

Gemeinschaftliches Wohnen in Wien

Bedarf und Ausblick

Freya Brandl

Ernst Gruber

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

Projekt MA 50 - Mi411812/14

Cover:

Typologien gemeinschaftlichen Wohnens

Grafik: Ernst Gruber

Impressum

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

Projekt MA 50 - Mi411812/14

Projektleitung und Bearbeitung

Freya Brandl

Ernst Gruber

Mitarbeit

Julia Wieger

Lektorat

Hans Gruber

Wien, 18. Dezember 2014

© 2014

1-0

Kontakt:

freya.brandl@chello.at

e.th.gruber@gmx.at

In dieser Studie werden beide Geschlechter sowohl unter Verwendung des grammatikalisch-männlichen, des weiblichen, sowie unter teilweiser Verwendung des Binnen-Is zur Kennzeichnung beider Geschlechter subsumiert.

Wir danken allen, die uns mit Informationen und Ratschlägen bei der Erstellung dieser Studie halfen, besonderer Dank geht an Daniel Glaser.

Alle Angaben in dieser Studie erfolgen trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr, eine Haftung der AutorInnen ist ausgeschlossen.

Inhalt

6	1 - Einleitung
6	1.1. Beweggründe und Ziele dieser Studie
7	1.2. Aufbau der Studie
7	1.2.a) Grundlagenerhebung
8	1.2.b) Bedarfserhebung
8	1.2.c) Workshop
9	1.2.d) Ausblick und Handlungsempfehlungen
10	2 - Status Quo
10	2.1. Begriffsbestimmung
10	2.1.a) Entwicklung von Gemeinschaft im Wiener Wohnbau
10	2.1.b) Distanz und Nähe
11	2.1.c) Definition gemeinschaftlichen Wohnens
11	2.2. Kontext
11	2.2.a) Demografische Entwicklung
15	2.2.b) Flächenverbrauch
16	2.2.c) Gemeinschaftliches Wohnen in Neubau und Bestand
18	3 - Typologien gemeinschaftlichen Wohnens
20	3.1. Maßstab (Hardware)
22	3.1.a) Wohngemeinschaften
29	3.1.b) Wohngruppen
34	3.1.c) Hausgemeinschaften
43	3.1.d) Integrierte Nachbarschaft
51	3.2. Intentionen und Schwerpunkte
51	3.2.a) Lebenssituationen und -formen
54	3.2.b) Interessensgemeinschaften
59	3.2.c) Pluralität und Diversität / Generationenwohnen
62	3.2.d) Pluralität und Diversität / Herkunft
65	3.2.e) Selbstorganisation und Selbstverwaltung
68	3.3. Elemente gemeinschaftlichen Wohnens
68	3.3.a) Wohnungsgrundrisse
71	3.3.b) Gemeinschaftsflächen und Gemeinschaftsräume
80	3.3.c) Freiraum
81	3.4. Prozesse und Instrumente (Software)
82	3.4.a) Mitbestimmung in der Planungsphase
83	3.4.b) Zugang und Wohnungsvergabe
84	3.4.c) Nutzung, Verwaltung und Aneignungsmöglichkeiten
85	3.4.d) weitere Instrumente

87	4 - Instrumente und Qualitätssicherung des geförderten Wohnbaus
87	4.1. Bauträgerwettbewerbe
87	4.1.a) Einstufiger Bauträgerwettbewerb
88	4.2.b) Zweistufiger Bauträgerwettbewerb
90	4.2. SMART-Wohnbauprogramm
93	Exkurs: Verhältnis Wohnnutzfläche zu Gemeinschaftsfläche
96	5 - Hürden für gemeinschaftliche Wohnformen
101	6 - Qualitativer und quantitativer Bedarf
101	6.1. Bedarfserhebung - Quantitative Marktforschung
101	6.1.a) Zielsetzung
101	6.1.b) Fragenkatalog
102	6.1.c) Überblick über die Ergebnisse der Bedarfserhebung
105	6.2. Workshop
107	7 - Potenzialabschätzung
107	7.1. Akzeptanz umgesetzter Projekten in Wien
107	7.2. Potenzial Mitbestimmung und Aneignung
108	7.3. Potenzial gemeinschaftliches Wohnen und Wohnumfeld
108	7.4. Sozialkapital
109	7.5. Senkung der Mehrbelastung, Pflegebedarf
110	8 - Ausblick / Handlungsempfehlungen
111	8.1. Modelle / Formen gemeinschaftlichen Wohnens - »Hardware«
114	8.2. Bausteine für die Sicherstellung sozialer Qualitäten - »Software«
116	8.3. Bauträger-Wettbewerbe
118	8.4. Baufeldübergreifendes Handeln
119	8.5. Qualitätssicherung für gemeinschaftliches Wohnen
120	8.6. Ressortübergreifendes Handeln
120	8.7. Kommunikationsarbeit: Information und Beratung
121	8.8. Wissenspoos, ExpertInnenbeirat, Handbuch
123	8.9. Wohnbauförderung
127	8.10. Wohnungsvergabe
129	8.11. Bauordnung

133	9 - Gesprächspartner
135	10 - Abkürzungen / Glossar
137	11 - Abbildungsverzeichnis
139	12 - Literatur
139	12.1. Publikationen
141	12.2. Graue Literatur
143	12.3. Webquellen
144	13 - Anhang
	13.1. Bedarfserhebung
	13.1.a) Fragenkatalog
	13.1.b) Ergebnisse
	13.2. Workshop
	13.2.a) Ergebnisse
	13.2.b) Handlungsempfehlungen

1 - EINLEITUNG

1.1. Beweggründe und Ziele dieser Studie

In jüngster Zeit lässt sich in Österreich ein zunehmender Trend zu mehr Selbstbestimmung und Sehnsucht nach Gemeinschaft erkennen. Gründe dafür liegen in der sich ausdifferenzierenden Gesellschaft hinsichtlich der Lebensphasen, des Begriffs der Arbeit, aber auch der Fürsorge. Neben Food-Coops, Community-Gärten und kooperativen Arbeitsformen sind die immer beliebter werdenden gemeinschaftlichen Wohnformen ein Indiz dafür. Die vorliegende Studie bietet Anhaltspunkte für den Zusammenhang zwischen quantitativem und qualitativem Bedarf an derartigen Wohnformen.

Ökonomisch gesehen lautet die These dieser Studie: Wenn Wohnraum teurer wird, so gilt es Maßnahmen zu finden, wie weniger Wohnraum mit gleich bleibender oder sogar höherer Qualität geschaffen werden kann. Dies kann durch die Intensivierung der Nutzung von Flächen erzielt werden, was in weiterer Folge neben ökonomischen auch sozial förderliche Konsequenzen mit sich bringt. Das 2013 gestartete sogenannte SMART-Wohnbauprogramm legt diesen Ansatz in Grundzügen bereits nahe, als gemeinschaftsfördernder Baustein muss es in die richtigen Rahmenbedingungen eingebettet sein. Geförderter Wohnbau setzt sich aus einer Vielzahl von weiteren Elementen zusammen. Die Voraussetzungen, um dieses Ziel zu erreichen, sind Bestandteil des Ausblicks dieser Studie. In diesem Teil werden die Rahmenbedingungen betrachtet, die dafür notwendig oder förderlich sind, sowie strategische Adaptierungsvorschläge dargelegt.

Im Rahmen thematisch einschlägiger Veranstaltungen, Ausstellungen und Besichtigungen bereits verwirklichter gemeinschaftlicher Wohnprojekte zeigt sich, dass großes Interesse an derartigen Wohnformen in der Wiener Bevölkerung besteht und die Wartelisten für neue Projekte dieser Art schnell voll sind. Aber ist das repräsentativ für ganz Wien? Was halten »die Wiener« von dieser Wohnform? Auf welche Weise lassen sich die bereits umgesetzten vereinzelt Projekte als eigene Wohnform anerkennen, aus dem Status des Experiments heben und adäquat fördern? Immanentes Ziel ist es, die Schwelle des Zugangs zu Gemeinschaften möglichst niedrig zu halten, ohne zugleich auf das Potenzial hinsichtlich Aneignungsmöglichkeiten und den Mitgestaltungsspielraum zu verzichten. Es ist nicht unser Bestreben, Wohnformen mit gemeinschaftsorientiertem Charakter zu einer allgemein gültigen sozialen Verpflichtung zu erheben. Gemeinschaft sollte auch nicht auf Kosten des Privaten gehen. Gemeinschaft soll in ihrem Entstehen und in ihrer Entwicklungsfähigkeit gefördert und ermöglicht werden, um ein soziales Potenzial zu heben. Um Engagement leben und an solidarischem Handeln teilhaben zu können, soll das Angebot der Teilhabe, der Möglich-

keit der Aneignung und der Selbstbestimmung nicht an Ressourcen wie Zeit, Geld oder Bildungsgrad gekoppelt sein, sie müssen allgemein zugänglich sein. Dadurch soll dem Wiener Wohnbau zu einer weiteren Facette verholfen werden und die Einflussnahme der Bewohner in größerem Maße ermöglicht und gefördert werden.

1.2. Aufbau der Studie

Um diese Fragen beantworten zu können, wird in der Studie nach der Grundlagenerhebung eine Bedarfserhebung in Kooperation mit einem Meinungsforschungsinstitut durchgeführt. Dann werden aufgrund der Ergebnisse Handlungsempfehlungen erarbeitet, die für die Rahmenbedingungen zur Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte relevant sind.

Forschungsdesign und Projektablauf

Das vorliegende Forschungsprojekt gliedert sich in vier Abschnitte:

- A - Grundlagenerhebung
- B - Bedarfserhebung
- C - Workshop
- D - Ausblick und Handlungsempfehlungen

1.2.A) GRUNDLAGENERHEBUNG

Diese Phase ist bestimmt von einer eingehenden Literaturrecherche und ersten Gesprächen und Interviews mit Projektbeteiligten. Ausgangsbasis war eine erste Definition gemeinschaftlichen Wohnens, also der Frage, was gemeinschaftliches Bauen und Wohnen im geförderten Wiener Wohnbau bedeutet. Dazu wurde eine Betrachtung von Fallstudien realisierter oder in Umsetzung befindlicher Projekte im geförderten Wiener Wohnbau herangezogen, ergänzt durch einen internationalen Überblick. Aufbauend auf dem Expertenwissen der Auftragnehmer und einer tiefergehenden Recherche wurde eine Literaturliste angelegt, bestehend aus Studien, die sich mit dem Thema bereits in enger oder peripherer Weise befasst hatten. Schwerpunkt für die Auswahl war Literatur über Projekte, die in Wien in jüngster Zeit unter den zu beforschenden Rahmenbedingungen entstanden sind. Weiter gefasst wurden Arbeiten untersucht, die sich mit den Elementen gemeinschaftlichen Wohnens auseinander setzten. Als Sekundäranalyse wurden Studien über Wohnverhalten, Wohnzufriedenheit oder auch freiwilliges Engagement in Wien hinzugezogen. Diese Studien und Forschungsberichte wurden nach Kriterien analysiert, die für die Motive der Umsetzung sowie der Nutzung relevant sind.

Zielgruppen

Bereits für die Grundlagenrecherche der ersten Phase wurden drei Zielgruppen definiert, die als Lebensphasenmodelle besonders relevant für dieses Wohnmodell sind:

- Berufsstarter, die sich in Ausbildung befinden (etwa 18-25 Jahre alt);
- Personen im Alter von 25-45 Jahren, die beispielsweise eine Familie gründen wollen, sowie
- ältere Menschen, die sich auf ihre Pension vorbereiten oder schon in Pension sind (55-75 Jahre alt).

Dabei wurde durch die Fragestellung der **Schwerpunkt auf die Bezugs- und Nutzungsphase** gelegt. Es sollten primär das Interesse an gemeinschaftlichem Wohnen und die daraus resultierenden Nutzungs- und Aneignungsmöglichkeiten erfasst werden, im Gegensatz zu sogenannten »Bottom-Up«-Projekten, bei denen die BewohnerInnen bereits bei der Konzeptentwicklung beteiligt sind. In der vorliegenden Fragestellung spielt der Zeitpunkt des Zuzugs keine Rolle. Dieser könnte auch nach erfolgter Besiedelung stattfinden.

Projektauswahl

In einem ersten Schritt wurden bestehende oder in Realisierung befindliche Projekte der vergangenen fünf bis sieben Jahre ausgewählt, die einen gemeinschaftsorientierten Charakter aufweisen. Diese wurden hinsichtlich ihrer Zielsetzungen, des Maßstabes und den Elementen gemeinschaftlichen Wohnens eingeordnet. In einem zweiten Schritt wurden diese Projekte in Bezug auf ihre größten Unterschiede hinsichtlich der Intentionen, also der Zielsetzungen, oder hinsichtlich des Maßstabes analysiert und kategorisiert. Daraus ergab sich beispielsweise, welche Intentionen welche Maßstäbe nahe legen und welche Optionen zusätzlich möglich aber bislang unter Umständen noch unberücksichtigt sind. Aus diesem Überblick wurden die für das gemeinschaftliche Wohnen prägendsten Elemente wie die Frage des Zuganges, der Wohnungsvergabe, der Gemeinschaftsbildung oder des Raumangebotes destilliert. Diese analytische Art der Projektbeschreibung mündet in einem Ausblick darauf, wie solche Formen gezielt zu adaptieren, zu verbessern und weiter zu entwickeln sind.

1.2.B) BEDARFSERHEBUNG

Für die Erhebung des Bedarfes wurde eine quantitative Marktforschung durch das Österreichische Gallup Institut durchgeführt (siehe 6.1.b. Fragenkatalog). Die Ergebnisse wurden aufbereitet und sind in die Handlungsempfehlungen am Schluss der Studie mit eingeflossen.

1.2.C) WORKSHOP

Eine ExpertInnen-Runde diskutierte und interpretierte die Ergebnisse der Meinungsumfrage in einem Workshop. Dabei wurden Experten und Expertinnen aus Bereichen ausgewählt, die für die Umsetzung gemeinschaftlicher Projekte von Bedeutung sind, wie aus Gebieten der Wohnbauförderung, der Bauordnung, dem Wohnbauressort und der Wohnbauforschung, aus dem Wohnservice

oder aus Bereichen des Stadtteilmanagements und der Gebietsbetreuungen, von Versorgungseinrichtungen, Sozialwissenschaften und Bauträgern. Sie reagierten auf die Ergebnisse der Befragung, formulierten Ansätze und entwickelten neue Modelle und Möglichkeiten, wie die Rahmenbedingungen der Entstehung von und der Zugang zu gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten erleichtert werden könnte.

