertes, auf kulinarische Vorschläge, aus denen man auswählen und zwischen denen man sich entscheiden kann.

Ein weiterer möglicher Zugang ist der der „Beglückten“: Das sind jene, die fast alles gut finden, was die natürlich hervorragende Architektin vorschlägt, und deshalb auch kaum nennenswerte Beiträge zum zu Planenden leisten.

Und schließlich gibt es die Perspektive „Unsere Welt“, die darin besteht, die Architektur nicht gerade für das Wichtigste beim Baugemeinschaftsprojekt zu halten – schließlich gibt es viele andere zentrale Entscheidungen, die das zukünftige gemeinsame Wohnen noch viel stärker beeinflussen, deshalb ist Beteiligung an diesen Entscheidungen wichtiger; die Architektur ist hier eigentlich nur Hilfsmittel.

Dazu kommt, dass die zukünftigen Bewohnerinnen je nach Zeitpunkt, zu dem sie in ein Baugemeinschaftsprojekt einsteigen, üblicherweise verschiedene Perspektiven und jedenfalls verschiedene Möglichkeiten haben. Jene, die am Beginn des Projektes stehen und zur ersten Kerngruppe gehören bzw. sehr bald zu dieser dazu stoßen, sind eher Pioniere, die fähig sind, auch bei einem noch kaum definierten Projekt mitzumachen und es voranzutreiben; das gilt insbesondere für die Seestadt Aspern, wo ja nicht nur das jeweilige Projekt, sondern der gesamte Stadtteil noch weitgehend undefiniert sind. Pionierinnen wollen entwickeln, aufbauen, grundlegende Entscheidungen treffen, sie haben weniger Probleme damit,

Risiko auf sich zu nehmen, Verantwortung zu übernehmen, auch große Zeitkontingente für die Entwicklung des Projektes zu opfern.

Jene Mitglieder, die später dazu stoßen, haben oft weniger Entscheidungsmöglichkeiten, weil nun vieles bereits fixiert ist. Viele sind dafür jedoch durchaus dankbar, weil sie nun mit einem konkreten Projekt konfrontiert sind, was Entscheidungen für oder gegen dieses Projekt erleichtert. Und da ein großer Teil der Entwicklungsarbeit bereits getan ist, müssen sie auch nicht mehr so viel Zeit und Risikobereitschaft investieren. Natürlich ist die Frage, in welcher Phase man zu einem Baugemeinschaftsprojekt dazu stößt, nicht nur eine der Persönlichkeit: Menschen mit wenig freier Zeit oder mit Kinder- oder Verwandtenbetreuungs-pflichten können nur schwer Pioniere sein, selbst wenn sie es wollen; in späteren Phasen in ein Baugemeinschaftsprojekt einzusteigen ist jedoch auch für diese Gruppe vergleichsweise leicht möglich.

Damit zusammenhängend ist auch die Frage der Wirksamkeit von Entscheidungen zu sehen, die von ehemaligen Gruppenmitgliedern getroffen wurden: Vielfach beteiligen sich Mitglieder intensiv an der partizipativen Planung sowie an einer detaillierten Planung der zukünftigen eigenen Wohnung und verlassen danach die Gruppe. Entweder werden diese Entscheidungen dann nicht mehr verändert, was den Gestaltungsspielraum der anderen und insbesondere der nachfolgenden Mitglieder reduziert; oder sie werden revidiert, was den Entwurfsaufwand erhöht, weil Entwurfsaspekte doppelt bearbeitet werden müssen. Durch die Fluktuation enthalten partizipative Projekte vielfach „Ideenspuren“ von Projektteilnehmern, die nicht mehr Teil der Gruppe sind.

Partizipierende Gruppenmitglieder unterscheiden sich demnach nach Einstiegszeitpunkt, Beteiligungsgrad, Rolle in der Gruppe und im Mitbestimmungsprozess und nach etlichen anderen Aspekten. Ihnen allen ist aber gemeinsam, dass sie Wohnen nicht nur als simple Bedürfnisbefriedigung sehen, sondern damit mehr verbinden – von der Selbstbestimmung bis zur Gemeinschaftlichkeit.

Die Außensicht auf Partizipationsprozesse insgesamt ist häufig stereotyp, verstanden als antagonistischen Prozess zwischen professionellen Expertinnen und „hilflosen“ Bewohnergruppen oder zwischen nur auf Selbstverwirklichung bedachten Architekten und jede gestalterische Form zunichte machenden Laien. Entweder dominiert in dieser Sichtweise der Planer die Gruppe mit einer architektonischen Gestaltung, die diese eigentlich gar nicht will; oder er muss sich einer

übermächtigen Auftraggeberschaft unterordnen, wodurch die Architektur zu kurz kommt. Die Realität ist komplexer.

4.4 Bewertung

Mitbestimmung im Wohnbau ist ein vielfach eingesetztes und nicht selten inhaltsleeres Schlagwort. Das liegt unter anderem auch daran, dass es kaum Literatur zu diesem Thema hinsichtlich der konkreten Vorgangsweisen gibt – partizipative Methoden werden auf Ebene der Stadtplanung oder der Gestaltung des öffentlichen Raums behandelt, kaum jemals jedoch bezüglich Architektur und Städtebau; und Baugemeinschaften werden in vielerlei Hinsicht Inhalt von Publikationen, ob es nun um Entstehungsprozesse, Rechtsformen oder realisierte Gebäude geht; wie genau dabei die Beteiligung vor sich geht, ist kaum jemals Thema. In dieser Hinsicht sind die obenstehenden Beschreibungen von Partizipationsprozessen Versuche in die Richtung, den Begriff des partizipativen Planens mit konkreten Inhalten zu füllen, denen weitere folgen werden müssen. Auf Basis solcher weiterer Schritte könnte dann eine realitätsnahe Kategorisierung von Partizipationsprozessen und -methoden versucht werden.

Die Mitbestimmung im Rahmen der fünf Asperner Baugemeinschaften kann generell als intensiv und hochwertig angesehen werden, die Vielfalt der Vorgangsweisen ist begrüßenswert, weil sie ein vielfältiges Angebot für Baugemeinschafts-Interessentinnen mit sich bringt, die jene Form und jenes Projekt wählen können, das bzw. die ihren Ansprüchen gerecht wird. Einen Schritt weiter würde es führen, wenn es zusätzlich zu den hier umgesetzten Formen auch im engeren Sinne Bewohner-initiierte Formen gäbe; die Voraussetzung dafür ist ein regelmäßiges Angebot an Grundstücken für Baugemeinschaften, eine größere Bekanntheit des Modells Baugemeinschaft in der breiten Öffentlichkeit sowie Vertrauen in die Umsetzbarkeit solcher Projekte – ein solches Vertrauen könnte etwa eine Beratungsagentur zum Thema im Rahmen der Stadtverwaltung fördern.

All die verschiedenen Vorgangsweisen haben an fast denselben Stellen und zu fast denselben Thematiken kritische Punkte, für die Lösungen gefunden werden müssen – etwa hinsichtlich Wohnungsverteilung, Gemeinschaftsräumen, repräsentativer Funktion des Gebäudes. Diese Punkte hängen stärker ab vom jeweiligen Wohnbausystem, beispielsweise dem Wiener geförderten Wohnbau, als von der

jeweiligen Partizipationsmethode. Die Darstellungen zeigen die Vielfalt der Methoden und Wege, sie zeigen aber auch gewisse Gemeinsamkeiten, etwa hinsichtlich bestimmter Bewohnerinnenwünsche (zum Beispiel größere Raumhöhen) oder hinsichtlich Flexibilität und Sichtbarmachen von Vielfalt. Als Fazit könnte man ziehen, dass es den goldenen Weg der Partizipation nicht gibt, sondern eine Vielzahl von Ansätzen, die jeweils spezifische Vor- und Nachteile haben und in spezifischen Situationen anwendbar sind.

5 Kooperative Planung

5.1 Städtebau, Wohnbau und Kooperation

Der Wiener geförderte Wohnbau mit seiner langen, großen Tradition und seiner nach wie vor bzw. wieder verstärkt innovativen und hochwertigen Gegenwart ist international bekannt; der Städtebau, in dessen Rahmen dieser Wohnbau umgesetzt wird, hat nicht ganz denselben Ruf – in dieser Hinsicht können andere europäische Städte wie Zürich, Stockholm oder Hamburg eher punkten. Mit ein Grund dafür ist das übliche Verfahren zur Planung von Wohnbaugebieten: Zunächst wird ein Masterplan erstellt, in dessen Rahmen dann die durch einen Bauträgerwettbewerb ausgewählten Architekturprojekte geplant werden. Diese Projekte müssen demnach zwar dem Masterplan folgen, zwischen ihnen ist dann aber im Zuge des Wettbewerbs keine Abstimmung möglich. Und da der Detaillierungsgrad der Planung, der beim Bauträgerwettbewerb verlangt wird, sehr hoch ist, kann auch danach kaum mehr etwas anhand des geplanten Umfelds adaptiert werden. Außerdem ist die Produktionsweise des Wiener geförderten Wohnbaus vorrangig auf monofunktionale Wohnbauten ausgerichtet, während ein zeitgemäßer Städtebau Nutzungsmischung forcieren müsste.

Aus diesem Grunde wird bereits seit längerer Zeit darüber diskutiert, kooperative Elemente in den Planungsprozess in Stadterweiterungsgebieten aufzunehmen. Die gemeinsame Planung im Zuge des Bewerbungsverfahrens für Baugruppen am Baufeld D13 ist ein kleines, aber sehr interessantes Beispiel für einen solchen Zugang. Dieses Beispiel sollte erstens für zukünftige Verfahren für Baugemeinschaften weiterentwickelt werden; und es sollte zweitens auch hinsichtlich möglicherweise übertragbarer Aspekte für großmaßstäbliche kooperative Verfahren als Vorbild dienen. Parallel zu diesem Verfahren lief das Kooperationsprogramm der Wohnbauinitiative in Aspern, und auch weitere kooperative Planungsverfahren wurden in Wien durchgeführt.

5.2 Kooperative Planung in der Seestadt Aspern

Das städtebauliche Vorgehen in der Wiener Stadterweiterung lässt üblicherweise kaum Platz für kooperatives Planen: Zunächst wird ein Masterplan erstellt, der vorrangig Gebäudekubaturen und deren Lage, Freiraumbereiche, Nutzungszonen und Erschließungen möglichst exakt festlegt. Diesbezüglich ging Johannes Tovatts Masterplan für die Seestadt Aspern teilweise andere und für die Wiener Situation ungewöhnliche Wege; dies ist mit ein Grund dafür, dass dieser Masterplan stark kritisiert wurde, weil die beispielhaften Architektur- und Städtebaudarstellungen, mit denen der Masterplan präsentiert wurde, als definitive Vorgaben interpretiert wurden – so, wie das ein Wiener Masterplan üblicherweise tut. Aus einem solchen Masterplan wird dann ein Flächenwidmungs- und Bebauungsplan generiert, der im Wiener Kontext wiederum üblicherweise relativ enge Vorgaben hinsichtlich der Bebaubarkeit der Parzellen und der Baukörperausformung festlegt.

Der Asperner Bebauungsplan war demgegenüber, entsprechend der vorgesehenen Offenheit des Masterplans, vergleichsweise offen formuliert: Erstens wurde nicht die exakte Position von Gebäuden festgelegt, sondern es wurden Zonen definiert, in denen eine Bebaubarkeit der Grundstücksfläche durch einen Prozentsatz vorgegeben wurde (beispielsweise 60 Prozent der Fläche dürfen bebaut werden). Weiters wurde festgelegt, dass eine Abweichung von der geschlossenen Bebauung zulässig ist. Und schließlich wurde die Dichte festgelegt, das heißt die zulässige oberirdische Bruttogeschossfläche in Relation zur bebaubaren Fläche (zum Beispiel 3 Mal die bebaubare Fläche). Das alles allerdings nach wie vor im üblichen Rahmen einer Bauklasse, die eine Maximal- (und Minimal-)Höhe vorgibt. Aufgrund dieser Offenheit war es nötig, dass die Gruppen auf dem Baufeld D₁₃ zumindest in einem minimalen Ausmaß bei der Planung kooperieren. Während beim Vorbild für das Baugruppenverfahren, der Stadt Tübingen, der Bebauungsplan sehr genaue Festlegungen zur Bebauung macht und somit die notwendige Kooperation massiv reduziert, mussten hier, in der Seestadt Aspern, die ausgewählten fünf Gruppen (mit Unterstützung der Jury und der Wien 3420 AG sowie der Wiener Stadtverwaltung) ihre Parzellierung selbst ausarbeiten und abstimmen.