1.2.D) AUSBLICK UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Auf die gesammelten Ergebnisse aufbauend wurden Handlungsempfehlungen hinsichtlich der Förderung derartiger Wohnprojekte in Wien formuliert. Sie finden sich am Ende der vorliegenden Studie.

Zur praktischen Anwendbarkeit dieser Studie

Durch die Gliederung, Querverweise und die Bezüge auf konkrete Beispiele und deren Umsetzung kann die Studie auch als Grundlage für eine Art Handbuch für Umsetzer aus Bereichen der Planung und Prozessbegleitung gesehen werden. Um diesen Stand bewahren und ausbauen zu können, müssten deren Inhalte laufend aktualisiert und vervollständigt werden.

2 - STATUS QUO

2.1. Begriffsbestimmung

2.1.A) ENTWICKLUNG VON GEMEINSCHAFT IM WIENER WOHNBAU

Seit den Anfängen des sogenannten »Roten Wiens« nimmt Gemeinschaft eine zentrale Rolle im Wohnungsbau ein. Ausgehend von der Hoftypologie der Gemeindebauten-Superblocks, den eine Zeit lang parallel entstandenen Selbstbau-Siedlungen der Siedlerbewegung, über die Genossenschaftsbauten der Nachkriegszeit mit Gemeinschaftsräumen, über die erste Welle von Mitbestimmungsprojekten der 1970er und 80er Jahre bis zur Avantgarde der Baugemeinschaften und der Einführung der sozialen Nachhaltigkeit als Beurteilungskriterium in Bauträgerwettbewerben spannt sich der Bogen. Dabei lässt sich ein Wechselspiel aus breitem institutionellem Versorgungstreben und von Pioniergeist getriebener individueller Innovationskraft beobachten. Beiden Ansätzen liegt eine gemeinsame Überlegung nach einer anderen Verteilung von Gütern, Räumen und dem Zugang dazu zu Grunde. Nicht das private, individualistische wird angestrebt, sondern vielmehr der Nutzen aus dem Zusammenschluss - sei es räumlich, finanziell oder organisatorisch.

So ähnlich das Resultat ist, so unterschiedlich sind doch die Motivationen für die Entwicklung dieser Modelle: Waren die selbstorganisierten Pioniere - heute würde man »Bottom-up« sagen - der Siedlerbewegung und die ersten partizipativen Modelle in der Steiermark und später verstärkt auch in Wien eine Reaktion auf ein Defizit, das man im Kollektiv zu decken versuchte, so waren die Gemeindebauten vor allem ein städtebaulicher Ansatz zur Versorgung, organisiert von der Finanzierung bis zur Wohnungsvergabe.

Heute spürt man beide Ansätze, sowohl innerhalb des Wohnbauressorts, als auch innerhalb der Bevölkerung und sie finden auf unterschiedlichen Arten zusammen: In Bauträgerwettbewerben, in Kooperationen mit Genossenschaften oder auf eigene Faust abseits der Wohnbauförderung und professionellem Know-How. Grundsätzlich ist bei gemeinschaftlichem Wohnen wichtig, wie der Einzelne sich in der Gemeinschaft fühlt.

2.1.B) DISTANZ UND NÄHE

Der Umgang jedes einzelnen mit dem Thema »Distanz und Nähe« spielt bei gemeinschaftlichem Wohnen eine große Rolle. Ob man imstande ist, gemeinschaftlich leben zu können, hängt von vielen Faktoren ab, so unter anderem von der persönlichen Biographie, aber auch vom individuellen, kulturellen Hintergrund.

Nach dem US-amerikanischen Anthropologen Edward T. Hall geht es bei den Begriffen »Distanz

und Nähe« um kulturabhängig verschiedene räumliche Abstände, die Menschen brauchen, um sich wohl zu fühlen. Je nach Kultur haben diese Zonen unterschiedliche Ausmaße. So bevorzugen Nordeuropäer beispielsweise größere Körperdistanzen als Südeuropäer. Die Berücksichtigung dieser Tatsachen kann eine große Bedeutung für ein gutes Zusammenleben in einer Gemeinschaft haben.

2.1.C) DEFINITION GEMEINSCHAFTLICHEN WOHNENS

Im folgenden wird die Definition zitiert, die den Befragten in der telefonischen Umfrage vorgelesen wurde und zugleich als Grundlage für die Inhalte der Studie dient. Sie basiert auf einer Definition von Kirsten Mensch aus einem 2011 im deutschen Magazin »Wohnbund« publizierten Text mit dem Titel »Gemeinschaftliches Wohnen – der Versuch einer Definition«:

»Es handelt sich um eine Wohnform, bei der BewohnerInnen zusätzlich zu ihren Wohnungen bestimmte Räume gemeinschaftlich nutzen, sich gegenseitig nachbarschaftlich unterstützen und auch bestimmte Einrichtungen und Geräte gemeinsam nutzen wie zum Beispiel Fahrzeuge. Es gibt in diesen Wohnprojekten beispielsweise gemeinschaftlich genutzte Wohn-Ess-Räume, Kinderspielräume oder zusätzliche Arbeitsräume. Die BewohnerInnen leben in ihren Wohnungen unabhängig und selbständig, haben jedoch die Möglichkeit, durch gemeinsame Begegnungen und Aktivitäten in den Gemeinschaftsräumen miteinander in Kontakt zu kommen. Es entsteht eine andere Form des Zusammenlebens.«

Den Verfassern ist bewusst, dass gemeinschaftliches Wohnen auch in Abweichung der vorliegenden Definition interpretierbar ist. So könnte gemeinschaftliches Wohnen auch in Wohngemeinschaften gelebt werden, also über Formen, bei denen die BewohnerInnen keine wie hier beschriebenen eigenen Wohnungen, sondern nur eigene Zimmer für ihre Privatsphäre zur Verfügung hätten. Diese Verkürzung ist bewusst in Kauf genommen worden, um nicht zu ausschweifend werden zu müssen. Andererseits ist in einer der vorangehenden Fragen dezidiert nach Erfahrung mit Wohngemeinschaften gefragt worden, es kann also angenommen werden, dass diese Wohnform mit aufgenommen wurde.

2.2. Kontext

2.2.A) DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Bevölkerungswachstum

Um das Jahr 2030 wird Wien über zwei Millionen Einwohner haben, was einem Zuwachs von etwa 12% oder rund 14.000 Menschen pro Jahr in diesem Zeitraum gleichkommt (Statistik Austria, 2013). Dies entspricht einem Bedarf von geschätzten 10.000 Wohnungen pro Jahr. Diese decken die beispielsweise im Jahr 2013 bewilligten etwa 6.000 geförderten Wohnungen nicht ab. Im Zusammenhang mit Wartezeiten von einigen Monaten für geförderte Wohnungen bedeutet dies für viele Wohnungssuchende, auf den freien Markt ausweichen zu müssen, wo jährliche mehrprozen-

tige Mietpreissteigerung verlangt werden. Aus diesem Grund wird es von Bedeutung sein, unter hohem Zeitdruck kostengünstigen Wohnraum oder Angebote leistbaren Wohnens zur Verfügung zu stellen und dabei die Qualitäten zu sichern, die eine langfristige Nutzung gewährleisten.

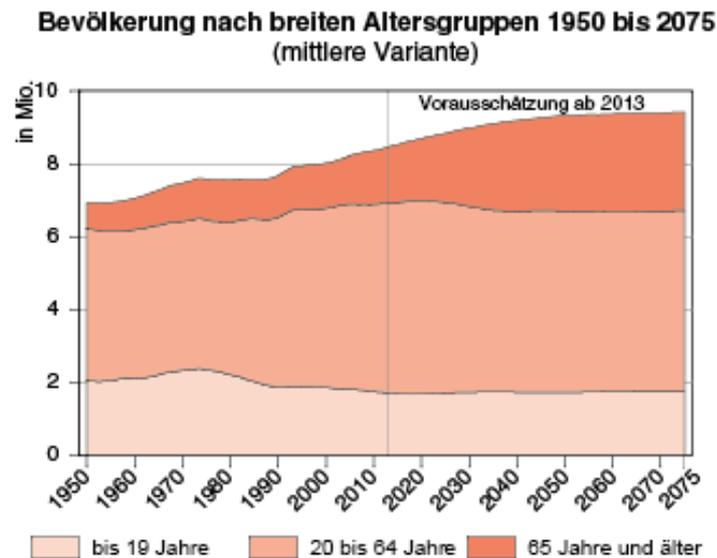


Abb. 1: Bevölkerungsprognose 2013

Bevölkerungsstruktur

Die Familienstrukturen waren in den letzten Jahrzehnten einem starken Wandel unterzogen. Speziell in Ballungsräumen wie Wien vollzog sich eine Abkehr von der Kernfamilie hin zu verstärkt wahlverwandtschaftlichen Beziehungen. Davon sind die Haushalte in ihren Größen und Zusammensetzungen betroffen. So ist in Wien derzeit der Anteil der alleinerziehenden Familien im Bundesdurchschnitt besonders hoch. Zugleich steigt die Zahl der Lebensgemeinschaften. Etwa ein Fünftel aller Wiener Familien, also 83.640, sind laut Volkszählung 2001 alleinerziehend, die überwiegende Mehrheit davon sind Frauen.¹ Diese Zahl ist laut Statistik Austria im Steigen begriffen.

Dabei ist bemerkenswert, dass reduzierte Haushaltsgrößen Frühindikatoren für einen externen Dienstleistungsbedarf darstellen, sich also in höheren volkswirtschaftlichen Ausgaben niederschlagen.

Singles in Wien

Die fortschreitende Individualisierung der Gesellschaft und der Familienstrukturen führt zudem zu einer Erhöhung der Anzahl der Einpersonenhaushalte. Aktuell werden 350.000 aller 771.000 Wiener Haushalte von nur einer Person bewohnt. Diese Zahl wird laut Prognosen der Österreichischen Raumordnungskonferenz bis zum Jahr 2031 von den derzeit 44% auf 51% ansteigen², was

1 <http://www.alleinerziehen.at/index.php?id=298>; abgerufen am 12.10.2014

2 »Lebens- & Wohnformen, Singles in Wien«; Beitrag zur Wiener Stadtentwicklung

einer Zunahme von über 90.000 Haushalten entspricht. Somit wird **die Mehrheit der Wiener Haushalte Singlehaushalte** sein.

Ältere Menschen stellen mit 51% der Singles die größte Gruppe dar, wobei man zwischen freiwilligen und unfreiwilligen Singles unterscheiden muss. Im Alter nimmt die Gefahr zu, der Gruppe der unfreiwilligen Singles anzugehören, was mit einer sozialen Verarmung einher geht. Die Wohnverhältnisse, das Wohnungsangebot im direkten Umfeld wie auch das Verhältnis des Einkommens zu den geforderten Mieten sind beeinflussende Faktoren.

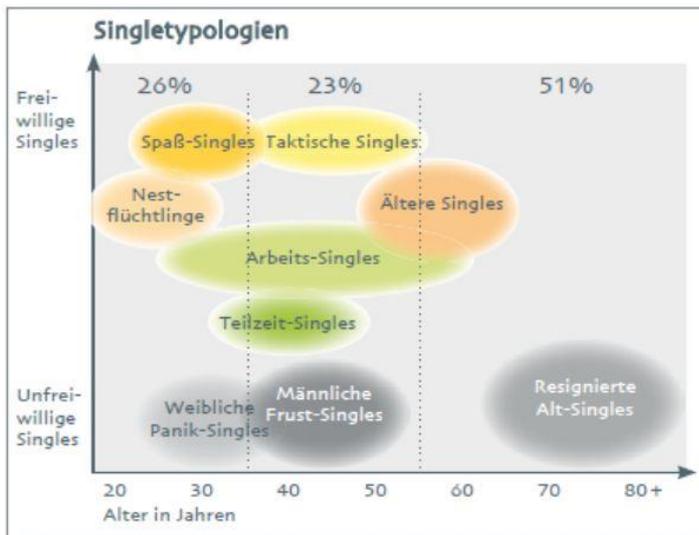


Abbildung 1: Singletypologien

Quelle: Zukunftsinstitut GmbH

Abb. 2: Singles in Wien

Für die Stadt Wien bieten sich folgende Zahlen als Grundlage für eine Herangehensweise in Bezug auf die Flächen-Effizienz an:

Anzahl der Gebäude in Wien	164.746
Anzahl der Wohnungen in Wien	983.840
Anteil der Ein-Personen-Haushalte	46,1%

(Quelle: Statistik Austria
Gebäude- bzw. Häuser- u.
Wohnungszählung, 2011)

Der hohe Anteil von 46,1% Einpersonenhaushalten ergibt sich hauptsächlich aus dem Zuwachs der älteren Bevölkerung. Im Jahr 2050 wird laut Bevölkerungsprognose der Statistik Austria 2011 die Anzahl der über-60-Jährigen etwa 600.000 betragen. Ein volkswirtschaftlich bedeutender Aspekt ist hierbei die Pflegeversorgung, die vor allem mit zunehmendem Alter eine Rolle spielt. Auf Gesamt-Österreich angewendet beträgt der Anteil der Pflegebedürftigen in institutionellen Versorgungseinrichtungen, also in eigens dafür vorgesehenen Einrichtungen, rund ein Viertel. Etwa 45% der gesamten Pflegeleistung entfällt auf professionelle Pflegeleistungen zu Hause. Der Rest,

also etwa 30% der Pflegeleistung, wird informell abgewickelt³. Dies wiederum fällt größtenteils auf die weniger verdienenden Frauen der Angehörigen oder deren Familien zurück, die die informelle Pflege übernehmen.

Trotzdem soll Alter nicht nur über Pflege und Pflegebedarf definiert werden – viele ältere Menschen sind gesund und fit und leben ein erfülltes Leben, bilden sich fort und arbeiten gerne.

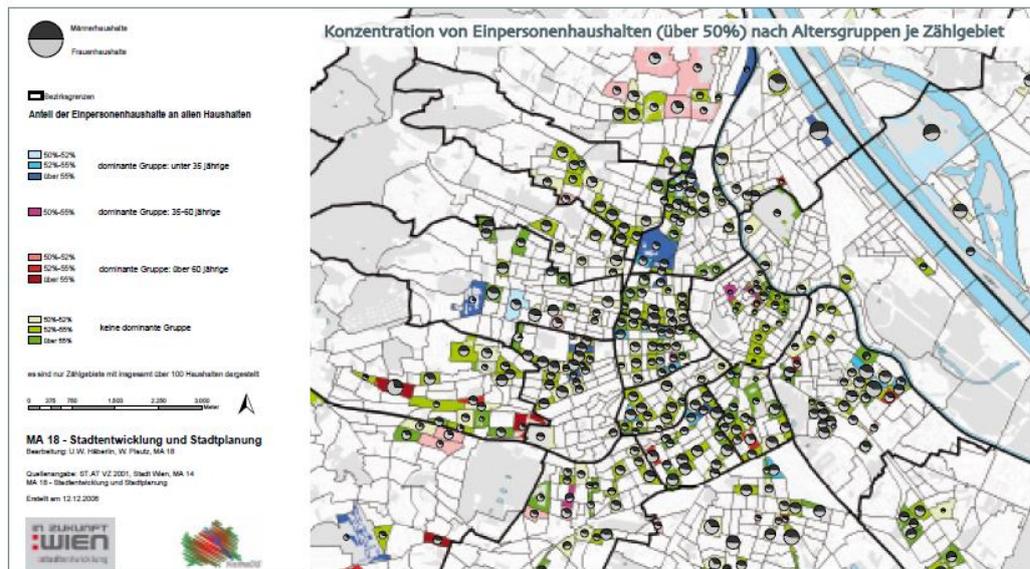


Abbildung 3: Einpersonenhaushalte im Großraum Wien

Quelle: MA 18

Abb. 3 : Einpersonenhaushalte im Großraum Wien

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklung steht die Stadt vor neuen Herausforderungen, für deren Lösung neue Konzepte entwickelt werden müssen. Bei steigendem Bevölkerungswachstum wird der daraus resultierende überproportionale Flächenanspruch in Zukunft ein Problem darstellen (MA 18, 2006). Aus diesem Zusammenhang ergeben sich Fragen zu Flächenverbrauch, der Organisation der Fürsorge im Alter sowie zum Phänomen individueller Vereinsamung.

3 Ageing Report, 2009, Table 34

2.2.B) FLÄCHENVERBRAUCH

Eine Steigerung der Energieeffizienz mit Hilfe von technischen Maßnahmen wird durch Anpassungen von Gesetzen und Regelwerken relativ erfolgreich umgesetzt. Eine weitere, auch ökonomisch umfassende Möglichkeiten könnte durch Formen der Nachverdichtung, insbesondere durch die Förderung von gemeinschaftlichen Wohnformen, in Zukunft noch mehr forciert werden.

Die durchschnittliche Wohnfläche pro Person ist seit 1971, auch auf Grund der sinkenden Haushaltgröße, sukzessive von 22 auf derzeit 45,6m² Wohnfläche pro Kopf⁴ gestiegen.

Im Laufe eines Lebens ist der Flächenverbrauch pro Person großen Veränderungen unterworfen. So kommt es oft vor, dass eine Person 30 Jahre lang mit einer Familie in einem Haushalt lebt, nach Auszug der Kinder oder auch Tod des Partners oder der Partnerin verbleibt die alleinstehende Person noch viele Jahre in der ehemaligen Familienwohnung. So kommt es, dass ältere Menschen oft alleine auf großen Flächen wohnen, die leicht bis zu 100 oder gar 150m² umfassen können.

Diese Entwicklung ist in der folgenden Abbildung dargestellt:

25m²/ Person:

4 Personen leben 30 Jahre auf 100m²

3 Personen (Kinder, Mann/Frau) ziehen aus
und 1 Person bleibt auf 100m² allein zu-
rück und lebt darin noch 30 Jahre.

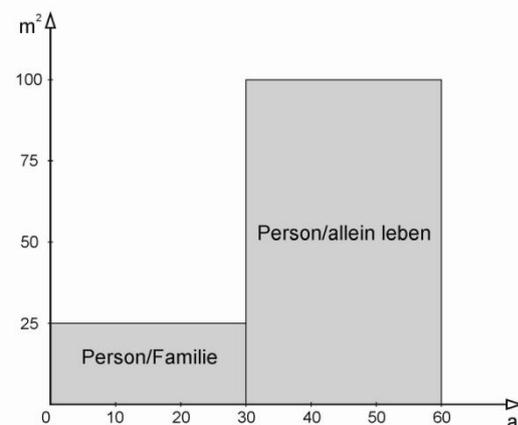


Abb. 4: Flächenverbrauch im Laufe eines Familienlebens

Mit der Flächeneffizienz geht die Kosteneffizienz einher. Daraus resultierende geringere Mietpreise können von Menschen mit geringem Einkommen leichter finanziert werden. Auch durch das im Jahr 2012 eingeführte SMART-Wohnbauprogramm wird versucht, hier Erleichterungen zu schaffen.

Zusätzliche Betrachtungen

In einer Forschungsarbeit, die im Rahmen von »Haus der Zukunft, plus« im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie zusammen mit der TU Wien im Jahr 2012 durchgeführt wurde, wird belegt, dass das gemeinschaftliche Wohnen große Einsparungen an Energie und Fläche bringen kann. In einer Hochrechnung mit der Annahme, dass im Jahr 2030 10% der über-60-Jährigen Menschen in gemeinschaftlichen Wohnprojekten leben würden, wird gezeigt, dass ein Flächengewinn von 3 Millionen m² Nettogeschossfläche erzielt werden kann (vgl. Mahdavi, Brandl et al., 2011). Rückgerechnet mit einem Flächenbedarf von 50m² Wohnnutzfläche pro Person entspräche dies Wohnraum für etwa 60.000 Menschen. Das entspricht in etwa dem Wohnraum, der in den Stadtentwicklungsgebieten am Nordbahnhof (etwa 26.000 Menschen), der Seestadt Aspern (etwa 20.000 Menschen) und dem Sonnwendviertel (13.000 Einwohner) zusammen geschaffen wird.

Eine Wohnflächenreduktion pro Einwohner durch gemeinschaftliches Wohnen müsste weder zu weniger Privatheit noch zu geringerer Lebensqualität führen - im Gegenteil: Gemeinschaftliches Wohnen ist in der Lage, die Lebensqualität vieler Menschen zu verbessern. Darüber hinaus bietet eine höhere Belegungsdichte in der gesamten Stadt eine Möglichkeit, die bestehende Infrastrukturen effizienter zu nutzen.

Fazit

Bevölkerungswachstum, veränderte Lebensstrukturen, Altersverschiebungen und neue Formen des Zusammenlebens stellen den Wohnbau vor neue Anforderungen. Will der soziale Wohnbau diesen gerecht werden, so müssen verstärkt Wege gesucht werden, um unter Wahrung einer leistbaren Wohnraumproduktion darauf Antworten geben zu können. Auf die Potenziale, die sich aus gemeinschaftlichen Wohnformen ergeben, wird im Kapitel 7 näher eingegangen.

2.2.C) GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN IM NEUBAU UND BESTAND

Laut statistischem Jahrbuch der Stadt Wien aus dem Jahr 2010 gibt es in der Bundeshauptstadt rund 35.000 vor 1919 und etwa 22.500 zwischen 1945 und 1960 errichtete Gebäude. Die meisten Wohnungen wurden in der Nachkriegszeit bis 1980 errichtet, danach war der Wohnungsbau rückläufig.

Der öffentlich-geförderte Wohnbau in Wien beruht auf einem Vier-Säulen-Modell und zwar der sozialen Nachhaltigkeit, Architektur, Ökologie und Ökonomie. Dieses Modell stellt eine Antwort auf gesellschaftliche Entwicklungen der letzten Zeit dar und ist Grundlage für neue Ideen und Konzepte.

Hinsichtlich des Wohnens im Bestand wird in Wien der Weg der »sanften Stadterneuerung« gegangen. Diese ist Teil der sozialen Nachhaltigkeit. Dabei wird die Altsubstanz verbessert, zum Teil unter Mit-Einbeziehung von BewohnerInnenwünschen. Förderziele der Wiener Wohnhaussanierung umfassen die Erhaltung der Altbausubstanz, die Steigerung des Wohnkomforts, die Verringerung des Energiebedarfs, die Verbesserung der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sowie die

Erhaltung wohnungsnaher Arbeitsplätze. Im Rahmen der sogenannten Blocksanierung werden nicht nur einzelne Häuser erneuert, sondern ganze Häuserblöcke auf Verbesserungspotentiale hin untersucht und, wenn möglich, saniert.

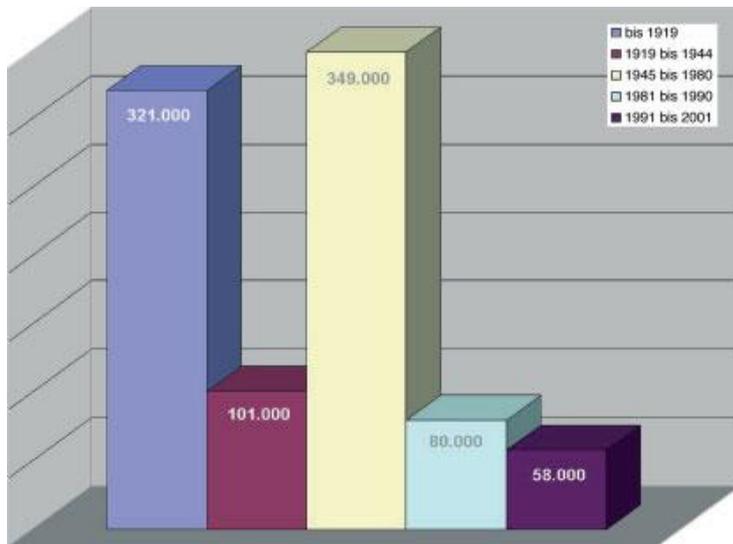


Abb. 5: Vergleich von geförderten Sanierungskonzepten in Wien anhand eines gründerzeitlichen Wohnhauses.

Das Potential des Bestandes gilt es auch hinsichtlich der Integration neuer Wohnformen zu nutzen, denn Bestandssanierung und Nachverdichtungen in der Stadt sind ökologisch und ökonomisch sinnvoller als Stadterweiterung in Randgebieten, in denen die Infrastruktur erst geschaffen werden muss.

Der Entscheidungsfindung für eine Sanierung dürfen aber nicht nur wirtschaftliche Faktoren zugrunde liegen. Auch gesellschaftliche Entwicklungen, wie beispielsweise der demografische Wandel müssen berücksichtigt werden.

Die Voraussetzungen und Bedingungen für die Umsetzung dieser Projekte sind in den nächsten Kapiteln dargestellt.

3 - TYPOLOGIEN GEMEINSCHAFTLICHEN WOHNENS

Anhand von Interviews mit ExpertInnen, Rechercharbeit und Projektbesichtigungen wurden zunächst Projekte mit einem gemeinschaftlichen Charakter ausgewählt. Zur Erlangung einer Klassifizierung wurde ein Überblick über derartige realisierte oder in Umsetzung befindliche Projekte im geförderten Wiener Wohnbau mit einem dezidiert gemeinschaftsorientierten Charakter erstellt. Diese wurden in Typologien und nach ihren bestimmenden Elementen eingeteilt.

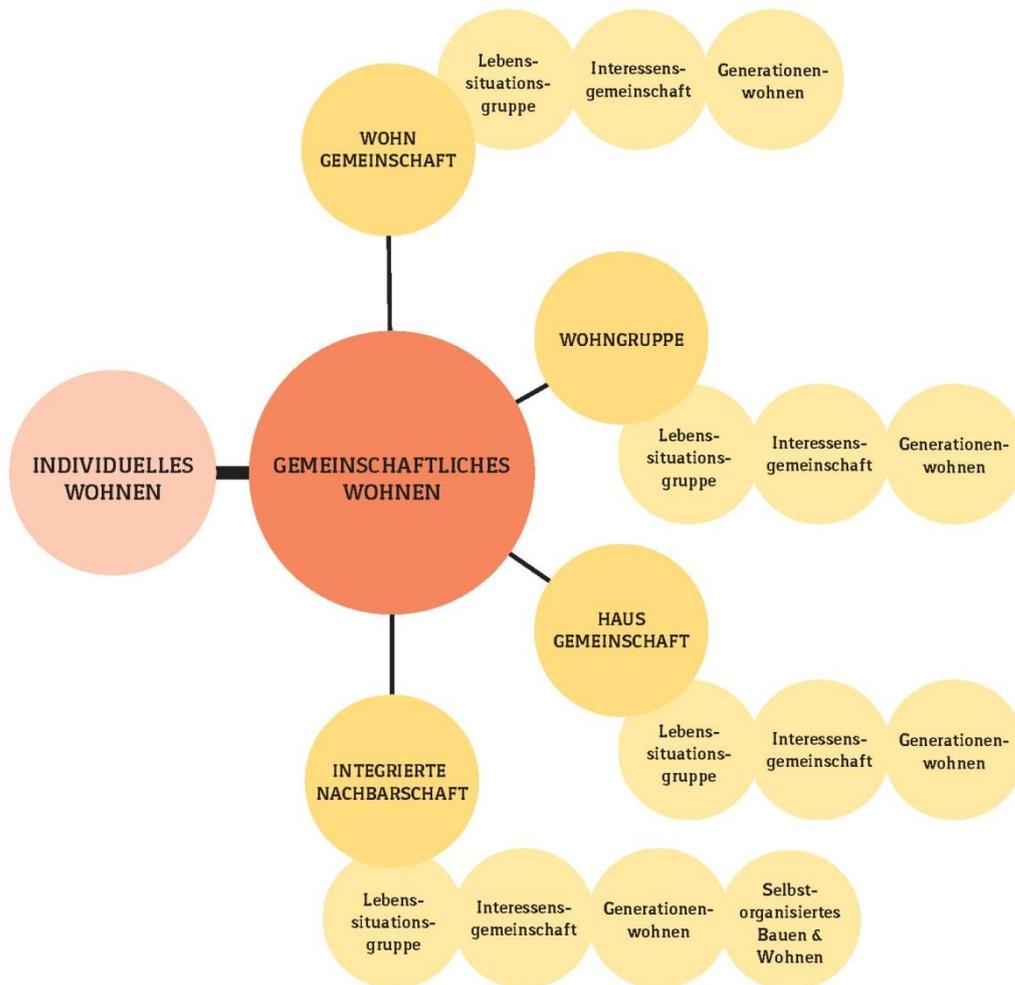


Abb. 6: Typologien gemeinschaftlichen Wohnens

Die Einteilung entwickelte sich aus der Abhängigkeit zwischen – informell gesprochen – der »Hardware« und der »Software«, aus der sich das Wohnangebot zusammensetzt. Die Hardware umfasst das architektonisch-räumliche Angebot und reicht von der privaten Wohnfläche bis zum Gemeinschaftsraum, deren Anordnung, Größe und Ausstattung. Unter »Software« werden jene Prozesse zusammengefasst, die dazu beitragen, aus anonymen BewohnerInnen Nachbarn und Nachbarinnen werden zu lassen. Derartige Prozesse reichen von partizipativen Elementen in der Planung über moderierte Prozesse in der Besiedelungsphase bis zu Prinzipien der Selbstverwaltung in der Nutzungsphase. Ergänzend wurden die Kriterien des jeweils zu Grunde liegenden Konzeptes und der Projektentstehung, der angesprochenen Zielgruppe und die Informationspolitik sowie Fragen der Budgetierung, soweit vorhanden, betrachtet. Das Angebotsspektrum wurde nach dem Maßstab, den Intentionen und ihrer prägenden Elemente eingeordnet.