Die Notwendigkeit zur Kooperation bestand somit jedenfalls hinsichtlich der Grundstücksabgrenzung sowie der Baukörperausformung im Zusammenhang mit der Belichtung der Nachbarn. Weitere Kooperationsnotwendigkeiten bestanden aufgrund von Juryvorschlägen, also hinsichtlich des städtebaulichen Konzepts, des

gemeinsamen Freiraums und der Abstimmung der Gemeinschaftsräume. Und schließlich ergaben sich weitere potenzielle Kooperationsbereiche, die diskutiert und zumindest teilweise auch wahrgenommen wurden, beispielsweise bei Marketing und Interessentennensuche, bei der Bauvorbereitung (Kriegsmaterialiensuche, Bodengutachten) und bei der Baulogistik (Mutterboden lagern, Baustelleneinrichtungen, Materialankauf). Teilweise liegen derartige Kooperationsmöglichkeiten auch erst in der Zukunft, in den späten Planungsphasen, in der Bauphase sowie in der Nutzungsphase.

5.2.1 Städtebauliche Abstimmung, Grundstücksabgrenzung

Die Kooperation begann bereits vor Abgabe der Projekte in der Phase 1 des Bewerbungsverfahrens, als sich die teilnehmenden Gruppen zur Abstimmung ihrer Präsentationen trafen. Bei der Jurierung der Phase 1 erhielten alle Projekte bis auf die Ökologischen (ÖK) Baustandorte zugewiesen, die nicht ihrer ersten Wahl, sondern der zweiten Wahl entsprachen; die Ökologischen (ÖK) erhielten die erste (und einzige) Wahl. Diese Zuweisung bestand jedoch nur in einer Himmelsrichtungsangabe hinsichtlich des Baufeldes D13, sodass die genaue Position sowie die Abgrenzung offen blieben. Dem entsprechend stellte die Jury dringenden Abstimmungsbedarf fest und bot sich an, diesen Abstimmungsprozess zu begleiten.

Das erste Abstimmungsgespräch zwischen Jury, Wohnfonds, Wien 3420 AG und den sechs Baugemeinschaften (die fünf ausgewählten plus Que[e]rbau) fand Anfang September 2011 statt. Es befasste sich zunächst mit der im Juryprotokoll vorgeschlagenen Bauplatzverteilung: Vier der Gruppen akzeptierten die Vorschläge, eine war unzufrieden aufgrund der Lage abseits vom Park und aufgrund der geringeren Größe des Bauplatzes (obwohl die vorgeschlagene Situation die zweite Wahl dieser Baugemeinschaft gewesen war). Que[e]rbau lehnte die Juryempfehlung ab, sich in eine der fünf anderen Gruppen zu integrieren, da eine Identifikation über einen eigenen Bauplatz und die eigene Architektur nötig wäre.

Es wurden zwei Arbeitsgruppen hinsichtlich Synergien zwischen den fünf Projekten und hinsichtlich Bauplatzaufteilung und -abstimmung gebildet. In der Arbeitsgruppe Synergien wurden die Konzepte für Gemeinschaftsräume und Erdgeschoßnutzungen erläutert und eine wechselseitige Abstimmung vereinbart, weiters wurde festgelegt, den Innenhof gemeinsam planen und betreiben zu wollen – für die Jurierung der zweiten Stufe des Verfahrens sollte ein gemeinsames Frei-

raumprojekt abgegeben werden. Das ebenfalls geplante gemeinsame Marketing- und Interessentinnensuche-Konzept sollte schließlich nicht realisiert werden. Es wurden gewisse Baufreihaltbereiche (schließlich in Servituten fixiert) vereinbart und der Plan gefasst, ein Baumassenmodell des gesamten Baufelds D13 zu bauen, das als Grundlage für ein städtebauliches Konzept und die darauffolgende Bauplatzteilung dienen sollte.

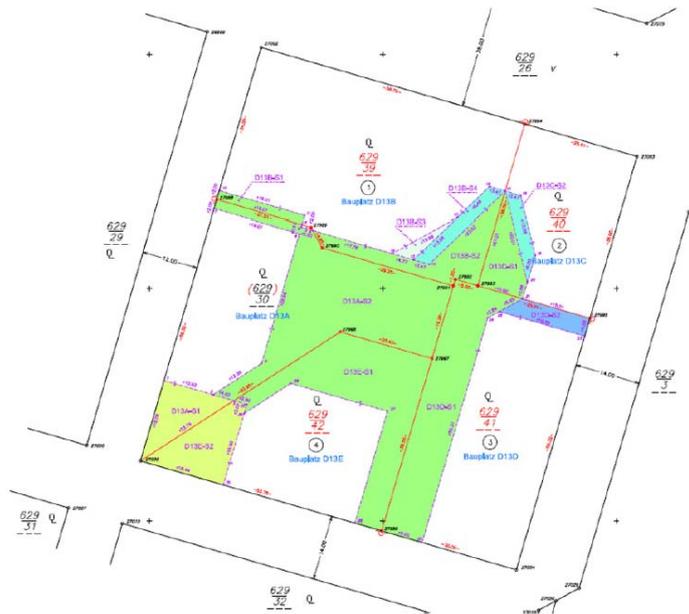


Abb. 8: Grundstücksabgrenzung und Servitute am Baufeld D13. Quelle: Gelup GmbH, Wien 3420 aspern development AG, Wohnfonds Wien: *Bauträgerwettbewerb. 22., aspern+ Die Seestadt Wiens, 1. Tranche. Kolloquium am 31. Jänner 2012, Wien 2012, o. S., [S. 13].*

Bei weiteren Terminen von September bis November, bei denen sich nur die Baugemeinschaften trafen, wurde eine Reihe von Entscheidungen getroffen: Einerseits fand ein Grundstückstausch zwischen den Gruppen (EN) und (PR) statt, so dass die endgültige Lage der Gruppen vom Juryvorschlag abwich: Die beiden architektonischen Konzepte der (laut Juryvorschlag) nebeneinander liegenden Projekte waren nicht vereinbar, die Gruppe (PR) wollte eine L-förmige, geschlossene Blockrandbebauung realisieren, um möglichst viele Ost-West-orientierte Wohnungen zu erzielen; die Gruppe (EN) wollte ein Punkthaus mit Ausrichtung der Wohnungen in alle Himmelsrichtungen umsetzen. Eine Einigung schien unmöglich und war schließlich nur durch den Grundstückstausch erreichbar, gleichzeitig wurden Mindestabstände zwischen den Gebäuden fixiert. Dadurch konnte die Verbauung der Südkante minimiert und so die Besonnung des Baufeldes und vor allem des zentralen Innenhofs vergrößert werden, was allen fünf Gruppen zugute kam. (Zwischen fast allen aneinandergrenzenden Baugemeinschaften kam es zu schwierigen und langwierigen Abstimmungsprozessen bezüglich Grundstücksgrenzen, Ab-

standsbereichen und Rücksprüngen vom öffentlichen Raum, sodass schließlich sogar die Phase 2 des Verfahrens verspätet startete.)

Erschwerend war einerseits, dass einige Gruppen ihre Interessen relativ starr vertraten, und andererseits, dass dieser Abstimmungsprozess unmittelbar nach der Jurierung der ersten Stufe stattfand, also in einem Zeitraum, als die architektonischen Konzepte gerade erst entwickelt wurden. Teils standen die Architektinnen der fünf Gruppen zu diesem Zeitpunkt bereits fest, teils wurden sie aber auch erst parallel zum Abstimmungsprozess gesucht und ausgewählt, was einer fundierten städtebaulichen Konzeptentwicklung wohl im Wege stand. Die Abstimmung erforderte es auch, dass die Gruppen auf den nördlichen und östlichen Bauplätzen, die laut Widmung mehr bebaubare Fläche realisieren konnten, Teile dieser in der Widmung festgelegten Fläche an die Gruppen im Süden und Westen abtraten, damit auch diese in der gewünschten Dimension bauen konnten.

Weiters wurden in diesen Treffen die architektonischen Projekte der fünf Gruppen in städtebaulicher Hinsicht aufeinander abgestimmt und es wurde über gemeinsames Marketing sowie Gemeinschaftseinrichtungen gesprochen. Die städtebauliche Abstimmung führte schließlich dazu, dass die fünf Projekte nun zwar architektonisch relativ eigenständig sind, aber sich stärker aufeinander beziehen und aufeinander Rücksicht nehmen, als das im Wiener Wohnbau üblich ist. Die Erfahrungen mit der schwierigen Abstimmung vor dem formalen Beginn der Phase 2 führten schließlich auch dazu, dass die Baugemeinschaften beim Startkolloquium anfragten, ob eine Moderation der Kooperation von Seiten der Ausloberinnen, analog zum kooperativen Verfahren der Wohnbauinitiative, möglich sei. Dieser Vorschlag wurde jedoch abgelehnt.

Im März 2012, bereits in der Phase 2, fand ein Zwischenabstimmungs-Gespräch statt, um die städtebauliche Entwicklung zu diskutieren, bei dem es auch um die Baukörperausformulierung ging, um ein adäquates städtebauliches Gesamtbild zu erreichen. Dabei wurde beispielsweise die Öffnung der Bebauungskanten von der Jury akzeptiert, also das Abgehen von der geschlossenen Bebauung hin zu einzeln stehenden Baukörpern, beispielsweise an der Ostseite des Baufelds D13 zum Park. Ende April wurden schließlich die fünf Projekte für die zweite Phase des Baugemeinschaftsverfahrens zusammen mit dem Freiraumprojekt abgegeben. Damit begann eine mehrmonatige Pause im Kooperationsprozess, in dem die Gruppen vorrangig an der Mitgliedersuche sowie einer Weiterführung der Planung

des jeweiligen Gebäudes arbeiteten. Die städtebauliche Entwicklung war somit abgeschlossen.

5.2.2 Gemeinsame Freiraumplanung

Beim ersten Abstimmungsgespräch waren sich die Gruppen und die Jury einig, dass es einen gemeinsam genützten und somit auch gemeinsam zu planenden Freiraum zwischen den fünf Gebäuden geben sollte. Um zu einer gemeinsamen Freiraumplanung zu kommen, schlugen die fünf Gruppen jeweils Landschaftsarchitekturbüros vor; die sechs ausgewählten Büros stellten sich im Dezember Hearings bei der Arbeitsgruppe Synergien, aus denen schließlich im Dezember zwei PK mit einem Auftrag für einen Vorentwurf samt Partizipationsprozess hervorgingen. Verlangt waren für das Hearing kein Freiraumkonzept, sondern der Vorschlag eines Procedere und Zeitplans sowie eine kurze Bürovorstellung und die Beantwortung eines Fragenkatalogs, auch mit Referenzprojekten. Der Fragenkatalog bezog sich auf den Partizipationsprozess, auf die Konzeption eines gemeinsamen Treffplatzes der fünf Gruppen im Freiraum, Angebote für Kinder und Jugendliche, den Aspekt der Einfriedung des Freiraums, die Abwägung von privaten und öffentlichen Nutzungswünschen, die Frage der Verschmutzung durch Hunde, sowie einige nutzungsbezogene Fragen zur Bepflanzung, zu *Urban Gardening* und Wasser; und schließlich eine „dialektische“ Frage: „Wie wird eine „Überfrachtung“ des beschränkten gemeinsamen Freiraums der Baugruppen vermieden, bei zugleich vielseitiger Funktionalität?“

zwoPK ist kein Büro mit großer Erfahrung in diesem Bereich, konnte jedoch offensichtlich durch sein partizipatives und innovatives Planungskonzept die Gruppen überzeugen. Die Aufträge umfassten die Planung für den gemeinsamen Hof von etwa 1.500 der insgesamt 2.700 Quadratmeter sowie den übrigen Freiraum, das sind die fünf „privaten“ Freiräume im direkten Umfeld der fünf Gebäude, die jeweils auch an zwoPK vergeben wurden – dadurch war es auch nötig, die Abgrenzung der Planungszuständigkeiten zwischen gemeinsamem und jeweils individuellem Freiraum, zwischen Architektinnen und Freiraumplanern zu definieren.

Der Partizipationsprozess lief über die „Koordinationsgruppe“ der fünf Baugemeinschaften, hervorgegangen aus der Arbeitsgruppe Synergien, sowie über ein

einmaliges Plenum, an dem nicht nur Vertreter, sondern Mitglieder aller Gruppen teilnahmen. Zunächst wurden von zwoPK in einigen Treffen der Koordinationsgruppe Bedürfnisse und Sichtweisen als Basis der Planung gesammelt. Die Frage, welche Gruppe welche Teile ihres Grundstücks für den gemeinsamen Hof zur Verfügung stellt und welche Freiräume im Privateigentum der jeweiligen Gruppe bleiben, wurde überaus intensiv diskutiert. Den bei weitem größten Beitrag zum gemeinsamen Hof leisteten schließlich die Pragmatischen (PR), auch bedingt durch den spezifischen Grundstückszuschnitt. Kleine Anteile in der Mitte des Baufelds wurden auch von den Engagierten (EN) zur Verfügung gestellt, weiters ermöglichten Grundstücksanteile dieser beiden Gruppen den öffentlichen Vorplatz im Südwesten des Baufelds. Die anderen Gruppen stellten vorrangig Flächen für Erschließungszonen zur Verfügung.