Die Zusammenstellung der Projekte soll dabei keine vollständige Auflistung, sondern vielmehr die Darstellung eines Spektrums sein, dessen maximale Ausprägungen gegenüber gestellt werden, um die Bandbreite an Möglichkeiten abzubilden und Überlegungen zu deren Grenzen hinsichtlich der rechtlichen, ökonomischen und sozialen Rahmenbedingungen anstellen zu können.

3.1. Maßstab (Hardware)

Der Maßstab für die Gemeinschaften ist für alle weiteren Parameter insofern bestimmend, als dadurch die Größe der Gemeinschaft definiert wird. Soweit möglich und vorhanden, wurden im gängigen Sprachgebrauch übliche Definitionen angewandt. Die Projekte wurden in die Kategorien der **Wohngemeinschaften**, der **Wohngruppen**, der **Hausgemeinschaften**, sowie – als größte Einheit – der **integrierten Nachbarschaften** eingeteilt. Sie unterscheiden sich weniger in der Größe der individuellen Wohnbereiche als vielmehr in jener des Gemeinschaftsangebotes und der Grenze der Gemeinschaft.

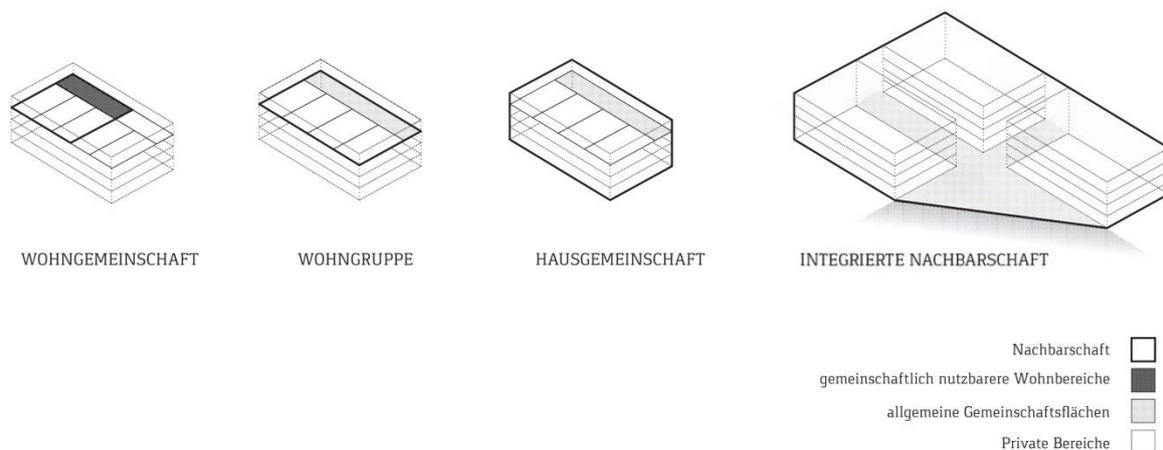


Abb. 7: Kategorien gemeinschaftlichen Wohnens: Wohngemeinschaft

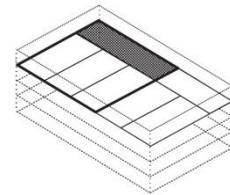
Im Verlauf der letzten fünf Jahre stellen diese Typologien eine neue Entwicklung im geförderten Wohnbau dar. Oft wurden sie als Pilotprojekte ausgeführt, wie die »Wohngruppe für Fortgeschrittene«, oder der Bauträgerwettbewerb »Gemeinschaftliches Wohnen, 2013«. Die unterschiedlichen Formen und Größen überschneiden sich teilweise, teils bilden sie Synergien. So können Wohngemeinschaften oder Wohnungsgemeinschaften in manchen Fällen das gesamte Gebäude umfassen und zu Hausgemeinschaften werden, wie beim Projekt CITYCOM2. Genauso können mehrere Hausgemeinschaften eine gemeinschaftliche Nachbarschaft bilden, mit geteilten oder auch öffentlichen Gemeinschaftsräumen. Im Bewusstsein dieser Überschneidungen werden im folgenden Abschnitt die unterschiedlichen Maßstäbe gemeinschaftlichen Wohnens dargestellt und ihre Potenziale und unterschiedlichen Möglichkeiten hervorgehoben.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte in Wien - Überblick

Projekt	WGs	Wohngruppe	Hausgemein- schaft	Integrierte Nachbarschaft
Wohnprojekt Wien	•		•	•
CITYCOM2	•		•	•
Sargfabrik	•		•	•
Wohnzimmer Sonnwendviertel	•		•	•
ICH-DU-WIRplus	•		•	
[ro*sa] donaustadt	•		•	
young corner flatshare	•			
Wohngruppe für Fortgeschrittene		•		
[ro*sa] KalYpso			•	
so.vie.so			•	
PaN Wohnpark			•	
Grundsteingasse 32			•	
Autofreie Mustersiedlung			•	
Wohnprojekt Künstlergasse			•	
Wohnpark OASE22			•	•
Pegasus (Aspern)			•	•
B.R.O.T. Aspern			•	•
JAspern			•	•
Seestern Aspern			•	•
LiSA (Aspern)			•	•

Die Übersicht zeigt eine Auswahl relevanter Projekte, die zum Teil in der Studie erwähnt werden.

3.1.A) WOHNGEMEINSCHAFTEN



Definition

Unter Wohngemeinschaften (WGs) versteht man mindestens zwei, meist jedoch mehrere separate Wohnbereiche für unterschiedliche BewohnerInnen innerhalb eines gemeinsamen Wohnungsverbandes. Die BewohnerInnen stehen dabei meist nicht in verwandtschaftlichen Beziehungen zu einander. WGs verfügen über private Individualbereiche, die in der Regel ein oder in selteneren Fällen auch mehrere Zimmer umfassen können. Kochnischen und Sanitärebereiche sind möglicherweise, aber nicht zwingend Bestandteil der individuellen Bereiche. In Ergänzung zu diesen stehen Räume zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung, wie beispielsweise eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Aufenthaltsraum, Arbeitsbereiche oder auch Sanitärräume. WGs sind meist in größere Wohnhäuser oder Anlagen integriert, können jedoch auch das gesamte Wohnungsangebot eines Hauses ausmachen.

Durch die Möglichkeit, WGs als in sich geschlossene Einheiten in eine größere Wohnanlage einzubetten, eignet sich diese Wohnform sowohl für den Neubau als auch für eine Umsetzung in Bestandsbauten.

»Betreutes Wohnen« und »Betreubares Wohnen«

WGs bilden oft Wohnangebote für Studierende, immer häufiger auch für Ältere, als sogenannte »Alten-WGs«, bei denen ein Betreuungsangebot im Haus oder durch externe Anbieter bezogen werden kann. Durch das räumliche Naheverhältnis pflegebedürftiger Menschen kann eine ambulante medizinische, pflegerische oder ähnliche Versorgung ökonomischer gestaltet werden als bei individuellen Haushalten.

Diese Formen werden in der vorliegenden Studie nicht eigens behandelt. Die Möglichkeit, bedarfsbezogen Betreuung in Anspruch zu nehmen, ist von der Wohnform grundsätzlich unabhängig und somit keine spezielle Eigenheit gemeinschaftlicher Wohnformen.

Rechtliche Besonderheiten

Laut Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG 1989) sind Wohngemeinschaften als Wohnungen für mehrere Personen definiert. Sie sind auf die spezifischen Bedürfnisse der Bewohner hin auszustatten und müssen von dazu berechtigten Vereinigungen betrieben werden. Private Interessensgemeinschaften bleiben dabei unberücksichtigt. Zwar sieht das WWFSG 1989 im Gegensatz zu Wohnungen keine Flächenbegrenzung von 150m² vor, allerdings ist die Förderung von Wohngemeinschaften an den Betrieb durch eine dazu berechtigte Vereinigung gebunden. Private Wohngemeinschaften werden nicht gefördert. Für Personen in einer

Wohngemeinschaft ist lediglich eine Subjektförderung möglich, diese trifft allerdings auch auf BewohnerInnen aller Wohnungen zu, ist also keine eigene Förderung für Wohngemeinschaften (siehe 3.1. Wohngemeinschaften).

Im Unterschied zu herkömmlichen Wohnungen, die sich für WGs eignen, werden bei den als WGs vergebenen Wohneinheiten die Zimmer an die einzelnen MieterInnen direkt vergeben. Die WGs sind entweder zum Teil oder komplett ausgestattet - je nach Ausstattungsvariante wird eine Kaution verlangt, im Gegensatz zu einem Eigenmittelanteil. Die WGs werden mit einer objektbezogenen Heimförderung unterstützt.

Projektbeispiel

CITYCOM2	
Lage	1020, Leystraße 163
Planung-Bezug	2008-2011
Wohnungsangebot	Wohnhaus 1: 40 WE, gesamt: 2.831,45 m ² WG-Haus 2: 42 WGs, gesamt: 5.368,38 m ² Wohnhaus 3: 58 WE, gesamt: 3.642,15 m ²
Wohnungsmix	Wohnhaus 2: 3-er bis 6-er WGs
Größe	Wohnhaus 1: 4.537,96 m ² WG-Haus 2: 9.473,47 m ² Wohnhaus 3: 5.647,93 m ²
Architektur	BEHF Ebner Hasenauer Ferenczy ZT GmbH
Bauträger	ÖSW - Österreichisches Siedlungswerk
Soziale Begleitung	wohnbund:consult
Landschaftsplanung	Kose-Licka Landschaftsplanung

Konzept und Projektentstehung

Beim Bauträgerauswahlverfahren Nordbahnhof I zum Thema »Junges kostengünstiges Wohnen« aus dem Jahr 2008 wurden in mehreren Projekten Wohngemeinschaften mit eingeplant. Auf den fünf Teilgebieten wurden insgesamt 621 geförderte Wohnungen und 203 Heimplätze für StudentInnen, sowie 52 Wohngemeinschaften realisiert. Das Projekt CITYCOM2 des Bauträgers ÖSW von BEHF Architekten besteht aus drei Häusern, zwei mit jeweils 40 und 58 Wohneinheiten, sowie einem Wohngemeinschaftenhaus mit insgesamt 42 WGs. Weitere zehn WGs wurden im Projekt

»Young Corner Flatshare« des Bauträgers Kallco realisiert. Neben den dezidiert als WGs vergebenen Wohnungen und Zimmern bieten auch noch zwei weitere Projekte der Bauträger GEBÖS und BUWOG Wohnungsgrundrisse an, die sich für WGs eignen.⁵



Abb. 8: Projekt CITYCOM2 am Gelände des ehemaligen Nordbahnhofs

Zielgruppe

Eine Besonderheit dieses Projektes ist das Angebot nutzungs- und zielgruppenoffener Wohngemeinschaften. Das bedeutet, dass die Wohnungen nicht ausschließlich an StudentInnen vergeben werden. Somit steht dieses Angebot auch Menschen in anderen Lebenssituationen offen, für die das Leben in Wohngemeinschaften von Vorteil ist. Als Zielgruppen kommen somit neben jungen Menschen, die zum ersten Mal alleine wohnen oder prekär arbeitenden Menschen, die auf der Suche nach kostengünstigem Wohnraum mit geringem Eigenmittelanteil sind, auch alleinerziehende Elternteile mit Kindern, oder SeniorInnen in Frage, für die auch der soziale Anschluss durch nachbarschaftliche Kontakte ein Kriterium ist.

Hardware

Das Projekt besteht aus drei Gebäuden: zwei sogenannten Apartmenthäusern mit 98 geförderten Wohnungen und dem separaten »Wohngemeinschaftshaus« mit 42 geförderten Wohngemeinschaft-

⁵ »Vbgm Ludwig: Junges und kostengünstiges Wohnen am Nordbahnhof ab Sommer 2011«, <http://www.wien.gv.at/rk/msg/2010/08/18011.html>; abgerufen am 5.8.2014.

ten. Dieses wird über einen offenen Laubengang erschlossen, den sich die Wohngemeinschaften als Gemeinschaftszone miteinander teilen. Alle drei Häuser haben Zugang zu mehreren Gemeinschaftsräumen, von denen sich ein Großteil im Erdgeschoss des Wohngemeinschaftshauses befindet⁶, und zwar: ein 200m² umfassender, 4 Meter hoher Bewegungsraum, ein Musikproberaum, eine Fahrradwerkstatt, sowie eine Sauna mit Sonnenterrasse. Dazu stehen Zimmer in Ateliers in den Apartmenthäusern für etwa 150 Euro brutto pro Monat zur Vermietung für BewohnerInnen des WG-Hauses zur Verfügung⁷. Weiters teilen sich die drei Häuser verschiedene Freiräume: einen Gemeinschaftsgarten, eine Dachterrasse, ein »Grätzeltreff« und einen Spielplatz.



Abb. 9: Grundriss Regelgeschoss CITYCOM2, ohne Maßstab

Software

Für die gesamte Wohnhausanlage CITYCOM2 wurde ein gesonderter Besiedelungsprozess angeboten. Betreut vom Kommunikationsbüro wohnbund:consult wurde der Schwerpunkt auf die Gemeinschaftsbildung durch eine von Anbeginn an geförderte Identifikation und Imagebildung gelegt. Eine gewünschte Mischung an BewohnerInnen wurde durch ein Zielgruppen-orientiertes Marketing und eine eben solche Öffentlichkeitsarbeit gefördert. Die Organisationsentwicklung der Gruppe wurde moderiert, woraus sich eine engagierte und die Gemeinschaft tragende selbstorganisierende Struktur entwickelte. So wurden Veranstaltungen zur Gründung der ersten WGs für das Wohngemeinschaftshaus in Form von Treffen zum Kennenlernen mit »Speed-Datings« abgehalten und ein BewohnerInnenbeirat gegründet. Über diesen wird nun die Selbstverwaltung der Gemeinschaftsräume abgewickelt, dazu wurde unter anderem ein Intranet und eine Webseite (www.citycom2.at) eingerichtet.

6 »CITYCOM2 - »Startschuss« für ein außergewöhnliches Projekt am Nordbahnhof«; <https://www.wien.gv.at/rk/msg/2010/07/05008.html>; abgerufen am 5.8.2014.

7 <http://www.citycom2.at/mieterinfos.html>; abgerufen am 5.8.2014

Das Wohnangebot der WGs ist differenziert. So werden Wohngemeinschaften in verschiedene Größen zu 3er, 4er, 5er und 6er WGs angeboten. Geteilt werden Wohnküchen und Sanitärräume; die Zimmer sind durchschnittlich etwa 15m² groß, die Wohnküchen etwa 50m². Die WGs sind nur zum Teil ausgestattet, die Küchen der WGs sind möbliert⁸ (Kooperation mit dem Einrichtungshaus IKEA), die restlichen Räume sind von den BewohnerInnen selbst einzurichten.⁹

Je nach WG-Größe liegt die monatliche Miete eines 15m²-Zimmers zwischen 380 und 425 Euro (inklusive Strom, Heizung, Betriebskosten, Warmwasser und Ausstattung der Küche). Für ein WG-Zimmer ist kein Eigenmittelanteil, sondern eine Kautions von drei Monatsmieten zu entrichten. Die Mieten zwischen 10,20 und 11,50 Euro/m²¹⁰ liegen dabei erheblich höher als die Mieten der geförderten Wohnungen in derselben Anlage. Deren Miete beträgt nach Zahlung eines einmaligen Eigenmittelanteils von 223 Euro/m² rund 7 Euro/m² pro Monat¹¹.

Die BewohnerInnen schließen Nutzungsverträge mit dem Bauträger ab: einen unbefristeten für das eigene Zimmer, einen zweiten für die Mitbenutzung der WG-Gemeinschaftsräume und einen dritten für die allgemeinen Einrichtungen im Gebäude. Die Verträge unterliegen dabei nicht dem Mietrechtsgesetz, sondern dem ABGB¹². Bei Auszug eines WG-Bewohners hat die WG ein gemeinsames Vorschlagsrecht für die Neubelegung.

Fazit

Das geringere Investment ohne Eigenmittelanteil und die vorhandene Ausstattung der WG-Zimmer hält die Einstiegsschwelle niedrig. Die pro Quadratmeter vergleichsweise höheren Mieten gegenüber dem durchschnittlichen Quadratmeterpreis für geförderte Mietwohnungen legen zwar kurzfristigeres Wohnen nahe, allerdings decken die WGs das Segment der Nachfrage an kleinen und kostengünstigen Wohnräumen ab. Selbst die kleinsten SMART-Wohnungen verfügen über 40m² Wohnnutzfläche. Der große Schwerpunkt auf Gemeinschaft, gestützt durch eine professionelle Kommunikationsplattform, erhöht die Wahrscheinlichkeit einer effizienten Nutzung der Gemeinschaftsflächen.

8 <http://www.citycom2.at/wg-faq.html>; abgerufen am 5.8.2014.

9 »Endspurt für innovatives, gefördertes Wohnprojekt in der Leopoldstadt«, <https://www.wien.gv.at/rk/msg/2011/11/29013.html>; abgerufen am 6.8.2014.

10 Errechnet aus einem Immobilienangebot des ÖSW vom 28.7.2014.

11 »CITYCOM2 - Startschuss für ein außergewöhnliches Projekt am Nordbahnhof«, <https://www.wien.gv.at/rk/msg/2010/07/05008.html>; abgerufen am 4.8.2014.

12 »Allein leben, aber nicht einsam werden« <http://derstandard.at/1350259174098/Allein-leben-aber-nicht-einsam-werden>

Projektbeispiel

Young Corner Flatshare	
Lage	1020 Wien, Leystraße 157+159
Planung-Bezug	2007-2011
Wohnungsangebot	10 geförderte WGs, gesamt: 1.275,71m ² 61 geförderte WE, gesamt: 4.404,95m ²
Wohnungsmix	61 Wohnungen, 50 Heimeinheiten
Größe (BGF)	9.738,91m ²
Gemeinschaftsflächen	130m ² Gemeinschaftsräume 48m ² Gemeinschaftsterrasse
Zusätzliche Angebote	15 Kleinbüros, gesamt: 638,55m ² 1 Kindergarten, 4 Gruppen: 644,75m ²
Architektur	Treberspurg & Partner
Bauträger	Kallco Bauträger GmbH
Landschaftsplanung	Land in Sicht

Konzept

Im Projekt »Young Corner Flatshare« werden WG-Zimmer in Mietform als Teil eines größeren Wohnkomplexes angeboten. Zehn Wohngemeinschaften mit je fünf Zimmern sind auf unterschiedliche Geschosse der Wohnhausanlage verteilt angeordnet. Neben den zehn WGs sind 61 geförderte Mietwohnungen und 19 geförderte Arbeitsräume für Start-Ups Teil der Anlage, die sich aus zwei Baukörpern zusammensetzt. Auch in diesem Projekt teilen sich alle BewohnerInnen zwei Gemeinschaftsräume (einen Musikproberaum und eine gemeinschaftliche Dachterrasse) sowie Allgemeinräume (einen Waschsalon und einen Fahrradraum). Weiters gibt es ein Kindertagesheim in der Wohnbauanlage.¹³

Alle Wohngemeinschaften sind 135m² groß und bestehen aus fünf Zimmern mit je 12m². Die BewohnerInnen teilen sich eine Küche, eine Lounge (30m²), eine Loggia, und die Sanitärräume. Im Gegensatz zu CITYCOM2 sind in diesem Projekt nicht nur die Küchen, sondern auch die restlichen Räume möbliert.¹⁴ Wie bei CITYCOM2 schließen die WG-Bewohner auch hier Nutzungsverträge ab. Vor Bezug ist eine Kautions von 1.720 Euro zu bezahlen, die monatlichen Kosten für ein WG-

13 »StR Ludwig und BV Kubik eröffneten Pionier-Projekt 'Young Corner'«, <https://www.wien.gv.at/rk/msg/2011/06/11001.html>; abgerufen am 6.8.2014

14 Projektdetails Young Corner Flatshare, <http://www.kallco.at/ProjektDetails.aspx?id=12>; abgerufen am 6.8.2014

Zimmer inklusive Nebenkosten und der Reinigung der Gemeinschaftsflächen betragen 430 Euro pro Monat, hinzu kommt eine Kautions von 1.720 Euro.

Fazit

Im Vordergrund steht kostengünstiges Wohnen in zentraler Lage, sowie das Konzept des Live-and-Work durch geförderte Arbeitsräume. Es gibt im Vergleich zu anderen gemeinschaftlichen Wohnprojekten relativ wenige Gemeinschaftsflächen, auch wurde der Besiedlungsprozess nicht begleitet. Die Wohngemeinschaften sind eher als Zweckgemeinschaften gedacht, sie werden mit den Slogans »plug'n live« und »all inclusive« – ein Mietpreis in dem alles enthalten ist¹⁵ als bezugsfertiges Service-Wohnen beworben. Das unverbindliche Auftreten will eher an Wohnen im Hotel erinnern als an einen geteilten Wohnalltag mit etwaigen Konflikten. Die hohen Mieten können auch deshalb zustande kommen, weil die Wohngemeinschaften förderrechtlich als Wohnheime konzipiert sind und Heimprojekte an keine Mietobergrenzen gebunden sind. Laut Kallco wird die Angemessenheit der Mieten durch das Wettbewerbsverfahren überprüft¹⁶.

Fazit Wohngemeinschaften

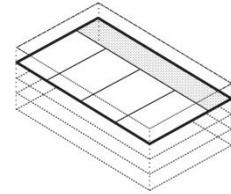
Die Preisgestaltung der WG-Zimmer beider Projekte mit Mietpreisen zwischen 10,20 und 14,50 Euro/m² legt eine eher mittel-bis kurzfristige Belegung nahe. Zum Vergleich beläuft sich die Miete der supergeförderten Wohnungen im Haus Young Corner Flatshare bei einem Eigenmittelnanteil von 42 Euro/m² auf rund 5,30 Euro netto/m² pro Monat. Eine Suchabfrage auf Österreichs größter Internetplattform für WGs, jobwohnen.at, ergab einen durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 19,50 Euro/m² inklusive Betriebskosten für ein WG-Zimmer in einer am frei finanzierten Wohnungsmarkt anmietbaren WG. Allerdings ist dort die Angebotsspanne deutlich größer, es werden Zimmer zwischen 8 und 35m² angeboten, die Preisspanne reicht von 230 bis 450 Euro¹⁷. Ein wesentliches Potenzial der vorliegenden Beispiele liegt in der Möglichkeit, durch das Modell »Wohnheim« die Wohneinheiten nicht über das Wohnservice, sondern über die Bauträger und vor allem unter Mit-Einbeziehung der BewohnerInnen vergeben zu können. Dies kann einen positiven Einfluss auf die Konsistenz der Gemeinschaft haben (siehe 3.4.b Wohnungsvergabe).

15 »Junges Wohnen in Wien«, www.derstandard.at/1381369261391/Junges-Wohnen-in-Wien;
abgerufen am 6.8.2014

16 »Der Boom der Wiener Heime«, <http://derstandard.at/1369361517221/Der-Boom-der-Wiener-Heime>;
abgerufen am 6.8.2014

17 Suchabfrage auf jobwohnen.at am 20.9.2014, 139 verglichene Angebote. Die durchschnittliche Zimmergröße beträgt 18,8m² bei einem durchschnittlichen Preis von 367 Euro pro Zimmer.

3.1.B) WOHNGRUPPEN



Definition

Im Gegensatz zu Wohngemeinschaften bestehen Wohngruppen (oder auch »Wohnungsgemeinschaften«) aus getrennten Wohnungen, die über separate Zugänge und demnach auch individuelle Anschriften verfügen. Die Wohnungen teilen sich Gemeinschaftsräume, die nur oder hauptsächlich zu deren Nutzung bestimmt sind.

Durch die Möglichkeit, Wohngruppen in eine größere Wohnanlage einzubetten, eignet sich diese Wohnform sowohl für den Neubau als auch für eine Umsetzung im Altbau, also auch in Bestandsbauten.

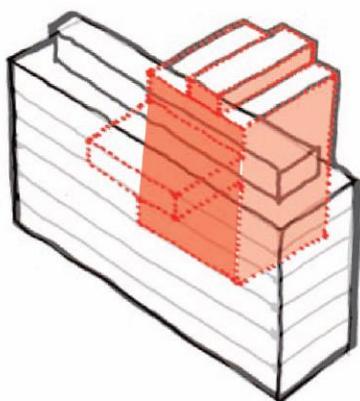
Rechtliche Besonderheiten

Wohngruppen werden weder in der Bauordnung, noch im WWFSG 1989 als eigener Begriff geführt. Da es sich um einzelne Wohnungen handelt, unterliegen sie den üblichen Definitionen des MRG und des WEGs. Hinsichtlich einer kontinuierlichen gemeinschaftlichen Wohnnutzung sind Eigentumswohnungen innerhalb dieses Modells eher auszuschließen, da das gesetzlich festgelegte Weitergaberecht, wie beispielsweise an Verwandte, nicht im Einklang mit den Interessen der Bewohnerschaft liegen muss und zu Konflikten führen könnte, die dem Gruppeninteresse zuwiderlaufen. Die Problematik zwischen Gruppen- und Partikularinteressen trifft auf alle anderen Wohnformen ebenso zu, jedoch ist der Zusammenhalt der kleiner-maßstäblichen Wohngruppen fragiler, da sie grundsätzlich aus einer kleineren Gruppe von Einzelwohnungen bestehen.

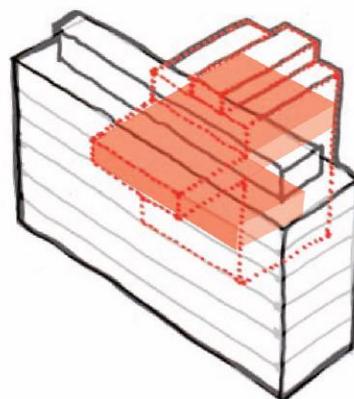
Problematisch bei der Wohnungsvergabe für Menschen höheren Alters können die altersunabhängigen Einkommensgrenzen in der Wiener Wohnbauförderung sein. Vor allem Paare der Zielgruppe 55+, die am Übergang zur Pension stehen und über ein doppeltes Einkommen verfügen, werden durch ihr momentan zu hohes Einkommen möglicherweise ausgeschlossen. Diese finanzielle Situation ändert sich nach Eintritt in die Pension jedoch erheblich.

Projektbeispiel

Wohngruppe für Fortgeschrittene	
Lage	1160, Steinbruchstraße 8
Planung-Bezug	2006-2011
Wohnungsangebot	80 geförderte Wohneinheiten (geförderte Mietwohnungen ohne Kaufoption)
Architektur	Architekt Josef Knötzl
Bauträger	Neue Heimat-GEWOG
Soziale Begleitung	wohnbund:consult



Wohngruppe Hofhaus



Wohngruppe Etage

Abb. 10: Haus-im-Haus-Prinzip:
zwei Wohngruppen (13+7 Einheiten) integriert in ein Neubauprojekt

Konzept und Projektentstehung

Ausgangsbasis für das Pilotprojekt »Wohngruppe 55+ Ottakring« in der Steinbruchstraße 8 war ein von wohnbund:consult moderiertes und sozialwissenschaftlich begleitetes Pilotprojekt, das zwischen 2006-2008 unter dem Motto »Aktiv-Miteinander-Füreinander« durchgeführt wurde. Es wurde aus Mitteln der Wiener Wohnbauforschung gefördert und vom gemeinnützigen Bauträger Neue Heimat - GEWOG unter der Projektleitung von Susanne Reppé errichtet.

Zielgruppe

Unter dem Begriff »Wohngruppe für Fortgeschrittene« wurde ein Wohnmodell erarbeitet, bei dem Menschen sowohl selbstständig im eigenen Wohnungsverband, als auch in Gemeinschaft leben können. Der Schwerpunkt der Wohngruppe liegt auf selbstständigem, gemeinschaftlichem und nachbarschaftlichem Wohnen, es geht ausdrücklich nicht um »betreubares Wohnen«. Die Mitgliedersuche begann in einer frühen Planungsphase mittels Zeitungsinserten, Fragebögen und Info-Foldern. Als Zielgruppe wurden ältere Menschen angesprochen, die sich aufgrund der Projektintention sowohl aus biografischen Gründen, wie sogenannte »Alt-68er« mit WG-Erfahrung, als auch aus Gründen des Eintritts in eine neue Lebensphase, wie beispielsweise eine nach-familiäre oder nach-berufliche, davon angesprochen fühlten. Diese Zielgruppe wurde unter dem Titel »55 plus« zusammen gefasst.



Abb. 11: Bewerbungsprospekt für die Wohngruppe für Fortgeschrittene, 2008

Hardware

In die Wohnanlage mit insgesamt 80 geförderten Wohneinheiten wurden so 23 Wohnungen für WohngruppenbewohnerInnen integriert, die in zwei Wohngruppen zusammen gefasst wurden: zu einer Vertikalen – dem Hofhaus mit 16 Wohneinheiten – und zu einer Horizontalen – der Etagegemeinschaft mit sieben Wohneinheiten.