Bei dem Plenum im März 2012 präsentierte zwoPK schließlich ein erstes Konzept, bestehend aus einer Typologie und einem funktionalen Konzept, einer Flächenzuteilung sowie Elementen der Raumbildung. Weiters schlug zwoPK eine Liste von Qualitätskriterien für die schließlich zu erfolgende Bewertung des Freiraumentwurfs vor, die von den Gruppen erweitert und so akzeptiert wurde. Als Qualitätskriterien wurden festgelegt:

„Vereinbarte Qualitätskriterien/Plenum

Veränderbarkeit: Der Raum soll sich verändern können, nutzungsoffen sein und keine starren, harten Grenzen aufweisen. Diese Anforderungen sollen auch auf das Mobiliar angewendet werden.

Großzügige Mitte: Sichtachsen und Orientierung beachten, wodurch ein flächenmäßig großzügiges Areal geschaffen wird, das einen ruhigen, erholsamen Genussraum anbietet. Der Platz im Südwesten des Baublocks soll räumlich-funktionell und gestalterisch integriert und als Bestandteil des gemeinschaftlichen Freiraums erlebbar sein.

Grün/vielfältige Vegetationsstrukturen: Der Gemeinschaftshof soll als grüner Hof erlebbar sein, der „wilde“ Elemente integriert. Im zentralen Bereich soll ein dominanter Baum charakterbildend sein, der nutzungsbezogene Aspekt ist in der gestalterischen Konzeption zu berücksichtigen. Es soll kein urbaner, harter Platz geschaffen werden.

Nutzung: Der Gemeinschaftshof soll keine funktionalisierte Ausstattung und Gestaltung aufweisen, der (Klein-)Kinderspielplatz soll nutzungsoffen gestaltet sein und Spielbereiche für mehrere Altersgruppen anbieten. Insgesamt soll der Gemein-

schaftshof als beispielbarer Freiraum dienen, in dem gemeinsame Gartenfeste stattfinden können und der eine hohe und differenzierte Aufenthaltsqualität im Innenhof schafft. Die Zugänge vom öffentlichen Raum sollen bei Bedarf versperrbar sein.“²⁰

Diese Vorgangsweise, Qualitätskriterien für die Bewertung der Planungsarbeit mit den Auftraggeberinnen zu vereinbaren, entstand aus einem zuvor durchgeführten Forschungsprojekt zu Freiraumqualitäten.²¹ Beim Plenum sollte nicht per Zustimmung oder Ablehnung über Entwurfsaspekte bestimmt werden, sondern der Entwurf insgesamt offen diskutiert werden, offene Fragen wurden protokolliert. Zentrale Diskussionspunkte waren dabei beispielsweise die Schließbarkeit des gemeinsamen Hofes und die Gestaltung des Platzes im Südwesten als öffentlicher oder privater Freiraum. Nach dem Plenum und der dabei hergestellten Übereinstimmung bezüglich Planungsstand und noch zu klärenden Themen fand ein weiteres Treffen mit der Koordinationsgruppe statt, danach wurde der Vorentwurf für die Phase 2 des Verfahrens abgegeben und schließlich von zwei PK und zwei Baugemeinschafts-Vertretern vor der Jury präsentiert.

Danach begann eine längere Pause in der gemeinsamen Freiraumplanung, in der bezüglich des Freiraums nur an den individuellen Konzepten im direkten Umfeld der fünf Gebäude gearbeitet wurde. Die Weiterführung der kooperativen Freiraumplanung startete erst wieder Ende 2012. In der Zwischenzeit wurde begonnen, die zukünftige Freiraum-Kooperation, also den gemeinsamen Betrieb und die Verwaltung des gemeinsamen Innenhofes, rechtlich auszuformulieren (Nutzungsvereinbarung).

5.2.3 Weitere Felder der kooperativen Planung

Erst gegen Ende der Phase 2, im April 2012, schlossen die fünf Gruppen eine formale „Vereinbarung zur Zusammenarbeit“ ab.²² Darin wird zunächst die „Gestaltung des Baufelds D13 als gemeinsames Anliegen“ definiert, als Mittel zum Errei-

²⁰ zwei PK Landschaftsarchitektur: *Gemeinschaftshof D13*, Präsentationsplakate für die zweite Phase des Bewerbungsverfahrens für Baugruppen in Aspern, Mai 2012.

²¹ Lilli Lička et al.: *FreiWERT. Untersuchung der Qualität und Wertigkeit von Freiräumen von innerstädtischen Neubauprojekten und Darstellung innovativer Lösungen*, Wien 2012.

²² *Vereinbarung zwischen den 5 Baugruppen auf D 13, Seestadt Aspern*, Wien 2012.

chen fairer Kooperation werden „Toleranz gegenüber der Person, Bereitschaft zur Einigung im Sachlichen und eine geordnete Gesprächssituation“ verstanden. Das praktisch bereits bestehende Kooperationssteam („Koordinationsgruppe“) wird nun auch formal festgelegt, paritätisch besetzt und mit einer Stimme pro Gruppe, jedoch ohne fixierte persönliche Mitgliedschaft. Besprechungsort, Moderation und Protokollführung werden jeweils getrennt von einer anderen Gruppe rotierend übernommen. Es wird weiters festgelegt, dass die Delegierten die jeweiligen Agenden vorab mit ihrer Gruppe abklären müssen und für die jeweilige Entscheidung mit einem Vertretungsmandat auszustatten sind sowie dass alle Entscheidungen im Konsens zu treffen sind. Falls das nicht möglich ist, werden als weitere Schritte zur Entscheidungsfindung ein bilaterales Gespräch, ein offener Brief sowie ein Mediationsverfahren festgelegt. Für langfristige Festlegungen ist jedenfalls ein schriftlicher Vertrag zu erstellen, die bindenden Entscheidungen sind dabei auch an die jeweiligen Gruppenmitglieder zu überbinden.

Diese Vereinbarung, die bisher noch keine großen Konflikte überstehen musste, zeigt, wie schwierig die rechtlich bindende Kooperation zwischen Gruppen mit jeweils völlig verschiedenen Rechtsformen (Vereine (die teils noch nicht formal gegründet waren), Mietergruppe, Wohnungseigentümergeinschaft) und verschiedenen Zusammensetzungen (Gruppen, Bauträger, Planerinnen, Projektsteuerer, Moderatorinnen) ist. Wer in den verschiedenen Gruppen jeweils zu welchem Aspekt überhaupt entscheidungsbefugt ist, ist nicht immer klar. Dem entsprechend vage sind teils die Vereinbarungen.

Ein weiterer, zentraler Planungsaspekt, für den die Kooperation zumindest vorgesehen war, waren die Gemeinschaftsräume und Erdgeschoßnutzungen. Im ersten Abstimmungsgespräch mit der Jury wurde auch dafür das Finden von Synergien festgelegt, was praktisch das Weglassen mancher Nutzungen bzw. das aufeinander abgestimmte, exaktere Definieren solcher Nutzungen zur Folge haben müsste. Bis zum jetzigen Zeitpunkt wurde jedoch – mit wenigen Ausnahmen, so strichen die Ökologischen (ÖK) die Pläne für *Coworking*-Räume, weil solche auch bei den Engagierten (EN) vorgesehen waren – an den geplanten Gemeinschaftsräumen nichts verändert, sondern alle Gruppen sind offensichtlich der Ansicht, dass sie sich das geplante Volumen an Gemeinschaftseinrichtungen und Gewerbeflächen leisten können und dass der Gesamtbedarf für das geplante Angebot groß genug ist.

Eine ebenfalls diskutierte gemeinsame Nutzung von Gemeinschaftsräumen durch alle fünf Gruppen ist bisher ebenfalls nicht absehbar; wohl aber ist es geplant, gewisse Räume nur gruppenintern zu nutzen und andere auch Interessenten aus den anderen Baugemeinschaften oder sogar aus der gesamten Seestadt zugänglich zu machen. Immerhin wurden die Gemeinschaftsraumplanungen für die Abgabe in der Phase 2 in ihrer Darstellung aufeinander abgestimmt.

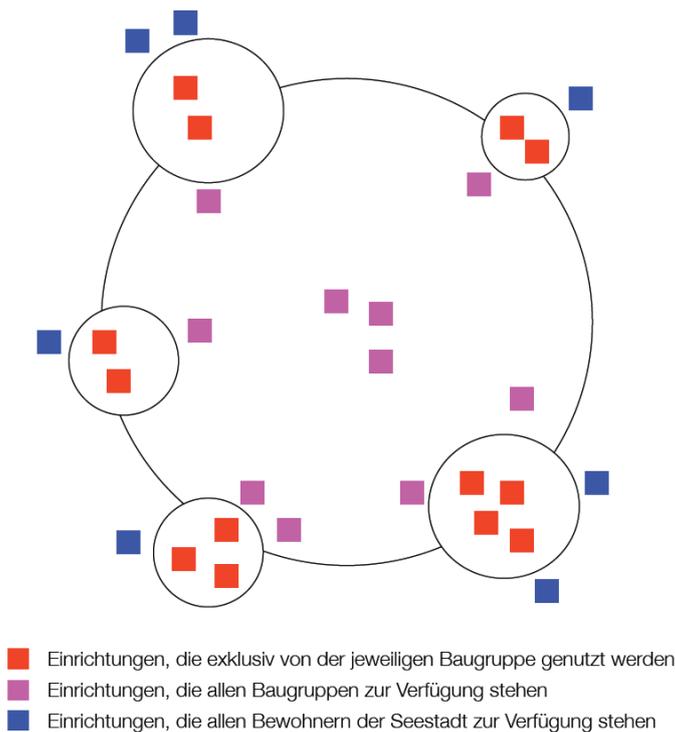


Abb. 9: Nutzungskonzept für die Gemeinschaftsräume am Baufeld D13. Quelle: *Wohnprojekt Seestern Aspern. Infopaket für InteressentInnen*, Wien 2012, o. S., [S. 20].

5.3 Kooperative Planung bei der Wohnbauinitiative in Aspern

Parallel zum Planungsprozess und Bewerbungsverfahren am Baufeld D13 fand in der Seestadt Aspern für die Baufelder der Wohnbauinitiative ein kooperatives Planungsverfahren statt, das insgesamt etwa 1.600 Wohnungen betraf. Die Baufelder der Wohnbauinitiative grenzen nicht direkt an das Baufeld D13 an, dazwischen liegen zukünftige Wohnbauten, die im Rahmen des Bauträgerwettbewerbs für die Seestadt Aspern geplant wurden. Ausgangspunkt für das Verfahren waren der Masterplan von Johannes Tovatt sowie der darauf basierende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, die Auswahl der Architektinnen, die durch die beim Wohnbauinitiativen-Call festgelegten Bauträger im Oktober 2011 bestimmt worden waren, sowie von dem Wohnforscher Joachim Brech definierte Kriterien für Urbani-

tät (Erlebbarkeit des öffentlichen Raums, Nutzungsmischung in der Sockelzone, Kleinteiligkeit, Adressbildung, Differenzierung und Einheitlichkeit der Gebäude, Mischung von Wohnformen).

Bei dem Verfahren handelte es sich – erstmals in Wien – um ein kooperatives Planungsverfahren, das in zwei Stufen über den knappen Zeitraum von sechs Monaten von November 2011 bis März 2012, also weitgehend parallel zu Bauträgerwettbewerb und Baugruppen-Bewerbungsverfahren Phase 2, durchgeführt wurde. Basis dafür war eine vertragliche Verpflichtung durch die Wohnbauinitiative bzw. den Projektsteuerer Sozialbau, sich an dem Kooperationsverfahren zu beteiligen, um trotz der fehlenden Konkurrenz (die es im Vergleich dazu beim Bauträgerwettbewerb gibt) zu hoher Planungsqualität zu kommen. An dem Programm beteiligt waren alle Planungsteams (Bauträger, Architekten, Landschaftsarchitektinnen), die betroffenen Beiräte (Beirat Wohnbauinitiative, Aspern-Beirat) und externe Expertinnen. Für die Freiraumplanung waren insgesamt nur drei Landschaftsarchitekturbüros verantwortlich, die übergreifende Planungen entwickelten, um damit bereits eine Vernetzung der Planung und eine baufeldübergreifende Bearbeitung anzustoßen. Das Verfahren wurde von Joachim Brech konzipiert und von dem Bauträger Sozialbau gesteuert.

Die zehn planenden Teams nahmen anfangs an einem Workshop zum Kooperationsprogramm teil. Anschließend wurde ihnen die Aufgabe gestellt, sowohl ein bauliches Konzept als auch Vorschläge für eine baufeldübergreifende Konzeption auszuarbeiten und einzureichen. Danach folgte ein Workshop, in dem alle Teams ihre Projekte hinsichtlich Architektur und Freiraumplanung präsentierten, und zwar sowohl die Konzepte für den jeweils eigenen Bauplatz als auch die baufeldübergreifenden Vorschläge. Tovatt als Masterplaner, die anderen Experten und die Beiräte gaben Feedback zu diesen Konzepten und versuchten, anhand der Einreichungen Vorschläge für Adaptionen zu machen, um zu einem schlüssigen Gesamtkonzept zu kommen. Im Rahmen des Workshops wurde dann in kleinen Arbeitsgruppen ausgehend von diesen Vorschlägen weitergearbeitet und es wurden Prinzipien für eine städtebauliche Gesamtkonzeption zusammengeführt. Ergebnis des Workshops waren Definitionen zu bauplatzübergreifenden Zielen und Qualitäten.

Dann folgte die Entwurfsplanung für die einzelnen Bauplätze, unterstützt durch „intermediäre Entwurfsberatung“ (von Seiten des jeweiligen Bauträgers, des Projektsteuerers, der begleitenden Expertinnen und Vertreter des Aspern-Beirats),

deren Resultate schließlich abgegeben, dem Beirat Wohnbauinitiative präsentiert und diskutiert wurden. Zwei Projekte wurden in dieser Phase zurückgewiesen und mussten ein weiteres Mal überarbeitet werden, bevor sie Zustimmung fanden. Weitere qualitätssichernde Schritte nach Abschluss des Verfahrens sollten in gemeinsamen Planungsworkshops organisiert durch die Wien 3420 AG bestehen, an denen neben den Teams der Wohnbauinitiative auch die Projekte des Bauträgerwettbewerbs sowie des Baugruppen-Bewerbungsverfahrens teilnahmen. Das gesamte Verfahren wurde schließlich von Joachim Brech evaluiert, um die Erfahrungen daraus in zukünftige Bauträgerwettbewerbe einfließen lassen zu können.

Das Verfahren zeigte, dass kooperative Planung in Wien ein Novum ist. Bei einigen Wiener Architektinnen fehlt die Erfahrung mit kooperativer Entwicklung städtebaulicher Konzepte als Grundlage für die architektonische Gestaltung einzelner Gebäude. Obwohl verlangt, gab es nur wenige Beiträge zu bauplatzübergreifenden Konzepten, und die Diskussion über die bauplatzbezogenen Projekte der Architekten wurde teils als unzulässige Überschreitung und Eingriff in die gestalterische Freiheit verstanden. Das städtebauliche Konzept, auf das sich alle Beteiligten am leichtesten einigen können, ist hier – wie meist – die Zielvorstellung einer Vielfalt der Baukörper. Insbesondere scheint städtebauliche Gestaltung oft als quasi skulpturale Arbeit an Baukörpern verstanden zu werden. Es wird zu wenig versucht, die Perspektive der zukünftigen Stadtbenützerinnen einzunehmen und diese als Grundlage für bauplatzübergreifende Planungsentscheidungen heranzuziehen.

Auch wenn auf das kooperative Verfahren der Wohnbauinitiative im Kontext dieser Studie nur sehr verkürzt eingegangen werden kann, so scheint doch der Schluss zulässig, dass erstens Adaptierungen an der Vorgangsweise ausprobiert werden sollten (beispielsweise ausschließlich städtebauliche Planung zu Beginn, erst danach Start der Architekturplanung; oder zuerst gemeinsame Definition von Kriterien und Spielregeln für die Gestaltung); und dass zweitens derartige Verfahren häufiger und vor allem transparent durchgeführt werden sollten, um die Erfahrung in der Wiener Planerinnenszene mit derartigen Planungsmethoden zu stärken.

5.4 Bewertung

Die Entwicklung des Baugemeinschafts-Baufelds D₁₃ war in städtebaulicher Hinsicht erfolgreich. Dabei sind jedoch durchaus Verbesserungen möglich, deshalb bieten sich zwei Schlüsse an: Entweder verzichtet man zu Beginn eines Baugemeinschafts-Planungsverfahrens komplett auf Architekturkonzepte. Stattdessen könnte man entweder bei der ersten Einreichung von den Gruppen grobe städtebauliche Konzepte bzw. Planungs-Spielregeln und Rahmenbedingungen für das jeweilige Gesamtaufeld, nicht nur für die gewünschte eigene Parzelle, verlangen. Diese Konzepte wären dann Basis für die gemeinsame Ausarbeitung. Die Konzepte müssten aber wohl relativ grob bleiben, weil zum Zeitpunkt ihrer Erstellung noch unklar ist, wie viele und wie große Gebäude/Projekte am Baufeld schließlich geplant werden.

Oder man verzichtet bei der ersten Konzeptabgabe auch darauf, vergibt nur grobe Platzzuweisungen ohne alle weiter definierenden Zusagen (das heißt gleiche Bedingungen für alle). Anschließend würden die Gruppen gemeinsam ein städtebauliches Konzept entwickeln. Die dritte Möglichkeit, die jedoch weniger elaborierte Gesamtkonzepte erwarten lässt, wäre es, strikte Vorgaben für die Bebauung zu machen, wie das in Tübingen üblich ist. Dadurch würden sich Abstimmungen zwischen den Gruppen weitgehend erübrigen. Abgesehen davon, welche dieser Vorgangsweisen gewählt wird, ist es wichtig, Art und Methode der notwendigen Planungskoooperation in der Ausschreibung zu definieren, um die Teilnehmerinnen entsprechend darauf vorzubereiten.

Im Juryprotokoll für die Phase 2 des Bewerbungsverfahrens wird festgestellt: „Die Jury begrüßt, dass das aufwändige Abstimmungsverfahren zwischen den Baugruppen in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht zu einem insgesamt sehr guten Ergebnis geführt hat.“ Und: „Bei diesem Verfahren wird besonders hervorgehoben, dass sich die intensive Abstimmung im Freiraum positiv bestätigt und zu einem guten Ergebnis geführt hat.“²³ Dieser Bewertung kann vorbehaltlos zugestimmt werden, die kooperative Planung am Baufeld D₁₃ war wohl kompliziert und aufwändig, dieser Aufwand hat sich jedoch schließlich gelohnt durch die Qualitätsverbesserung des Ensembles sowie der einzelnen Gebäude. Insbesondere der

²³ Wohnfonds Wien: *Bewerbungsverfahren für Baugruppen, 1220 Wien, Aspern+ Die Seestadt Wiens. Protokoll der Jurysitzung vom 05. Juni 2012*, Wien 2012, S. 3.

gemeinschaftliche Freiraum als „Über-Ich“ der Baugruppen, wie es ein Jury-Mitglied formulierte, ist absehbar von hoher Qualität. Auch die Zusammenfassung der fünf Baugemeinschaften an einem Ort statt ihrer gleichmäßigen Verteilung im gesamten Wohnbauareal hat sich bewährt: Das Clustern an einem Ort bringt jedenfalls in diesem Fall höhere Planungsqualität und absehbare Synergien in der Nutzung.

Auch wenn sowohl die Freiraumplanung als auch die Abstimmung der Grundstücksbegrenzungen und Bebaubarkeiten insgesamt gut gelaufen sind, so gab es doch insbesondere bei letzterer einige Konflikte, die durch eine externe Moderation des Kooperationsprozesses wohl reduziert werden könnten. Der Erfolg dieses Prozesses am Baufeld D₁₃ beruht nicht nur auf der Unterstützung durch die Wien 3420 AG und die Jury, sondern auch auf der Teilnahme erfahrener Wohnprojekteakteurinnen innerhalb der Projekte, die Prozesswissen beisteuern konnten. Dies wird bei zukünftigen, ähnlichen Prozessen nicht immer gegeben sein. Selbst wenn die Gliederung des Ablaufs in einen eher kompetitiven Teil zu Beginn, bei dem es um die Grundstücke geht (und bei dem die Bedürfnisse der einzelnen Gruppen klar geäußert wurden), und einen eher kooperativen Teil danach grundsätzlich sinnvoll ist, könnte es hier Verbesserungen geben. Ein Weg, um hier Verbesserungen zu erreichen, könnte auch ein Grundstückszuschnitt sein, der stärker auf gleichmäßige bebaubare und freizuhaltende Grundstücksteile hinzielt und somit gleichmäßigere Grundstücksbeiträge der einzelnen Gruppen zum gemeinsamen Freiraum ermöglicht.

Schließlich bleibt zu bemerken, dass eine verstärkte Praxis kooperativer Planung in Wien auch Adaptierungen bei der baurechtlichen Behandlung dieser Planungen nach sich ziehen sollte; so wäre etwa zu überlegen, ob notwendige Nachweise bei kooperativen Planungen, wie es beispielsweise das Verfahren für D₁₃ war, nach wie vor bauplatzbezogen erbracht werden müssen, und ob diese Nachweise nicht manchmal andere Qualitätskriterien als die Erfüllung standardisierter Vorgaben brauchen.

6 Resümee

6.1 Die Baugemeinschaften im Kontext der Seestadt Aspern und des Wiener Wohnbaus

Das Bewerbungsverfahren für Baugruppen in der Seestadt Aspern und die damit zusammenhängenden, davor und danach ansetzenden Prozesse können insgesamt als großer Erfolg angesehen werden, soweit das aus heutiger Sicht, vor Ende der Planungs- und Bauphasen, beurteilbar ist. Insbesondere angesichts der Tatsache, dass ein solches Verfahren erstmals in Wien ausprobiert wurde und dass es sich in Relation zur gesamten ersten Wohnbautranche um einen kleinen Anteil mit vergleichsweise großem Betreuungsaufwand handelte, muss dieser Erfolg gewürdigt werden. Nichtsdestotrotz gibt es selbstverständlich, wie immer bei einer Vorgangsweise, die neu ist und unter unbekanntem Bedingungen abläuft, auch Verbesserungspotenzial. Dazu sollen im Folgenden Aussagen gemacht werden. Zunächst jedoch sollen einige Charakteristika von Baugemeinschaften in Wien, insbesondere im Kontext der Seestadt Aspern, resümierend dargestellt werden.

Die Asperner Baugruppen sind doppelte Pioniere: einerseits hinsichtlich der für Wien in der Gegenwart ungewöhnlichen Wohnbauform Baugemeinschaft, für die es noch keine breit bekannten und verbindlichen Vorgangsweisen gibt und die somit entsprechenden Pioniergeist verbunden mit Zeit, Geld, Risikobereitschaft und Kreativität erfordern; und andererseits hinsichtlich des neuen Stadtteils Seestadt Aspern, dessen zukünftige Qualitäten zwar durch eine sehr ambitionierte Stadtentwicklung gefördert werden, die aber heute jedenfalls für Planungslaien noch kaum absehbar sind; und auch für Expertinnen ist unklar, wie viel von den planerischen Ambitionen schlussendlich umgesetzt werden kann. Das bedeutet auch, dass es für die Asperner Baugemeinschaften schwieriger ist, Mitstreiterinnen zu finden, als das bei ähnlichen Projekten in zentraleren Lagen und mit klarer erkennbarem städtischem Umfeld der Fall ist, etwa am Nordbahnhofareal. Dieses Charakteristikum Asperns als Pionierort hat allerdings auch den Vorteil, dass dieser Ort als Anziehungspunkt für innovative Projekte wahrgenommen wird.

Diese Tatsache wirkt sich auf den Erweiterungs- und Planungsprozess der Baugemeinschaften in Aspern aus, wie er in grundsätzlich ähnlicher Form wohl auch an anderen Orten erkennbar wäre: Während früh beitretende Mitglieder ent-

sprechende Risikobereitschaft und Zeit brauchen, dafür aber auch sehr große Gestaltungsspielräume besitzen, ist für später Beitretende zwar der Gestaltungsspielraum kleiner, sie müssen dafür aber auch weniger Risiko und Zeitaufwand übernehmen – sie können sich gleichsam in ein (teilweise) bereits gemachtes Nest setzen, ohne auf die meisten Vorteile der Baugemeinschaft verzichten zu müssen, von der Vernetzung mit den zukünftigen Nachbarinnen über das Entwickeln einer Gemeinschaft bis zur Gestaltung der eigenen Wohnung und des gemeinsamen Alltags im Wohnhaus. Das zeigt sich auch daran, dass bei den Asperner Baugemeinschaften zu Beginn vergleichsweise weniger Familien mit kleinen Kindern (als weniger risikofreudige Gruppe) dabei waren, während sich deren Zahl später, als bereits viele grundlegende Entscheidungen zu Finanzierung, Rechtsform, Risikoverteilung, Partnerschaften getroffen waren, deutlich erhöhte.