Neben dem Freiraum im Hof und einem großen Gemeinschaftsraum mit 70m² im Erdgeschoss, die von den BewohnerInnen der gesamten Anlage geteilt werden, gibt es zusätzliche Gemeinschaftsräume, die den BewohnerInnen der beiden Wohngruppen zugeordnet sind: Die Wohngruppe Hofhaus teilt sich das Foyer mit etwa 35m², eine Gemeinschaftsterrasse im Erdgeschoss, einen Gemeinschaftsgarten und einen Gemeinschaftsraum im Dachgeschoss mit Dachterrasse. Die kleinere Etagen-Wohngruppe teilt sich neben den erweiterten Erschließungsbereichen einen Gemeinschaftsraum mit WC und Teeküche, sowie eine Loggia mit Gemeinschaftsterrasse (Gutmann, 2008.)

Software

Der Gruppenfindungs- und Gruppenbildungsprozess wurde intensiv sozialwissenschaftlich betreut, die Auswahl der Wohnungswerber erfolgte zunächst durch den Bauträger. Nach einer Vorvertragsphase mit den potentiellen KandidatInnen bestand die Möglichkeit der Mitbestimmung bei der Planung der 2-4 Zimmer großen Wohneinheiten. Die durchschnittlichen Kosten aller Wohneinheiten der Anlage belaufen sich auf 205 Euro / m² Eigenkostenanteil und 7,65 Euro / m² Miete.¹⁸

Im Jahr 2011 wurde ein Folgeprojekt im 14. Bezirk in der Ameisgasse mit 19 Wohngruppen-Wohnungen von 50 – 86 m² auf einer Stiege bezogen.¹⁹

Fazit

Das Wohngruppen-Projekt in der Steinbruchstraße kann als erfolgreiches Modell betrachtet werden. Dazu haben das persönliche Engagement der Beteiligten auf Seiten des Bauträgers beigetragen, gleichwie die Gruppenbegleitung durch wohnbund:consult von Anbeginn an. Der Projektintention, ein kleinmaßstäbliches, niederschwelliges nachbarschaftliches Wohnangebot für die Gruppe 55+ zu initiieren, konnte Rechnung getragen werden. Besonders hervorzuheben ist die Bedeutung eines engagierten Mitbewohners, der aus langjähriger beruflicher pädagogischer Erfahrung schöpfen kann, und auch über WG-Erfahrung verfügt. Er nimmt innerhalb der Gruppe die Position des Wohngruppensprechers ein und ist auch bei öffentlichen Veranstaltungen ein oft angefragter Gast. Kommunikative Leitfiguren, die Verantwortung für das soziale Miteinander übernehmen, sind für den längerfristigen Fortbestand von Gruppen unerlässlich. Dies zeigt sich auch anhand des Folgeprojektes in der Ameisgasse, das nach ähnlichen Voraussetzungen durchgeführt wurde, jedoch über eine wesentlich weniger intensiv ausgeprägte soziale Kohärenz und Außenwirkung verfügt.

Weitere Beispiele

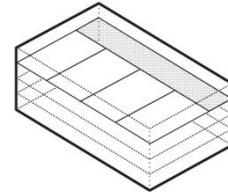
Im Projekt »auf:einander:bauen«, das aus dem Bauträgerwettbewerb: Gemeinschaftliches Wohnen von 2013²⁰ hervorgegangen ist, sind vier Clusterwohnungsgemeinschaften mit insgesamt zwölf Wohneinheiten geplant. Die Zielgruppe sind hier Singles, die nicht alleine wohnen wollen.

18 <https://www.wien.gv.at/rk/msg/2011/08/11002.html>; abgerufen am 5.8.2014

19 <http://www.wohnbund.at/wp/wp-content/uploads/2011/03/Folder-WGF-Ameisgasse1.pdf>

20 <http://www.wien.gv.at/rk/msg/2014/05/14008.html>, <http://gat.st/news/individuell-wohnen-gemeinschaftlich-leben>, www.viehtriftgasse.at

3.1.C) HAUSGEMEINSCHAFTEN



Definition

Der Begriff der Hausgemeinschaft stammt aus dem informellen Gebrauch und ist mehrdeutig. Eine Hausgemeinschaft kann ebenso WGs wie Wohngruppen oder Wohnungsgemeinschaften mit einschließen. Bestimmend ist, dass alle BewohnerInnen eines Hauses Zugang zu den Gemeinschaftseinrichtungen haben. Dabei kann die Verwaltung des Zugangs sowohl selbstorganisiert als auch durch eine Hausverwaltung geregelt sein.

Allgemeinflächen wie Gemeinschaftssaunas, Versammlungs- oder Gemeinschaftsräume oder auch Kinderspielflächen sind in vielen genossenschaftlich errichteten Wohnhäusern der 1980er und 1990er Jahre anzutreffen. Ebenso verfügen die Wiener Gemeindebauten über meist ebenerdig angelegte und oft großzügige Gemeinschaftsflächen. Ohne Informationsangebot vor Wohnungsvergabe, ein Besiedelungsmanagement oder professionelle soziale Moderation nach der Bezugsphase wird das Potenzial dieser baulichen Voraussetzungen nicht ausgeschöpft. Seit Einführung der »sozialen Nachhaltigkeit« als Beurteilungskriterium der Bauträger-Wettbewerbe erfahren Gemeinschaftsangebote unterschiedlicher Ausprägungen einen Aufschwung.

Rechtliche Besonderheiten

Hausgemeinschaften sind weder in der Bauordnung, noch im WWFSG als eigener Begriff angeführt. Sie entstehen oft aus themenbezogenen Ausschreibungen in Bauträger-Wettbewerben und unterliegen in dessen Beurteilungskriterien hier vor allem jenen der Sozialen Nachhaltigkeit. Die für sie bestimmenden Allgemein- oder Gemeinschaftsflächen können nur bei der Errichtung eines Wohnheimes in die Nutzflächenberechnung mit einbezogen werden. Zu den Besonderheiten dieses Modells siehe auch Kapitel 8.6.C Heimförderung.

Projektbeispiel

so.vie.so	
Lage	1100, Hackergasse 4 / Antonie Alt Gasse 6
Planung-Bezug	2009-2013
Wohnungsangebot	111 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption
Wohnungsmix	Wohnungsgrößen von 50 m ² bis 121 m ² 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen
Größe	Grundfläche: 3.595 m ² BGF: 14.035 m ² WNFL: 10.885 m ²
Architektur	s & s Architekten
Bauträger	BWS Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft
Soziale Begleitung	wohnbund:consult
Landschaftsplanung	Auböck + Kárász

Konzept und Projektentstehung

Das Projekt so.vie.so ging als Siegerprojekt aus dem Bauträgerwettbewerb «Sonnwendviertel» im Jahr 2009 für den Bauplatz C.02.04 hervor. Mitbestimmung in der Planungsphase war von Anfang an ein bestimmendes Element der Projektentwicklung.

Zielgruppe

Unter dem Motto »solidarisch Wohnen« wurde besonders die Zielgruppe der in Ausbildung, in Familiengründung oder jener sich in der nachberuflichen Phase Befindlichen angesprochen. Gemeinschaft wird als Form des Zusammenlebens in selbstgewählten Nachbarschaften und gegenseitiger Unterstützung verstanden. Im Gegensatz zu traditionellen Familien setzen sie sich aus Netzwerkfamilien in Single- und Patchworkhaushalten oder wahlverwandtschaftlichen Großfamilien zusammen.

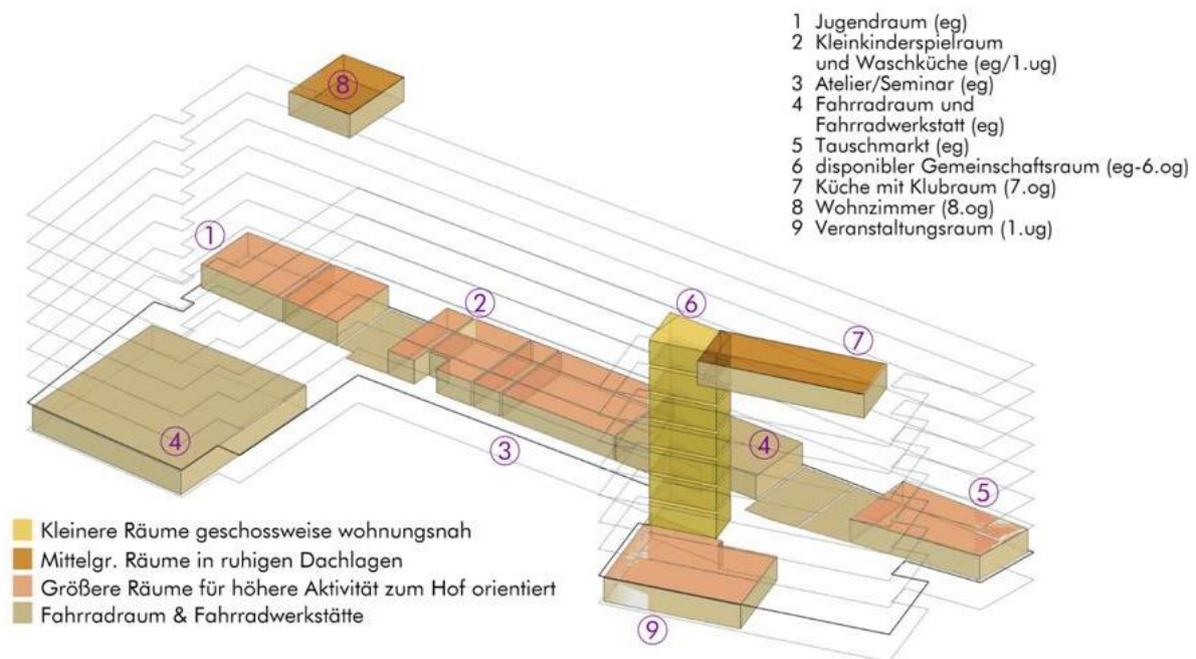


Abb. 13: Axonometrie der Gemeinschaftsräume im Wohnhaus so.vie.so

Hardware

Die städtebauliche Anordnung zweier Baukörper erzeugt einen introvertierteren Teil des Hofes für die Hausgemeinschaft. Das Projekt gliedert sich in drei Baukörper, mit sieben bis neun Geschossen. Die Bauteile sind über eine Laubengängerschließung verbunden, die auch als gemeinschaftsbildendes Element genutzt wird. Die Tragstruktur mit tragenden Außenwänden und einer mittigen Stützenreihe ermöglicht die gewünschte Grundrissflexibilität. Die differenzierte Anordnung, Größe und Farbgebung der Balkone verdeutlicht den Mitbestimmungsprozess bei der Wohnungsplanung an der Fassade. Das teilweise nutzungs offene und maßstäblich abgestufte Angebot an Gemeinschafts- und Allgemeinflächen reicht von kleinen, wohnergänzenden Gemeinschaftsräumen in den Geschossen bis zu großen, repräsentativen Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss und im Dachgeschoss. Das Erdgeschoß wird hauptsächlich gemeinschaftlich genutzt.

Software

Das Entstehen einer Hausgemeinschaft sollte durch Mitverantwortung gefestigt werden. Dazu wurden drei partizipative Module unter klaren Vorgaben auf die Phasen der Planung der eigenen Wohnungen, der Wohnungsbelegung, der Nachbarschaftsbildung, sowie der Festlegung der Nutzung der Gemeinschaftsräume angewandt. Die Moderation und soziale Begleitung orientierte sich am Bauzeitplan und wurde für die Dauer von insgesamt etwa zwei Jahren von einem intermediären Büro durchgeführt. Um die Bedeutung der Selbstverwaltung auch in die Nutzungsphase zu übernehmen wurde eine Mitarbeiterin der Hausverwaltung früh in den Partizipationsprozess mit einbezogen.



Abb. 14: Außenaufnahme so.vie.so

Fazit

Eine wichtige Voraussetzung für die Möglichkeit, die partizipativen und gemeinschaftsbildenden Elemente für alle BewohnerInnen anzubieten, war eine frühe Vergabe der Wohnungen über die Einbindung durch das Wohnservice Wien. Dadurch konnte die Phase der Gemeinschaftsbildung auf alle zukünftigen BewohnerInnen ausgedehnt werden.

Projektbeispiel

ICH-DU-WIRplus	
Lage	1210, Viehtriftgasse
Umsetzung	in Umsetzung; Bauträgerwettbewerb »Gemeinschaftliches Wohnen«, 2013
Wohnungsangebot	35 supergeförderte Wohneinheiten; 8 vermietbare Einheiten
Wohnungsmix	13 Zwei-Personen-WGs
Größe	3.943,74 m ² BGF 2.601,56m ² geförderte WNFL 187,09m ² Gemeinschaftsflächen
Architektur	Treberspurg & Partner / GC Architektur
Bauträger	Altmannsdorf Hetzendorf
Soziale Begleitung	wohnbund:consult
Landschaftsplanung	Land in Sicht

Konzept und Projektentstehung

Das Projekt »ICH-DU-WIRplus« ist das Siegerprojekt des Bauträger-Wettbewerbes »Gemeinschaftliches Wohnen« aus dem Jahr 2013 für die Liegenschaft in der Viehtriftgasse im 21. Bezirk.

Zielgruppe

Das Projekt mit dem Untertitel »Neue Wahlgemeinschaften der plus-Generation« richtet sich an die Zielgruppe der älteren Menschen.

Hardware

Das Gebäude bietet ein flexibel schalt- und belegbares Kombinationsangebot von individuellen Rückzugsbereichen (ICH) und zusätzlichem Wohn- oder Arbeitsraumangeboten, das von direkten NachbarInnen, sogenannten WahlfreundInnen gemeinsam nutzbar ist (DU). Ergänzend gibt es zuschaltbare Arbeitsräume (PLUS), sowie Wohneinheiten für Ein- bis Zweipersonenhaushalte zwischen 34 und 68m², sowie eine WG im Erdgeschoss. Über das ganze Haus verteilt sind Gemeinschaftsräume (WIR) für Freizeitaktivitäten. Das Wohnangebot stellt eine Ergänzung zum vorherrschenden Angebot von Haushaltstypen und der Wohnraumanzahl der direkten Umgebung dar.

Kennzeichnend ist hier die Mischung aus Standardwohnungen, 2er, 3er und 4er WGs, Gemeinschaftsräumen und Büros.