Eine solche Entwicklung ist durchaus sinnvoll, sie sollte jedoch bei der Mitgliedersuche und beim Design des Planungsprozesses berücksichtigt werden, damit zumindest gewisse Planungsentscheidungen auch noch in späteren Phasen getroffen werden können. Wesentlich dabei ist, dass Baugemeinschaftsprojekte nach Abschluss der wichtigsten Planungsentscheidungen nicht unattraktiver, sondern eben für andere Zielgruppen attraktiv werden: Nicht jeder oder jede ist Baugruppenvisionär, manche schreckt das Risiko, der Zeitaufwand, das Mitarbeiten und Mitbestimmen eher ab, auch wenn das Modell Baugemeinschaft grundsätzlich als positiv und fürs eigene Lebensumfeld geeignet gesehen wird.

Das bedeutet für die Gruppen auch, dass einerseits Offenheit und Selbstbestimmung zentrale Werte bei den wichtigsten Zielgruppen des Modells Baugemeinschaft sind; dass aber andererseits auch relativ früh im Entwicklungsprozess Verbindlichkeit, Erkennbarkeit und Sicherheit wichtige Werte sind, um ein Projekt umsetzen und Mitglieder finden zu können. Auch diese Faktoren sind, neben Selbstbestimmung und Gemeinschaftlichkeit, wichtig für diejenigen, die in eine Baugemeinschaft eintreten wollen. Gutes Informationsmaterial und gut strukturierte Informationsveranstaltungen, Transparenz zu den wichtigsten Rahmenbedingungen und eine präzise und erkennbare Gruppe sind somit wichtige Voraussetzungen für die Projektentwicklung. Bei Informationsveranstaltungen hat sich insbesondere eine individuelle Betreuung der Informationssuchenden bewährt.

Die verschiedene Ausrichtung von Projekten, aber auch die verschiedenen Stadien etwa der Sicherheit, in der sich die Asperner Projekte teilweise zu bestimmten Zeitpunkten befanden, führte dann auch dazu, dass Interessentinnen

manchmal mehrere Projekte hintereinander oder parallel ausprobierten, bevor sie sich für das zu ihnen passende entscheiden. Ein solcher Wechsel ist in einem gewissen Ausmaß durchaus sinnvoll und vertretbar; je besser, klarer und transparenter die Gruppen sich (auch aufgrund bereits gefällter Entscheidungen) darstellen, desto weniger Fluktuation ist notwendig.

In zweiter Linie ergibt sich daraus, dass nicht nur im Verlauf eines Gruppen-erweiterungsprozesses zu verschiedenen Zeiten verschiedene Zielgruppen angesprochen werden können, sondern auch, dass eine Vielfalt an Formen von Baugemeinschaften sinnvoll und nötig ist: Einerseits selbstbestimmtere, riskantere, zeitaufwändigere Formen, die es erlauben, Innovationen zu entwickeln, neue soziale und kulturelle Angebote und Nutzungsmischung im Gebäude auszuprobieren, etc.; andererseits aber auch weniger riskante und damit weniger massiv selbstbestimmte für junge Familien, für Menschen mit geringerem Einkommen oder Zeitbudget, denen ebenso die Möglichkeiten des Modells Baugemeinschaft offenstehen sollten. Der Weg vom innovativen zum konsolidierten Modell (das aufgrund seiner größeren Sicherheit dann wieder Potenzial für neue Innovationen bieten kann) zeigt sich auch bei der historischen Abfolge von Baugemeinschaftsprojekten, in der immer wieder neue Projekte auf das Wissen bereits realisierter Schwesterprojekte aufbauen oder zumindest von den Erfahrungen anderer, bereits bestehender Projekte lernen konnten.

Es besteht ein grundsätzlicher Unterschied zwischen Menschen, die über die üblichen Kanäle im geförderten Wohnbau Wohnungen suchen (Wohnservice Wien, Bauträger, Immobilienmedien), und Baugemeinschaftsinteressenten, und zwar vorrangig hinsichtlich des Zeitrahmens der Wohnungssuche. Während konventionellerweise der geplante Umzug im Abstand weniger Monate oder höchstens weniger Jahre in der Zukunft liegt, ist der Zeitrahmen für Baugemeinschaftsprojekte größer: Die Projektentwicklung muss zwar, wie das Asperner Beispiel zeigt, nicht unbedingt länger dauern als bei konventionellen bzw. professionell entwickelten Projekten; allerdings sind die zukünftigen Bewohner deutlich länger mit dabei. Die ersten Kontakte mit Interessentinnen für die Baugemeinschaftsentwicklung in Aspern gab es bereits 2009, die ersten Fertigstellungen sind für Ende 2014 zu erwarten. Auch für die schnellsten Asperner Gruppen umfasst der Entwicklungsprozess somit zumindest Sommer 2011 bis Ende 2014, also dreieinhalb Jahre. Für derartig lange Prozesse müssen die Mitglieder bereit sein, und die Abläufe müssen sich mit ihren Lebensplanungen synchronisieren lassen.

Obwohl das Modell Baugemeinschaft grundsätzlich auch das Potenzial für sehr kostengünstigen Wohnbau hätte, setzen sich alle fünf Gruppen in Aspern das Ziel, bezüglich des Standards der Gebäude ein wenig über das Übliche hinauszugehen: So wollen alle Gruppen etwas höhere Raumhöhen realisieren (zwischen 2,60 und 2,80 Meter); auch bezüglich der Anzahl und Ausstattung der Gemeinschaftsräume, der Gestaltung und Ausstattung der Freiräume, der Belichtung und Offenheit der Wohnungen und der wohnungsbezogenen Freiräume gehen sie, soweit heute absehbar, teils deutlich über das Gewohnte hinaus. Andererseits nützen alle Gruppen ihre Dachgeschosse zumindest teilweise, manchmal aber auch vollständig für gemeinschaftliche Zwecke und nicht für luxuriöse Dachwohnungen.

Grundsätzlich wäre es wünschenswert, wenn Wiener Baugemeinschaften ein breiteres Spektrum an Herstellungskosten und somit auch Mieten bzw. Nutzungsentgelten bieten würden, insbesondere auch kostengünstigere Varianten. In Anbetracht der Tatsache, dass in der Seestadt Aspern die übrigen Wohnbauten strikte Auflagen für besonders kostengünstiges Bauen haben, ist es in diesem Falle jedoch sinnvoll, dass zumindest die Baugemeinschaften diesbezüglich etwas höher liegen, um die in Wien angestrebte Mischung verschiedener Einkommensklassen in neuen Stadtvierteln zu fördern. Insbesondere die erforderlichen Eigenmittel liegen hier wesentlich höher als sonst in der Seestadt Aspern.

6.2 Baugemeinschaften versammeln oder verteilen?

Entscheidend bei der Ausweisung von Baugemeinschafts-Baufeldern in Stadterweiterungsgebieten ist die Frage, ob man Baugemeinschaften an einem Ort clustert, wie das in der Seestadt Aspern geschah, oder ob sie zwischen „konventionellen“ Wohnbauten verteilt werden sollten. Letzteres hätte den Vorteil, dass die Baugemeinschaftsprojekte stärkeren Einfluss auf andere Wohnbauten und deren Bewohner hätten, dass die Gruppen hinsichtlich technischer und logistischer Aspekte mit Baurägern kooperieren könnten, um Aufwand und Kosten zu reduzieren, und dass die Baugemeinschaften dann nicht einen abgesonderten Bereich bilden würden, der sich vom „gewöhnlichen“ Wohnbau separiert. Umgekehrt besteht dadurch aber die Gefahr, dass die Gruppen sich auf ihren Parzellen, umgeben von wesentlich größeren Wohnbauten von großen und mächtigeren Akteurinnen, möglicherweise nur schwer durchsetzen können; und dass ihre Wirkung in der Verein-

zelung verpufft. Das Versammeln bietet den Vorteil, dass die Gruppen Synergien bilden und sich gegenseitig unterstützen und verstärken können. Umgekehrt besteht aber die Gefahr der Separation vom übrigen Stadtentwicklungsgebiet. Außerdem bieten die Gruppen in Aspern durch die kooperative Planung, die natürlich nur beim Versammeln möglich ist, ein positives Beispiel für eine städtebauliche Entwicklungsstrategie, die für den „konventionellen“ Wohnbau beispielgebend sein kann.

Beide Formen können wohl sinnvoll eingesetzt werden; die Versammlung scheint jedoch die vorteilhaftere Form zu sein, weil sich im Asperner Fall die Kooperation und Synergie zwischen den Gruppen als sehr erfolgreich erwiesen hat. Man könnte jedoch daran denken, eventuelle Separationstendenzen durch ergänzende Maßnahmen zu reduzieren, beispielsweise durch Abstimmungsangebote hinsichtlich Architektur/Städtebau und Erdgeschoßnutzungen/Gemeinschaftsräume mit angrenzenden „konventionellen“ Wohnbauten.

Sinnvoll wäre es weiters, Baugemeinschaften (mit etwa gleicher Projektdimension) in etwas größeren Baufeldern zu versammeln oder sogar eine Gruppierung von Baugemeinschaften mit „konventionellem“ Wohnbau direkt zu kombinieren.

6.3 Kooperative Planung steigert die städtische Qualität in Stadterweiterungsgebieten

Aus dem Bewerbungsverfahren für Baugruppen ergab sich gleichsam organisch, ohne dass das angekündigt oder vorgeplant worden wäre, die Kooperation zwischen den Baugemeinschaften: Einerseits entstand aus der ungefähren Ortszuweisung durch die Jury und dem offenen Bebauungsplan die Notwendigkeit, die Grundstücksabgrenzung und die Bebaubarkeit zwischen den Gruppen abzustimmen. Andererseits entwickelte sich aus den Juryvorgaben (beispielsweise hinsichtlich Freiraum und Gemeinschaftsräume) und aus den eigenen Planungsbedürfnissen der fünf Gruppen der Wunsch, auch darüber hinausgehend zu gewissen Themen zu kooperieren. Obwohl es sich dabei somit um ein eher implizites Element des gesamten Verfahrens handelte und der Ablauf der Kooperation teils durchaus schwierig war, muss dessen große Bedeutung hervor gestrichen werden: Die Abstimmung der Grundstücksausmaße und -grenzen sowie der Bebaubarkeit der je-

weiligen Grundstücke bzw. von Servituten auf diesen Grundstücken trug, soweit das aus heutiger Sicht zu beurteilen ist, stark zur Qualität der Einzelgebäude wie auch des gesamten Ensembles bei.

Dieses Ensemble besteht zwar aus relativ heterogenen Gebäuden, die sich architektonisch stark unterscheiden; innerhalb dieser Heterogenität nehmen die fünf Objekte jedoch Rücksicht aufeinander und bilden insgesamt ein sinnvolles Ganzes. Dazu kommt, dass die Ausarbeitung der Entwürfe im Vergleich zum konventionellen Weg (Bauträgerwettbewerb oder Vorlage beim Grundstücksbeirat) länger gedauert hat, in intensiverer Auseinandersetzung mit den jeweils eigenen Mitgliedern und Beraterinnen sowie mit externen Stakeholdern (beispielsweise in mehreren Schritten die Jury des Verfahrens) geschah und somit insgesamt die architektonische Gestaltung sorgfältiger und mit mehr Rücksicht auf Nutzerinnenbedürfnisse entwickelt wurde. Bei Adaption einiger Aspekte dieses Prozesses (siehe Abschnitt 6.4 Städtebau und Architektur, Parzellierung, S. 97) könnte dessen Qualität sowie die des Resultats noch gesteigert werden.

Wohl noch erfolgreicher war die Kooperation – aus heutiger Sicht – hinsichtlich des gemeinsamen Freiraums. Die gemeinsame Beauftragung eines Büros für Landschaftsarchitektur und die sicherlich nicht einfache Koordination der verschiedenen Ansprüche an diesen gemeinsam zu nutzenden Raum führte zu einem Entwurf, der absehbar höhere Freiraumqualitäten bietet, als das vielfach im geförderten Wohnbau in Stadterweiterungsgebieten in Wien bisher der Fall war.

Weitere Bereiche der Kooperation wurden bisher nur ansatzweise eröffnet, sodass diesbezüglich noch kein Urteil gefällt werden kann; angesichts des bisher Geleisteten kann man jedoch erwarten, dass es auch dort zu positiven Entwicklungen kommen wird.