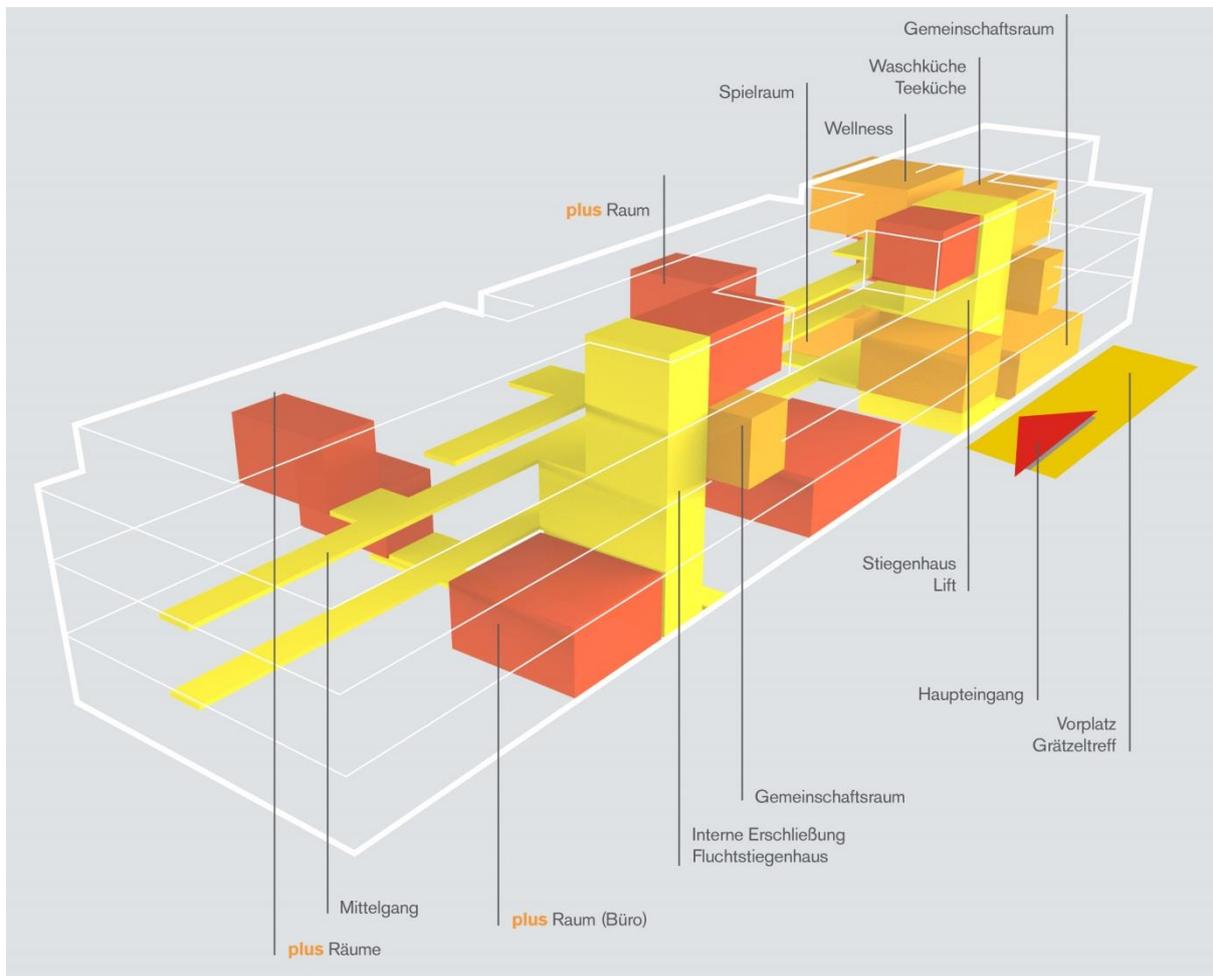


Abb. 15: Verteilung der Gemeinschaftseinrichtungen Projekt ICH-DU-WIRplus

Software

Ziel eines von ExpertInnen moderierten Prozesses ist, neben der Gemeinschaftsbildung durch ein Besiedelungsprogramm, die weiter führende Selbstorganisation der BewohnerInnen innerhalb der Hausgemeinschaft.

Wohnprojekt Wien	
Lage	1020, Krakauer Straße 19
Umsetzung	2010 - 2013
Wohnungsangebot	39 geförderte Heimeinheiten
Wohnungsmix	Wohnungsgrößen von 37m ² bis 136 m ²
Größe	BGF: 5.300 m ² WNFL: 3.252 m ² Gemeinschaftsflächen: 695 m ²
Architektur	einszueins architektur: Katharina Bayer, Markus Zilker
Bauträger	Wohnbaugenossenschaft »Schwarzatal«
Landschaftsplanung	dnd Landschaftsplanung

Konzept und Projektentstehung

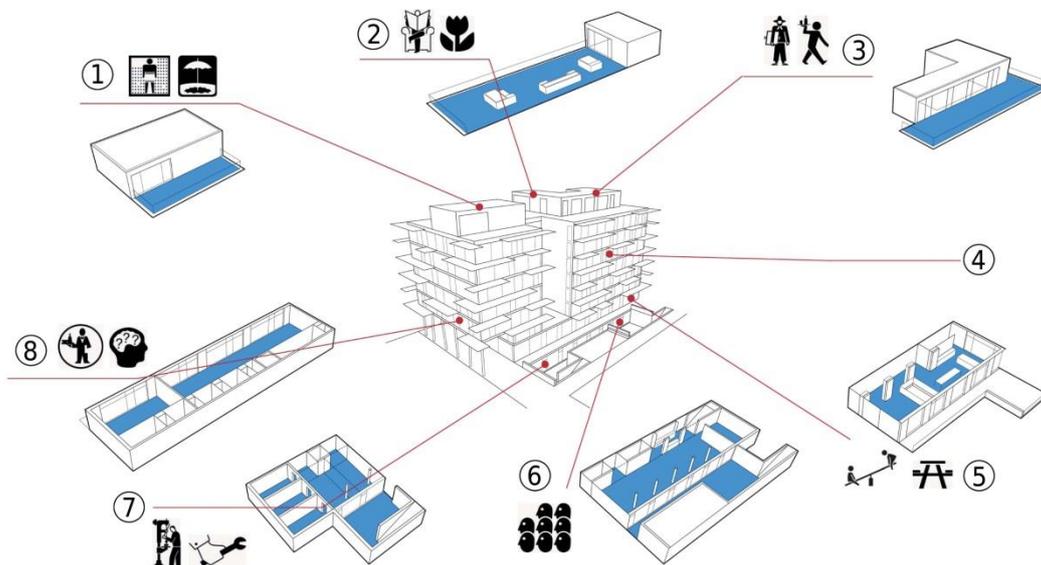
Im Stadterweiterungsgebiet Nordbahnhof wurden im Rahmen eines Bauträgerwettbewerbs zwei benachbarte Grundstücke vergeben. Neben dem benachbarten Projekt »wohnen mit scharf!« von Superblock Architekten entstand so das »Wohnprojekt Wien«. Die Besonderheit dieses Wohnbauvorhabens liegt darin, dass eine InteressentInnengruppe gemeinsam mit den PlanerInnen von einszueins architektur bereits am Entwurf für den Wettbewerb mitwirkte und diesen nach ihren Vorstellungen mit beeinflussen konnte. Demzufolge kann das Wohnprojekt Wien auch als Baugruppe bezeichnet werden, interessanter Weise aus einem Verfahren heraus, dass nicht dezidiert auf derartige Wohn- und Projektformen abzielt.

Zielgruppe

Die Zusammensetzung der BewohnerInnenschaft ist sehr heterogen was Berufe, Ausbildung, Familienstand und Alter betrifft. Geeint hat sie das Ziel, selbstbestimmt zu planen und wohnen zu wollen. Die Auswahl der BewohnerInnen konnte aufgrund der gewählten Form als Wohnheim von den Entwicklern selbst definiert werden.

Hardware

Die mit den Möglichkeiten eines Wohnheimes zusammen hängende Förderung von Gemeinschaftsflächen ermöglichte ein vielfältiges Angebot an Gemeinschaftsräumen wie einer großen Küche, einem anmietbaren Mehrzwecksaal, Werkstätten und einem Musikraum. Das Dachgeschoss ist mit einer Sauna, einer Bibliothek, einem Dachgarten und Gästearnements ausgestattet und bildet den oberen Abschluss der gemeinschaftlich nutzbaren Flächen. Gewerbeflächen im Erdgeschoss ermöglichen wohnungsnahes Arbeiten.



Legende:

- | | |
|-------------------------------|---------------------------------------|
| 1 - Sauna und Sonnenterrasse | 5 - Kinderhort und Gemeinschaftsküche |
| 2 - Bibliothek und Dachgarten | 6 - Veranstaltungen |
| 3 - Gäste und Dachterrasse | 7 - Werkstätten und Werkstättenhof |
| 4 - Individuelles Wohnen | 8 - Gewerbeflächen |

Abb. 16: Gemeinschaftsflächen des Wohnprojekt Wien

Software

Das Wohnprojekt Wien ist in einer soziokratischen Struktur organisiert. Diese Entscheidungsfindungsstruktur setzt sich aus einem inneren Koordinationskreis und mehreren, themenspezifischen Arbeitskreisen wie »Architektur«, »Gemeinschaft«, »Ökologie« oder »Finanzierung« zusammen – ähnlich wie die Organisation des Bundestages mit Plenum und Ausschüssen. Die Unterteilung in überschaubare Arbeitspakete führt im Optimalfall zu einer Ökonomisierung des Gruppenprozesses, was die Zugänglichkeit erleichtert. Auf diese Weise wurden auch projektspezifische Entscheidungen im Planungsprozess getroffen. Der Zeitaufwand fiel pro Person verglichen mit von Bauträgern initiierten Projektvorhaben mit Mitbestimmung hoch aus (siehe 3.4.a Mitbestimmung in der Planungsphase), das Resultat ist eine äußerst gefestigte Hausgemeinschaft mit einer weitgehend selbstorganisierten Hausverwaltung. Überdies ist das Wohnprojekt auch in der Lage, Verantwortung im Wohnumfeld zu übernehmen, was eingehend praktiziert wird.

Eine weitere Besonderheit ist ein hauseigener Solidarfonds, der es BewohnerInnen in extremen Lebenssituationen ermöglichen soll, finanzielle Unterstützung zu erhalten. Der Fonds ermöglicht es darüber hinaus, Menschen im Wohnprojekt eine Wohnung zu finanzieren, die sich das sonst nicht leisten könnten.

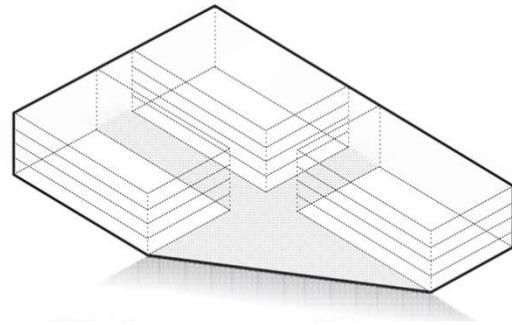
Ein hauseigenes Car-Sharing Konzept kompensiert die geringere Stellplatzverpflichtung.

Weitere Projektbeispiele

Weitere Beispiele für Hausgemeinschaften sind die Bike City aus dem Jahr 2008 oder die Autofreie Mustersiedlung, denen ein mobilitätsbezogenes, gemeinschaftliches Interesse zu Grunde liegt. Beide weisen einen hohen Grad an sozialen Interaktionen innerhalb der BewohnerInnen der Anlage auf²¹. Weiters können zu den Hausgemeinschaften die Projekte am Nordbahnhof PaN-Wohnpark oder das bereits diskutierte Projekt CITYCOM2 gezählt werden. Beide verfügen über eigene, internetbasierte BewohnerInnen-Foren zum nachbarschaftlichen Austausch.

21 Im Rahmen einer Lehrveranstaltung an der TU Wien mit dem Titel » Wohnen im gesellschaftlichen Wandel - Sozialer Kontext«, führten Studierende über einen Zeitraum von mehreren Jahren unter der Leitung von Architektin Silvia Forlati und dem Soziologen Jens Dangschat eine Reihe von quantitativen BewohnerInneninterviews durch. Erhoben wurden zahlreiche Wohnbauten in Wien unter Bezugnahme auf Entwurfsidee, Umsetzung und BewohnerInnenrezeption.

3.1.D) INTEGRIERTE NACHBARSCHAFT



Definition

Unter integrierten Nachbarschaften werden in dieser Studie Wohnhäuser, Wohnanlagen oder Wohnsiedlungen zusammengefasst, die über bauteilübergreifende, gemeinschaftlich nutzbare Flächen- und Raumangebote verfügen, diese auch öffentlich zugänglich sein können und dies zum zentralen Thema ihres Projektes machen. Die integrierte Nachbarschaft kann als eine Untergruppe der Hausgemeinschaft verstanden werden, wird aber hier aufgrund der Relevanz hinsichtlich der Außenwirkung und des starken zivilgesellschaftlichen Engagements separat angeführt. In diesen Projekten werden bestimmte, der Öffentlichkeit zugängliche Bereiche und Nutzungen von BewohnerInnen der Anlage organisiert und verwaltet. Wohnbauten, die eine derartige Funktionsauslagerung ins Öffentliche anbieten, stehen auch oft in stärkerem Bezug zum und durch ergänzende Angebote in Dialog mit dem Wohnumfeld als Projekte, die sich primär auf die gemeinschaftlichen Belange innerhalb des Hauses konzentrieren. Auch im Bestand ist Dialog mit Auswirkungen aufs Wohnumfeld möglich.

Theoretisch ist dies auch in kleinen Maßstäben denkbar und mag in Einzelfällen auch so gehandhabt werden. Aus der kontextbezogenen Betrachtung der Projekte in dieser Studie lässt sich jedoch eine gewisse Mindestgröße erkennen, die für die Mit-Errichtung öffentlichkeits-relevanter Raumangebote Voraussetzung ist. Dies hängt auch mit der Finanzierbarkeit nicht-wohnraumbezogener Flächen innerhalb der Wohnbauförderung zusammen. Hierauf wird im Exkurs Verhältnis Wohnnutzfläche zu Gemeinschaftsfläche genauer eingegangen.