Insgesamt eröffnen das Bewerbungsverfahren für Baugruppen und die sich daran anschließenden Entwicklungen neue Möglichkeiten für die Stadterweiterung: Die hier entstehende Bebauung ist kleinteiliger und vielfältiger als sonst in Stadterweiterungsgebieten, was die städtische Qualität fördert; die Planung ebenso wie die absehbare spätere Entwicklung stehen für eine Mitmachkultur in Wohnbau und Stadtentwicklung und bieten das Potenzial für ähnliche kulturelle Veränderungen in anderen Bereichen, die mit der Stadterweiterung zu tun haben, beispielsweise Bildung und Kultur. Und die Gruppen scheinen durchaus das Potenzial zu haben, die möglichen Nachteile von Baugemeinschaftsklustern in der Stadterweiterung (Abgrenzung, Introvertiertheit) zu erkennen und zu überwinden.

6.4 Städtebau und Architektur, Parzellierung

Die mehrmalige Verschiebung des Starts des Bewerbungsverfahrens sowie die lange Dauer der zwei Phasen des Verfahrens waren anfangs durchaus umstritten und wurden mehrfach kritisiert. Aus heutiger Sicht kann jedoch gesagt werden, dass der zeitliche Ablauf nicht zu lang dauerte, sondern ein sinnvolles Mindestmaß hatte. Es ist kaum möglich, dass innerhalb der nur zwei Monate, die die erste Verfahrensphase andauerte, sich neue Gruppen formieren oder Baugemeinschaftsinitiatorinnen genügend Mitglieder zumindest einer Kerngruppe zusammenführen können. Deshalb braucht ein solches Verfahren einen entsprechend lange andauernden Vorlauf, in dem durch Öffentlichkeitsarbeit, Informationsangebote und Veranstaltungen die Möglichkeit für Baugemeinschaften an einem bestimmten Ort publik gemacht wird und Vernetzungs- und Gruppenfindungsmöglichkeiten geboten werden. Dies war im Falle des Asperner Verfahrens gegeben, jedoch auf eher informeller Ebene. Diese Ebene ist ebenfalls sinnvoll und wichtig; dabei sollte darauf geachtet werden, dass im Verfahren alle Beteiligten mit gleichem Informationsstand und gleichen Möglichkeiten starten.

Die Öffentlichkeitsarbeit sollte sich in Zukunft, wenn das Modell Baugemeinschaft nicht zuletzt durch die Entwicklung in Aspern bekannter geworden ist, stärker auch auf Interessierte für solche Projekte und nicht vorrangig auf „Profis“, also Entwicklerinnen und Initiatoren von Baugemeinschaften, richten. Für Themenneulinge und Laien war der Vorlauf in diesem Verfahren zu knapp, die Projekte entstanden entweder aus älteren Vorbildern und mithilfe der Akteure, die dabei Kompetenzen erworben hatten; oder aus dem Umfeld der damals gerade neu entstandenen Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen. Selbstverständlich würden auch Laiengründungen professionelle Beratung benötigen; allerdings könnte die auch dazugeholt werden, statt direkt das Initiieren zu übernehmen. Ein wichtiges Mittel für eine breitere Information über zukünftige ähnliche Bewerbungsverfahren wäre eine Beratungsstelle im Rahmen der Stadtverwaltung, die Kontaktdaten zu Interessierten sammeln, beraten und informieren sowie Vernetzungsveranstaltungen organisieren könnte (siehe Abschnitt 6.11 Beratungsstelle, S. 105).

Die Dauer der beiden Phasen des Verfahrens (zunächst zwei Monate, dann dreieinhalb Monate) lag in einem sinnvollen Bereich; die Zwischenphase von netto etwa vier Monaten, in der die Grundstücksabstimmung stattfand, bräuchte jedoch

entweder mehr Zeit oder eine bessere Strukturierung. Die Offenheit der Widmung und der Abstimmungsvorgaben war, aus der Perspektive des Resultats betrachtet, sicherlich positiv und sollte beibehalten werden; problematisch war allerdings die Tatsache, dass zu dem Zeitpunkt, als die Abstimmung begann, manche der Gruppen bereits relativ weit ausgearbeitete Architekturprojekte hatten, andere jedoch nicht (weil in der ersten Phase ein solches Architekturprojekt auch nicht verlangt war); diese Gruppen hatten im Abstimmungsprozess Probleme und mussten entsprechend kurzfristig, unvorbereitet und spontan handeln. Ein möglicher Ansatz, um dieses Problem bei einem nächsten Verfahren zu vermeiden, wäre es, bei den Einreichungen für die erste Phase ein Architekturprojekt auszuschließen; stattdessen könnten eventuell ein städtebauliches Konzept oder städtebauliche Spielregeln verlangt werden, wobei die Jury dann eine Empfehlung für ein solches Leitkonzept abgeben müsste. Dies würde es erlauben, dass alle Gruppen nicht nur Ideen für das eigene Projekt sammeln, sondern für das Baugemeinschafts-Baufeld insgesamt. Alternativ könnte jede entwerferische Festlegung in der Phase 1 ausgeschlossen werden; die ausgewählten Gruppen müssten dann zunächst gemeinsam ein städtebauliches Konzept entwickeln, auf dessen Basis dann die Architekturentwicklung und die Parzellierung stattfinden können. Dafür würde aber wohl ein etwas längerer Zeitrahmen nötig sein, als das in Aspern der Fall war.

Eine dritte Möglichkeit wäre es, durch den Bebauungsplan striktere Vorgaben zu machen, sodass sich der Abstimmungsbedarf auf ein Minimum reduziert. Diese Vorgangsweise würde den Aufwand und den Zeitbedarf massiv reduzieren; sie würde aber auch auf Kosten der städtebaulichen und architektonischen Qualität gehen und den Gruppen die Chance nehmen, bereits in dieser frühen Phase zu kooperieren und ein gemeinsames Ganzes zu entwickeln – und würde vor allem Spielräume für die Entwicklung für sie reduzieren.

Ein Vereinfachung der Vorgangsweise könnte beispielsweise durch die Vorgabe einer durchgehenden Blockrandbebauung im Bebauungsplan erfolgen, wie das bei dem Bewerbungsverfahren für Baugruppen in Tübingen üblich ist, das als Vorbild für die Asperner Vorgangsweise diente: Dabei ist genaues Ausmaß und Art der Bebauung strikt vorgegeben; die Parzellierung erfolgt dann einfach „scheidenweise“ durch Festlegen eines entsprechend breiten Abschnitts entlang der Blockrandbebauung für jede Baugemeinschaft. Dadurch wäre aber auch, städtebaulich problematisch, eine durchgehende Blockrandbebauung vorgegeben; Ähnliches wäre sicherlich auch mit einer vorgegebenen Zeilenbebauung möglich, würde

jedoch gleichfalls zu problematischen städtebaulichen Festlegungen führen. Exaktere Festlegungen in freieren Bebauungsformen würden andererseits den Vorteil der unproblematischen Parzellierung wieder hintertreiben.

Deshalb wird vorgeschlagen, den – sicherlich nicht immer einfachen – Aushandlungsprozess zur Parzellierung und zur Festlegung der Bebaubarkeit in Kauf zu nehmen und sogar aktiv zu unterstützen, etwa durch Moderation, Beibringen externer Expertise, genügend Zeit und Verfahrensvorgaben, die die Chancengleichheit zwischen den Gruppen fördern. Eine solche Kooperation mit Konfliktpotenzial eröffnet Freiräume für die zu entwickelnden Projekte und trägt somit zu deren Qualität bei. Überdies erwies sich der Prozess auch hinsichtlich der schließlich festgelegten Parzellierung und der daraus und aus der Projektgröße folgenden Kleinteiligkeit und Vielfältigkeit des Baufelds D₁₃ als sehr erfolgreich.

Ergänzend bleibt festzustellen, dass es für zukünftige Baugemeinschaftsentwicklungen sinnvoll wäre, wenn bereits im Masterplan eines Stadterweiterungsgebietes Hinweise zum Thema Baugemeinschaften gegeben würden, beispielsweise Vorschläge für die Verteilung bzw. das Clustern von Baugemeinschaftsprojekten, Lagevorschläge sowie Vorschläge für den Bebauungsplan und für mögliche Partizipationsansätze im Stadtraum, die (unter anderem) den Baugemeinschaften offen stünden. Weiters wäre zu überlegen, inwiefern Festlegungen im Bebauungsplan, wie sie hier gemacht wurden (verschiedene prozentuelle Angaben für die Bebaubarkeit in verschiedenen Teilen des Baufeldes), nicht zu sehr auf die großmaßstäbliche Produktionsweise der Bauträger ausgerichtet sind (ein Baufeld wird von einem Bauträger entwickelt).

6.5 Moderation

Eine reduzierte Moderation des gemeinsamen Planungs- und Entwicklungsprozesses fand in der Seestadt Aspern durch die Wien 3420 AG und die Jury statt; es wäre jedoch sinnvoll, von Beginn an – das heißt ab Jurierung der Phase 1, vielleicht sogar schon zuvor – eine kontinuierliche externe Moderation anzubieten, ergänzt durch externes Prozesswissen. Das könnte einerseits die kreative Kooperation der Gruppen sichern und andererseits den Kooperationsprozess vereinfachen. Eine solche Moderation könnte weiters die tendenzielle Innenorientierung der Gruppen, insbesondere in der Planungsphase, reduzieren helfen. Und sie würde das zeitweise Ab-

reißen der Kooperation, wie es bei den Gruppen auf D13 beispielsweise nach der Abgabe in der Phase 2 stattfand, verhindern, sowie die Dokumentation der Kooperation und die Verfolgung des Vereinbarten verbessern. Diese Moderation sollte am besten bis zum Einziehen in die Gebäude weiterlaufen, zumindest jedoch bis alle Projekte zu bauen begonnen haben. Dies würde auch die Chancengleichheit zwischen erfahrenen und weniger erfahrenen Gruppen und Akteurinnen erhöhen. Weiters sollten alle Gruppen zumindest eine Person als Delegierte für den Kooperationsprozess festlegen. Trotzdem sind natürlich große Abstimmungsrunden mit Jury, Verwaltung und anderen Expertinnen, wie sie im gegenständlichen Fall durchgeführt wurden, sinnvoll und hilfreich – insbesondere als unabhängige und unbefangene, externe Expertise.

6.6 Verfahrenskomplexität

Die Vorgaben für das Bewerbungsverfahren wurden zwar in einem gewissen Ausmaß an die Besonderheit des Baugemeinschaftsmodells angepasst, sie waren jedoch nach wie vor vorrangig an den üblichen Adressatinnen, nämlich professionellen Bauträgern, orientiert. Diese Vorgaben sollten stärker an die Bedürfnisse kleiner Baugemeinschaften adaptiert werden. Die administrativen Rahmenbedingungen für die Neubauförderung sind, angesichts der üblichen Adressaten durchaus verständlich, wesentlich komplexer als im Sanierungsfall; Baugemeinschaften als neue Adressatinnen sollten hier bedacht werden. Eine solche Veränderung könnte als Teil einer Entwicklung gesehen werden, die insgesamt stärker partizipative Elemente in der Stadtentwicklung fördert.

Dazu gehört es auch, bei der Kooperation mit Baugemeinschaften zu bedenken, dass diese aus Laien bestehen, die die mit dem Projekt zusammenhängenden Tätigkeiten in ihrer Freizeit, neben der Berufstätigkeit durchführen. Dem entsprechend sind Termine zu üblichen Bürozeiten, die für Bauträger und Verwaltungsmitarbeiter richtig sind, für Baugemeinschafts-Mitglieder eher ungeeignet; für diese wären Abendtermine besser.

Die Vorgabe, dass Baugemeinschaften am Beginn des Bewerbungsverfahrens bereits ein Drittel der Mitglieder haben müssen, ist angesichts der Wiener Rahmenbedingungen (wenig Baugemeinschaftsprojekte, geringe Bekanntheit in der breiten Öffentlichkeit) derzeit unrealistisch. Ähnliche Vorgaben wären nur dann sinnvoll,

wenn es frühzeitig Informations- und Vernetzungsangebote für die breite Öffentlichkeit gäbe.

6.7 Kommunikation

Für Baugemeinschaften sind im Vergleich zum konventionellen Wohnbau neue Formen der Kommunikation nötig. Weder jene, die gegenüber Bauträgern angemessen sind, noch jene, die für Wohnungssuchende in Projekten des geförderten Wohnbaus üblich sind, sind hier sinnvoll. Einige Ansätze dafür wurden auch beim Asperner Baugruppen-Bewerbungsverfahren eingesetzt: ein eigener Blog für die Baugemeinschaften, der später in einen allgemeinen Seestadt-Blog integriert wurde und eher als Informationsangebot statt als *Social-Media*-Plattform diente; Infoabende, bei denen das Konzept präsentiert wurde und sich Gruppen informieren und vorstellen konnten; und die gut verlaufene Kommunikation zwischen Jury, Wien 3420 AG und den Gruppen zwischen Phase 1 und Phase 2 sowie während der Phase 2.



Abb. 10: Darstellung der Asperner Baugemeinschaften auf der Webseite des Wohnservice Wien. Quelle: www.wohnservice-wien.at.

Weiters wurde in der zweiten Jahreshälfte 2012 eine eigene Page auf der Webseite des Wohnservice Wien eingerichtet, die die Asperner Baugruppen beschreibt und zu deren Website verlinkt. Das ist einerseits ohne Frage ein wichtiger und zu würdiger Schritt. Andererseits muss aber in Frage gestellt werden, ob diese Pa-

ge ihre Zielgruppe erreichen kann: Schließlich ist sie nicht über die allgemeine Wohnungssuche zugänglich, die sicherlich fast alle Besucherinnen dieser Website als erstes aufsuchen, sondern über den fünften Menüpunkt „Wohnen für alle Ansprüche“, der von Wohnungssuchenden vermutlich kaum genutzt wird, sondern eher von Interessierten am Wiener Wohnbausystem. Deshalb wäre ein direkter Link von der Homepage oder von der Such-Page sinnvoller.

Ergänzend dazu haben alle fünf Baugemeinschaften sehr rasch eigene Websites und teilweise auch eigene Facebook-Gemeinschaften eingerichtet. Im Sommer 2012 folgte weiters eine Dach-Website, die die Gemeinsamkeiten der fünf Gruppen darstellt und zu deren Websites verlinkt (www.aspern-baugruppen.at). Teils auf diesen Websites, teils bei den Interessententreffen der Gruppen werden Informationsbroschüren für Interessentinnen angeboten.

Die Informationsangebote, die im Zusammenhang mit dem Baufeld D13 verwendet wurden, zeigen einige Möglichkeiten auf, diesbezüglich ist jedoch sicherlich noch einiges an weiteren Ansätzen denkbar, insbesondere mit Ausrichtung auf Laien, die an der Mitgliedschaft in einer Baugemeinschaft interessiert sind, sowie für eine breite Öffentlichkeit, die das Konzept Baugemeinschaft noch kaum oder gar nicht kennt. Dies gilt insbesondere für die erste Prozessphase vor dem eigentlichen Bewerbungsverfahren, wenn es darum geht, dass Interessierte Gruppen bilden bzw. Gruppen finden können.

Wesentlich für den langfristigen Erfolg dieses Konzeptes ist jedenfalls das öffentliche politische Commitment der Stadtpolitik; ein solches Commitment war im Fall des Asperner Verfahrens klar vorhanden, dieses könnte aber noch deutlicher öffentlich kommuniziert werden. Und ein solches Commitment sollte sich weiters in der Einrichtung einer Beratungsstelle im Rahmen der Stadtverwaltung äußern, die dann zukünftig solche Prozesse unterstützen könnte (siehe Abschnitt 6.11 Beratungsstelle, S. 105).

6.8 Synergien

Neben der Abstimmung von Städtebau/Architektur und der gemeinsamen Freiraumplanung sind Synergien zwischen den Baugemeinschaften jedenfalls bisher vorrangig hinsichtlich der Gemeinschaftsräume erkennbar, für die in der Phase 2 des Verfahrens auch ein gemeinsames Konzept abgegeben werden musste. Die

diesbezüglichen Planungen waren bei der Abgabe jedoch bei weitem noch nicht so weit gediehen wie die gemeinsame Freiraumplanung. Inwiefern diese Abstimmung erfolgreich ist, lässt sich aus heutiger Perspektive noch nicht sagen. Die Gruppen scheinen alle relativ umfangreiche Angebote an Gemeinschaftsräumen und Gewerbeflächen umsetzen zu wollen, was angesichts der Lage im Stadterweiterungsgebiet wohl auch nicht falsch ist, solange die wirtschaftliche Umsetzbarkeit gewährleistet bleibt bzw. die Räume flexibel genug sind, sodass sie eventuell auch umgenutzt werden können. Das Baufeld D₁₃ könnte durch diese Entwicklung durchaus auch zu einem über die Gruppen hinausgehenden Anziehungspunkt in der Seestadt werden. Wesentlich für diesbezügliche Synergien, die ja auf freiwilliger Kooperation basieren, ist es jedenfalls, dass alle Beteiligten etwas einbringen und die Zusammenarbeit somit auf Gegenseitigkeit beruht.

Möglicherweise könnte auch diesbezüglich eine externe Moderation steuernd wirken – nicht indem sie inhaltlich eingreift, sondern die Notwendigkeit der Diskussion zu diesem Thema zwischen den Gruppen aufrecht erhält. Vermutlich wird es diesbezüglich auch noch entscheidende Weiterentwicklungen in der unmittelbar nächsten Zeit geben. Offen ist deshalb auch noch, auf welche Weise diese Räume im Betrieb finanziert werden: durch die jeweilige Gruppe, durch alle Gruppen gemeinsam, durch Mieteinnahmen, etc. Es wurde auch bereits ein Klubkonzept diskutiert, bei dem es einen gemeinsamen Schlüssel für die Gemeinschaftsräume gäbe, den alle fünf Gruppen hätten. In diesem Fall müsste aber auch ein über die einzelnen Gruppen hinausgehendes Anmeldesystem vorhanden sein. Grundsätzlich könnte in einem zukünftigen vergleichbaren Projekt auch überlegt werden, nicht nur den Freiraum, sondern auch Gebäudeteile, die nicht zum Wohnen genützt werden, gemeinsam zu konzipieren und/oder zu betreiben.

Die fünf Gruppen arbeiteten im Abstimmungsprozess an einem gemeinsamen Arbeitsmodell des gesamten Baufelds D₁₃. Die Kooperation über dieses Modell war erfolgreich, ein Architektur- und Städtebaumodell als Fokus der Kooperation könnte in zukünftigen Projekten verstärkt genützt werden. Bei der Wahl des richtigen Maßstabs und kostengünstiger Herstellung könnte ein solches gemeinsames Modell sogar zur Wohnungsvergabe innerhalb der einzelnen Gruppen verwendet werden.

Bisher noch kaum absehbar, aber sicherlich nötig und sinnvoll ist die Synergie hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Bauführungen: So könnten die Gruppen bei der Baustelleneinrichtung, bei gemeinsamen Beschaffungen und Beauftragung

gen, bei einem gemeinsamen Baustellenkonzept etc. kooperieren. Das würde manches an höheren Kosten durch die Kleinteiligkeit der Projekte wieder etwas reduzieren. Voraussetzung dafür wäre es jedoch, dass die Projekte gleichzeitig oder jedenfalls zeitlich sinnvoll abgestimmt errichtet werden, was auf D13 vermutlich nicht gelingen wird. Möglicherweise wäre dafür auch eine Koordination von Seiten des Entwicklers eines Stadtentwicklungsgebietes sinnvoll. Ein Hindernis für eine solche Kooperation ist es auch, dass manche der Gruppen mit Bauträgern kooperieren, die selbst in unmittelbarer Nähe weitere Projekte errichten und deshalb eher intern, mit diesen Projekten Synergien schaffen als mit den anderen Baugemeinschaften.

6.9 Abstimmung mit der Verwaltung

Die Abstimmungsrunde der fünf Gruppen mit allen betroffenen Magistratsabteilungen erwies sich als überaus erfolgreich und hilfreich für den Planungsprozess. Dadurch konnten viele wichtige Lösungsansätze unaufwändig gefunden werden, die sonst nur schwierig oder gar nicht möglich gewesen wären, beispielsweise hinsichtlich Lichtservituten und Freihaltenstreifen oder hinsichtlich des Kubaturentauschs zum Ausgleich der Unterschiede der Bebaubarkeit.

6.10 Baurecht/Grundstück

Baurecht ist grundsätzlich ein für Baugemeinschaften sehr förderliches Modell, weil dadurch die Notwendigkeit wegfällt, bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt der Projektentwicklung, beim Grundstückskauf, einen bedeutenden Teil der Gesamtkosten verfügbar haben zu müssen. Am Baufeld D13 wurde allen Gruppen freigestellt, entweder das Grundstück zu kaufen oder Baurecht zu erwerben. Nach aktuellem Stand wird jedoch nur eine der fünf Gruppen dieses Baurecht in Anspruch nehmen. Ohne die Konditionen dafür an dieser Stelle bewerten zu können, scheint diese Tatsache doch zu zeigen, dass die Bedingungen für das Baurecht aus Sicht der Gruppen unattraktiv waren. Insbesondere wurde die überaus lange Unklarheit über die exakten Bedingungen für das Baurecht als problematisch wahrgenommen. Dies kann jedenfalls für die Vertragsbedingung gesagt werden, dass die

zu errichtenden Wohngebäude nach 53 Jahren entschädigungslos an die Baurechtsgeberin fallen sollen. Dieser Zeitraum liegt für viele der Baugemeinschaftsmitglieder im Bereich der eigenen Lebenszeit und bietet somit nicht nur eine ökonomische, sondern auch eine psychologische Hürde gegen die Inanspruchnahme dieser Möglichkeit, selbst wenn es für das Baurecht eine einmalige Verlängerungsoption und eine Kaufoption (mit nicht absehbarem Preis) beim Baurechtsende gibt. Die diesbezüglichen Bedingungen sollten für Baugemeinschaften in Zukunft attraktiver gestaltet werden.

Weiters wäre es für Baugemeinschaften sinnvoll, ihnen komplizierte technische Prozesse hinsichtlich der Aufschließung abzunehmen, bevor sie das Grundstück erwerben, beispielsweise Entsorgung von Kontaminationen, archäologische Gutachten, Kriegsmaterialiensuche, Bodengutachten.

6.11 Beratungsstelle

Wie nicht zuletzt der aktuelle Planungs- und Entwicklungsprozess der fünf Asperner Baugemeinschaften auf dem Baufeld D13 gezeigt hat, wäre es für das Modell Baugemeinschaft überaus wichtig, eine Beratungsstelle innerhalb der Stadtverwaltung oder in einem verbundenen Unternehmen (beispielsweise Wohnservice Wien, Wohnfonds Wien) einzurichten. Eine solche Stelle könnte eine wienweite Datenbank von Interessentinnen und Gruppen führen, um diese zusammenzuführen und zu informieren; sie könnte beraten, informieren und vernetzen sowie die laufende Kommunikation mit anderen Dienststellen der Verwaltung aufrecht erhalten; und sie könnte Veranstaltungen durchführen, um das Modell bekannter zu machen, über aktuelle Projekte zu informieren und die Gruppenvernetzung und Mitgliedersuche zu fördern. Bei derartigen Veranstaltungen könnte zusätzlich versucht werden, durch internationale und regionale Beispiele Ideen für Gruppenkonzepte und Nutzungsangebote zu liefern. Dies würde es erlauben, mehr Bewohnerinitiierte Gruppen zu starten, und es würde das Potenzial für Baugemeinschaften in Wien massiv erhöhen. Zusätzlich könnte die Beratungsstelle auch als Informationsknotenpunkt für Bauträger, Versorgungsunternehmen, Bauunternehmen, mit der Stadt Wien verbundene Unternehmen wie das Wohnservice Wien und für Magistratsdienststellen zum Thema Baugemeinschaften dienen.

6.12 Zusammenfassendes Resümee

Das Baugruppen-Bewerbungsverfahren in der Seestadt Aspern kann insgesamt als großer Erfolg angesehen werden, soweit das aus heutiger Sicht beurteilbar ist. Insbesondere angesichts der Tatsache, dass ein solches Verfahren erstmals in Wien ausprobiert wurde, muss dieser Erfolg gewürdigt werden. Nichtsdestotrotz gibt es auch Verbesserungspotenzial. (6.1)

Entscheidend bei der Ausweisung von Baugemeinschafts-Baufeldern in der Stadterweiterung ist die Frage, ob man Baugemeinschaften an einem Ort clustert oder zwischen „konventionellen“ Wohnbauten verteilt. Die Versammlung scheint die vorteilhaftere Form zu sein, weil sich im Asperner Fall die Kooperation und Synergie zwischen den Gruppen als sehr erfolgreich erwiesen hat. Man könnte dabei jedoch daran denken, Separationstendenzen durch ergänzende Maßnahmen zu reduzieren. (6.2)

Aus dem Bewerbungsverfahren ergab sich gleichsam organisch die Kooperation zwischen den Gruppen. Obwohl es sich dabei somit um ein implizites Element des Verfahrens handelte und der Ablauf teils durchaus schwierig war, muss dessen große Bedeutung hervorgestrichen werden: Die Abstimmung der Grundstücksausmaße und -grenzen sowie der Bebaubarkeit trug, soweit das aus heutiger Sicht zu beurteilen ist, stark zur Qualität der Einzelgebäude wie auch des gesamten Ensembles bei. Dazu kommt, dass die Ausarbeitung der Entwürfe im Vergleich zum konventionellen Weg länger gedauert hat, in intensiverer Auseinandersetzung geschah und somit insgesamt die architektonische Gestaltung mit mehr Rücksicht auf Nutzerbedürfnisse entwickelt wurde. Wohl noch erfolgreicher war die Kooperation hinsichtlich des gemeinsamen Freiraums. Die gemeinsame Beauftragung eines Büros für Landschaftsarchitektur und die Koordination der verschiedenen Ansprüche führte zu einem Entwurf, der absehbar höhere Qualitäten bietet, als das vielfach im geförderten Wohnbau in Wien der Fall ist. (6.3)

Aus heutiger Sicht kann gesagt werden, dass der zeitliche Ablauf des gesamten Verfahrens ein sinnvolles Mindestmaß hatte. Es ist kaum möglich, dass innerhalb der nur zwei Monate, die die erste Verfahrensphase andauerte, sich neue Gruppen formieren oder Baugemeinschaftsinitiatorinnen genügend Mitglieder zumindest einer Kerngruppe zusammenführen können. Deshalb braucht ein solches Verfahren einen entsprechend langen Vorlauf. Die Öffentlichkeitsarbeit sollte sich in Zukunft stärker auf Interessierte für solche Projekte und nicht vorrangig auf

„Profis“ richten. Die Zwischenphase des Verfahrens, in der die Grundstücksabstimmung stattfand, bräuchte entweder mehr Zeit oder eine bessere Strukturierung. Es wird vorgeschlagen, den Aushandlungsprozess zur Parzellierung in Kauf zu nehmen und aktiv zu unterstützen. Eine solche Kooperation mit Konfliktpotenzial eröffnet Freiräume für die zu entwickelnden Projekte und trägt somit zu deren Qualität bei. Überdies erwies sich der Prozess hinsichtlich der Kleinteiligkeit und Vielfältigkeit des Baufelds als sehr erfolgreich. (6.4)

Es wäre sinnvoll, von Beginn eines solchen Prozesses an eine kontinuierliche externe Moderation anzubieten, ergänzt durch externes Prozesswissen. Das könnte die kreative Kooperation der Gruppen sichern und den Kooperationsprozess vereinfachen. Eine solche Moderation könnte auch die tendenzielle Innenorientierung der Gruppen reduzieren helfen. Und sie würde das zeitweise Abreißen der Kooperation verhindern. (6.5)

Die Verfahrensvorgaben wurden zwar an die Besonderheit des Baugemeinschaftsmodells angepasst, sie waren jedoch nach wie vor vorrangig an den üblichen Adressatinnen orientiert. Diese Vorgaben sollten stärker an die Bedürfnisse kleiner Baugemeinschaften adaptiert werden. Die administrativen Rahmenbedingungen für die Neubauförderung sind wesentlich komplexer als im Sanierungsfall; Baugemeinschaften als Adressatinnen sollten hier bedacht werden. (6.6)

Für Baugemeinschaften sind im Vergleich zum konventionellen Wohnbau neue Formen der Kommunikation nötig. Einige Ansätze dafür wurden auch beim Asperner Bewerbungsverfahren eingesetzt. Diesbezüglich ist jedoch noch vieles denkbar, insbesondere mit Ausrichtung auf Laien sowie für eine breite Öffentlichkeit, die das Konzept Baugemeinschaft noch kaum kennt. Dies gilt insbesondere für die erste Phase vor dem Bewerbungsverfahren, wenn es darum geht, dass Interessierte Gruppen bilden können. Wesentlich für den langfristigen Erfolg dieses Konzeptes ist jedenfalls das öffentliche Commitment der Stadtpolitik. (6.7)

Neben der Abstimmung von Städtebau/Architektur und der Freiraumplanung sind Synergien zwischen den Baugemeinschaften bisher vorrangig bei den Gemeinschaftsräumen erkennbar. Diese Planungen sind aber bisher noch nicht weit gediehen. Inwiefern diese Abstimmung erfolgreich ist, lässt sich aus deshalb noch nicht sagen. Ebenfalls noch kaum absehbar, aber sinnvoll ist die Synergie hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Bauführungen. (6.8)

Die Abstimmungsrunde der fünf Gruppen mit allen betroffenen Magistratsabteilungen erwies sich als überaus erfolgreich und hilfreich für den Prozess. (6.9)

Baurecht ist grundsätzlich ein sehr förderliches Modell. Die Bedingungen dafür sollten für Baugemeinschaften in Zukunft attraktiver gestaltet werden. (6.10)

Wie nicht zuletzt der aktuelle Prozess auf dem Baufeld D13 gezeigt hat, wäre es für das Modell Baugemeinschaft überaus wichtig, eine Beratungsstelle innerhalb der Stadtverwaltung einzurichten. Eine solche Stelle könnte eine wienweite Datenbank von Interessentinnen und Gruppen führen, beraten, informieren und vernetzen sowie die Kommunikation mit der Verwaltung aufrecht erhalten. (6.11)

7 Aussicht

Wie bereits in der Einleitung dargestellt, befindet sich der Baugemeinschaftsprozess in Aspern derzeit in einer entscheidenden Phase, in der noch vieles offen ist. Das Verfahren startete nach informellen Vorstufen im Mai 2011 und lief in zwei Phasen mit einer Zwischenphase bis Juni 2012. Währenddessen und danach wurde von den Gruppen nicht nur geplant, sondern auch die eigene rechtliche und soziale Struktur entwickelt, es wurden neue Mitglieder gesucht und die Kooperation über das gesamte Baufeld D13 vorangetrieben. In nächster Zukunft werden die Gruppen weiterplanen, zu bauen beginnen und im Laufe der Jahre 2014 und 2015 schließlich einziehen. Von der Gesamtdauer dieses Prozesses (Anfang 2011 bis Ende 2015) wurde in der vorliegenden Studie etwa ein Jahr begleitend und ein Jahr im Rückblick untersucht. Weitere zwei bis drei Jahre, also mehr als die Hälfte, liegen noch in der Zukunft, selbst wenn man den Prozess als mit dem Einziehen abgeschlossen betrachtet.

Aus diesem Grund wäre es sinnvoll, die mit der vorliegenden Studie begonnene Begleitforschung unmittelbar im Anschluss an diesen Bericht fortzusetzen. Die weitere Entwicklung könnte zunächst mit niedriger Intensität begleitet werden. Dann, etwa ein halbes Jahr bis ein Jahr nach Bezug, sollte noch einmal eine intensivere Untersuchungsphase durchgeführt werden, um so diesen Prozess und seine Effekte umfassend zu dokumentieren und auszuwerten.

8 Bibliographie

- American Sociological Association: *American Sociological Association Code of Ethics*, 1999, www.asanet.org/about/ethics.cfm, letzter Abruf 26.11.2012
- Arnstein, Sherry R.: „A Ladder of Citizen Participation“, in: *Journal of the American Planning Association*, Vol. 35, Nr. 4, Juli 1969, S. 216–224
- Aspern Baugruppen Rückfragerunde*, Protokoll des Kolloquiums am 15.02.2012
- Blundell Jones, Peter; Petrescu, Doina; Till, Jeremy: *Architecture and Participation*, London: Routledge 2005
- Deutsche Gesellschaft für Soziologie, Berufsverband Deutscher Soziologinnen und Soziologen: *Ethik-Kodex*, 1992, www.soziologie.de/index.php?id=19, letzter Abruf 26.11.2012
- Fezer, Jesko; Heyden, Matthias: *Hier entsteht. Strategien partizipativer Architektur und räumlicher Aneignung*, Berlin: b_books 2004
- Freisitzer, Kurt; Koch, Robert; Uhl, Ottokar: *Mitbestimmung im Wohnbau. Ein Handbuch*, Wien: Picus 1987
- Gelup GmbH, Wien 3420 aspern development AG, Wohnfonds Wien: *Bauträgerwettbewerb. 22., aspern+ Die Seestadt Wiens, 1. Tranche. Kolloquium am 31. Jänner 2012*, Wien 2012
- Groh, Maria; Haider, Ernst; Krenn, Conny; Kuzmich, Franz; Lutz, Wolfgang; Schleicher, Tilmann; Uhl, Ottokar; Winkelhofer, Walter; Wurnig, Martin: *Wohnen mit Kindern. Ein Erfahrungsbericht*, Wien: Picus 1992
- Hegewald, Susanne: *Selbstbestimmte Wohnformen. Baugemeinschaften und Wohnprojekte, Potentiale in Österreich am Beispiel Wiens*, Master-Thesis Donau-Universität Krems, Krems 2008

Hill, Jonathan: *Actions of Architecture. Architects and Creative Users*, London: Routledge 2003

id22 Institute for Creative Sustainability (Hg.): *CoHousing Cultures. Handbuch für selbstorganisiertes, gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen*, Berlin: Jovis 2012

International Sociological Association: *Code of Ethics*, 2001, www.isa-sociology.org/about/isa_code_of_ethics.htm, letzter Abruf 26.11.2012

Kläser, Simone: „Selbstorganisiertes Wohnen“, in: *archplus. Zeitschrift für Architektur und Städtebau*, Nr. 176/177, Mai 2006

Lička, Lilli; Grimm-Pretner, Dagmar; Papst, Sabine; Rode, Philip; Witthöft, Gesa; Wüick, Roland: *FreiWERT. Untersuchung der Qualität und Wertigkeit von Freiräumen von innerstädtischen Neubauprojekten und Darstellung innovativer Lösungen*, Berichte aus Energie- und Umweltforschung 42/2012, Wien 2012

Novy, Klaus; Förster, Wolfgang: *Einfach bauen. Genossenschaftliche Selbsthilfe nach der Jahrhundertwende. Zur Rekonstruktion der Wiener Siedlerbewegung*, Wien: Picus 1991

Projektteam Flugfeld Aspern; Schönfeld, Manfred; MA 21B (Hg.): *Masterplan Flugfeld Aspern. Pläne und Ergebnisbroschüre*, Wien 2007

queerbau.mixxt.at/networks/content/index.Que%5Be%5Dr%20bedeutet%20nicht%20nur%20schwul%20oder%20lebisch!, letzter Abruf 26.11.2012

Schwartz-Shea, Peregrine: „Judging Quality. Evaluative Criteria and Epistemic Communities“, in: Yanow, Dvora; Schwartz-Shea, Peregrine (Hg.): *Interpretation and Method. Empirical Research Methods and the Interpretive Turn*, Armonk, NY: M. E. Sharpe 2006, S. 89–113

Tilley, Liz; Woodthorpe, Kate: „Is it the end for anonymity as we know it? A critical examination of the ethical principle of anonymity in the context of 21st century demands on the qualitative researcher“, in: *Qualitative Research*, 11 (2), 2011, S. 197–212

Uhl, Ottokar: *Gegen-Sätze. Architektur als Dialog. Ausgewählte Texte aus vier Jahrzehnten*, hg. von Elke Krasny und Claudia Mazanek, Wien: Picus 2003

Vainio, Annukka: „Beyond research ethics: Anonymity as ‘ontology’, ‘analysis’ and ‘independence’“, in: *Qualitative Research*, online-Publikation 18. September 2012, S. 1–14 (in Druck)

Vereinbarung zwischen den 5 Baugruppen auf D 13, Seestadt Aspern, Wien 2012

Wohnfonds Wien: *Bewerbungsverfahren für Baugruppen, 1220 Wien, Aspern+ Die Seestadt Wiens. Protokoll der Jurysitzung vom 05. Juni 2012*, Wien 2012

Wohnprojekt Seestern Aspern. Infopaket für InteressentInnen, Wien 2012

Ybema, Sierk; Yanow, Dvora; Wels, Harry; Kamsteeg, Frans: „Studying everyday organizational life“, in: Dies.: *Organizational Ethnography. Studying the Complexity of Everyday Life*, London: Sage 2009, S. 1–20

zwoPK Landschaftsarchitektur: *Gemeinschaftshof D13*, Präsentationsplakate für die zweite Phase des Bewerbungsverfahrens für Baugruppen in Aspern, Mai 2012, Wien 2012

9 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Picknick in der zukünftigen Seestadt Aspern im August 2012	1
Abb. 2: Modell der 5 Asperner Baugemeinschaftsprojekte auf dem Baufeld D13	2
Abb. 3: Typologie der Baugemeinschaften.....	16
Abb. 4: Lageplan des Wohnbauareals in der südlichen Seestadt Aspern.....	22
Abb. 5: Rechts- und Eigentumsformen auf dem Baufeld D13 in der Seestadt Aspern.....	31
Abb. 6: Die acht Sprossen der Leiter der Bürgerbeteiligung	49
Abb. 7: Die Stufen der Mitbestimmung.....	51
Abb. 8: Grundstücksabgrenzung und Servitute am Baufeld D13	80
Abb. 9: Nutzungskonzept für die Gemeinschaftsräume am Baufeld D13	86
Abb. 10: Darstellung der Asperner Baugemeinschaften auf der Website des Wohnservice Wien.....	101