OASE22	
Lage	1220, Adelheid-Popp-Gasse 1
Umsetzung	2008-2013
Wohnungsangebot	319 Wohneinheiten
Wohnungsmix	zwischen 53 und 130m ²
Größe	19.462 m ² BGF
Integriertes Zusatzangebot	Geriatrisches Tageszentrum
Architektur	studio uek; ARGE Köb&Pollak, Alexander Schmöger; g.o.y.a
Bauträger	BUWOG, GESIBA, ÖSW
Soziale Begleitung	Caritas
Landschaftsplanung	Rajek Barosch

Konzept und Projektentstehung

Für die Bebauung des Grundstücks in Wien Donaustadt wurde ein europaweiter städtebaulicher Ideenwettbewerb für JungarchitektInnen im Jahr 2008 ausgeschrieben, den die ArchitektInnen des studio uek für sich entscheiden konnten. Bereits in der Ausschreibung war eine der Vorgaben, unter anderem betreubares Wohnen in den Entwurf zu integrieren. Das Siegerprojekt mit dem Titel »Swobodas go Neustadlau« bezog sich auf die Idee eines generationenübergreifenden Wohnquartiers mit einem starken Fokus auf Gemeinschaftlichkeit. Den zukünftigen BewohnerInnen sollten ergänzende gemeinschaftlich nutzbare Raumangebote eine Kompensation zu ihren relativ kleinen Wohnungen bieten und zusätzlich die Möglichkeit geschaffen werden, eine Gemeinschaft mit zu gestalten und mit zu tragen. Für diese Möglichkeit wurde bereits im Wettbewerb ein begleitendes Moderationskonzept vorgeschlagen.

Studio uek wurde als Fixstarter für den auf dem Wettbewerbsergebnis aufbauenden Bauträgerwettbewerbs »Neu Stadlau - Oase22« gesetzt, konnten die Ausschreibung des Bauträgerwettbewerb mitgestalten, der damals noch ohne das Kriterium der Sozialen Nachhaltigkeit durchgeführt wurde, und waren in der Wettbewerbsjury vertreten. So konnte über das in nunmehr vier Baufelder aufgeteilte Gebiet eine Kontinuität vom Konzept bis zur Umsetzung gewährleistet werden.

Zielgruppe

Die Ausschreibung des Bauträger-Wettbewerbs sah größtenteils eine Wohnnutzung vor, jedoch wurde ein Tageszentrum für SeniorInnen mit einer Schwesternstation und einem Therapiebereich gefordert. Insgesamt sollten zwischen 30 und 40 Wohneinheiten als »Betreute Wohnungen« konzipiert werden. Die detaillierte Auflistung vorzusehender Gemeinschaftsräume mit deren Nutzung, Größe und Lage auf dem Grundstück legte jedenfalls eine stark gemeinschaftsprägende BewohnerInnenstruktur nahe. Dies wurde auch durch den Hinweis auf zusätzlich vorzusehende bauplatzübergreifende Gemeinschaftseinrichtungen betont.

Hardware

Über die vier Bauteile sind mehrere Gemeinschaftsräume unterschiedlichen Maßstabs verteilt, die teils mit vorgegebenen Programmen kombiniert werden. Bauplatzübergreifend wurden ein Spiel- und Festraum, ein Bewegungsraum, der vom ASKÖ betrieben wird, und eine Fahrradwerkstatt umgesetzt. Ein durchgängiger Freiraum und eine umlaufende, begehbare Dachlandschaft – der sogenannte Skywalk – verbinden die Bauteile und die daran angesiedelten gemeinschaftlichen Funktionen kleineren Maßstabes. Angebote wie ein Kreativraum, eine Waschküche mit einem angelagerten nutzungsoffenen Raum, eine Sommerküche mit Dachterrasse oder eine Bibliothek ermöglichen unterschiedliche Aneignungen und bieten Ergänzungen zu den Defiziten der umgebenden Stadtperipherie an. Die Ausstattung der Gemeinschaftsräume war Teil der Baukosten.



Abb. 17: Bauplatzübergreifende Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss der OASE22

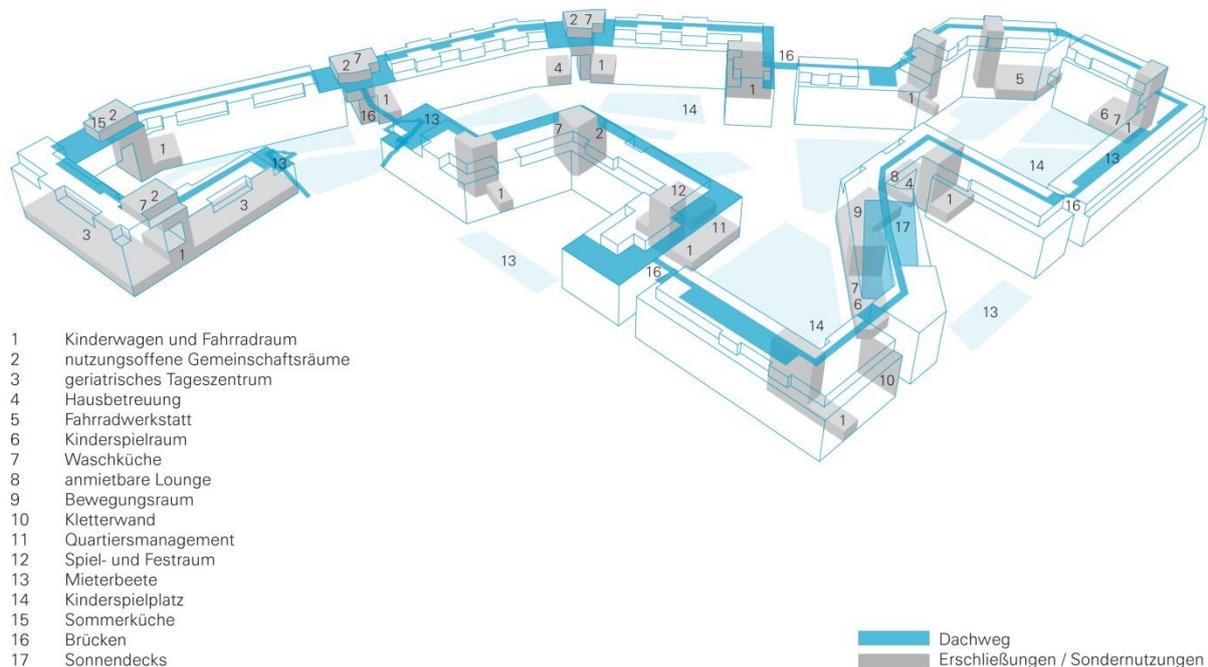


Abb. 18: Gemeinschaftliche Nutzungen mit durchgehendem Verbindungsweg am Dach

Software

Die Kooperation mit einer externen Trägerschaft zur Besiedelung und der Moderation wurde bereits im Bauträgerverfahren festgelegt. Von der Caritas wurde dazu ein Nachbarschaftskuratorium organisiert, das für alle Bauträger für einen Zeitraum von eineinhalb Jahren, mit der Möglichkeit einer Verlängerung, vor Ort arbeitet. Ziel ist eine Selbstverwaltung durch die Bewohnerschaft. Die erste Aufgabe des Nachbarschaftskuratoriums war die Festlegung der Nutzungen für die dafür vorgesehenen Gemeinschaftsräume durch eine Moderation. Als ersten Schritt zur Selbstverwaltung treten die BewohnerInnen bei Konflikten nicht über die Caritas, sondern selbst mit der Hausverwaltung in Kontakt.

Fazit

Die Möglichkeit der PlanerInnen, vom städtebaulichen Konzept über die Auswahl der Kooperationspartner für soziale Begleitungstätigkeiten, die Mitwirkung an der Ausschreibung des Bauträgerwettbewerbes und die Beteiligung an der Umsetzung, kann als durchgehende Qualitätssicherung gewertet werden, die besonders seitens der ArchitektInnen geschätzt und in ihrer Bedeutung hervorgehoben wird. Die »Kontinuität durch Patenschaft« ist somit eines der bestimmenden Merkmale dieses Projektes.

Die Kooperation mit der Caritas sowie die von Anbeginn an mitgeplante Möglichkeit der Moderation geben dem Projekt trotz seiner Größe eine Greifbarkeit und eine bestimmte Charakteristik. Die Aneignbarkeit der Gemeinschaftsräume durch die BewohnerInnen spielte eine zentrale Rolle bei der Besiedelung, so wird die Bibliothek bereits von einem Bewohner des betreubaren Wohnens »betreut«.

Das Projekt kann als Testprojekt für das Kriterium der später eingeführten sozialen Nachhaltigkeit gesehen werden. Zugleich ist es ein gutes Beispiel für eine bauplatzübergreifende Planung. Die Gemeinschaftseinrichtungen konnten in ihrer Funktion und Aufteilung auf die Baukörper ebenso umgesetzt werden wie die durchgängige Erschließung und das zusammenhängende Freiraumkonzept. Viele dieser Elemente finden sich im folgenden Projekt wieder.

Projektbeispiel

»Wohnzimmer« Sonnwendviertel	
Lage	Sonnwendviertel, 1100, Bauplatz C.01
Umsetzung	2009-2014
Wohnungsangebot	Insgesamt etwa 436 Wohneinheiten; davon etwa 320 geförderte Mietwohnungen mit Eigentumsoption etwa 50 Mietwohnungen mit Superförderung etwa 50 geförderte Eigentumswohnungen etwa 16 geförderte Heimplätze
Wohnungsmix	44 - 130m ²
Architektur	Riepl Kaufmann Bammer Architektur; Klaus Kada; studiovlay & Lina Streeruwitz
Bauträger	win4wien (Mischek, Neues Leben, Neue Heimat, EGB)
Soziale Begleitung	Manfred Domschitz
Landschaftsplanung	Rajek Barosch

Konzept und Projektentstehung

Das Projekt »Wohnzimmer« im Sonnwendviertel entstand aus einem Bauträgerwettbewerb im Jahr 2009 und was das erste Verfahren, bei dem das Kriterium der sozialen Nachhaltigkeit zur Anwendung kam. Es wurde von einer Wettbewerbsgemeinschaft aus mehreren Bauträgern und drei Architekturbüros realisiert²², wodurch die drei Bauteile bereits im Bauträgerwettbewerb gemeinsam und als Nachbarschaft konzipiert werden konnten. Es war zugleich das zweite Verfahren nach dem Bauvorhaben in der Raxstraße, in dem vom Wohnfonds mehrere Bauteile gemeinsam vergeben wurden. Dadurch ergab sich für die PlanerInnen die Möglichkeit, besser auf vorgegebene Rahmenbedingungen, wie beispielsweise Kriterien der Dichte, eingehen zu können. Ebenso verknüpft die durchgehende Freiraumplanung das baufeldübergreifende Raumangebot.

²² <http://www.oegfa.at/event.php?item=8627>; abgerufen am 6.8.2014.

Hardware

Städtebaulich sind die drei Bauteile um einen zentralen Platz im inneren Bereich zwischen den Bauteilen angeordnet – das »Wohnzimmer«. Ein sogenannter Läufer verbindet als durchgehende Erschließung die gemeinschaftlichen Programme der gesamten Anlage als Rundgang²³. Er führt ins Innere des Baufeldes und zu den Gemeinschaftsräumen in den dritten und vierten Obergeschossen der Baukörper. Insgesamt konnten etwa 3000m²²⁴ an Gemeinschaftsflächen umgesetzt werden, was ein bemerkenswert hoher Anteil ist. Neben den klassischen bauteilbezogenen Gemeinschaftsräumen wie Kinderwagenabstellraum, Kleinkinderspielraum oder Waschküche konnten bauteilübergreifend ein Schwimmbad mit Wellnesscenter samt Sauna und Nebeneinrichtungen mit etwa 1000 m², eine Gemeinschaftsküche, eine Bibliothek, ein Heimkino, ein Jugendraum, ein Musikproberaum, ein Spielraum mit Kletterwand und Abenteuerrutsche sowie Werkstätten und Ateliers errichtet werden. Alle Gemeinschaftsräume können von den BewohnerInnen der Anlage benutzt werden, das Schwimmbad ist entgeltlich auch für die Öffentlichkeit zugänglich. Die Wohnungsgrößen wurden zu Gunsten von Allgemeinflächen im Durchschnitt um etwa 10% reduziert. Nach den Vorgaben des Bauträgers sollte es kein Zimmer mit weniger als 15m² geben, um keine Hierarchie der Zimmer naheulegen. Die Küchen der Wohnungen wurden als kommunikative Wohnküchen geplant. 4-Zimmer Wohnungen sollten unter 90m², 3-Zimmer Wohnungen teilweise unter 60m² aufweisen. Im Wettbewerb wurde damit argumentiert, das Kino sei der bessere Fernseher, die Gemeinschaftsküche die besser ausgestattete Küche, die Bibliothek das bessere Bücherregal. Die Verteilung der Wohnungen wurde bereits im Wettbewerb festgelegt.



Abb. 19: Lageplan der drei gemeinsam geplanten Bauteile des »Wohnzimmers« im Sonnwendviertel

23 http://www.win4wien.at/Projekte/sonnwendviertel_1Projekt.aspx; abgerufen am 6.8.2014.

24 <http://www.oegfa.at/event.php?item=8627>; abgerufen am 6.8.2014.

Software

Das Angebot und die Nutzbarkeit der Allgemeinflächen wurde nach NutzerInnengruppen und unterschiedlichen Lebenszyklen definiert. So wurden separate Angebote für Mädchen und Buben geschaffen und unterschieden, ob bestimmte Räume für »Externe« zugänglich sein sollten. Dementsprechend wurden WC-Anlagen in das Angebot integriert. Im »Wohnzimmer« sind insgesamt 16 Toilettenanlagen in die Allgemeinflächen mit eingeplant. Differenziert wurde zudem danach, zu welchen Zeiten eine Nutzung von bestimmten Altersgruppen in Anspruch genommen werden sollte. Für die Benutzung ist zum Teil wie in der Autofreien Mustersiedlung ein Chipkartensystem vorgesehen, über das eine Nutzung mit oder ohne Reinigung »gebucht« werden kann. Die Ausstattung bestimmter Gemeinschaftsflächen soll mit den BewohnerInnen gemeinsam über einen moderierten Prozess gestaltet werden, pro Raum wurde dafür ein eigenes Budget veranschlagt. Im Eingangsbereich gibt es einen eigenen Raum für einen sogenannten Concierge, der auch mit Aufgaben der Konfliktklärung in Fragen der Verwaltung und des Mietrechtes betraut ist.

Eine 9er-WG wird an den Verein neunerhaus vermietet, eine Wiener Sozialorganisation, die obdachlosen Menschen durch eigene Mietverträge von Anbeginn an ein selbstbestimmtes Leben ermöglicht und dadurch deren Entsozialisierung entgegen wirken möchte. Die Auswahl des Trägervereins erfolgte durch den Bauträger.

Freiraum

Der Freiraum im Inneren der Anlage spiegelt die Idee des Wohnzimmers in Elementen wider. So wird das Thema des Läufers in der Materialität der Bodenbeläge aufgegriffen und über die Bauplätze hinweg geführt. An diesen reihen sich gemeinschaftlich nutzbare Elemente wie eine Feuerstelle zum Grillen, ein Betontisch vor der Gemeinschaftsküche oder das sogenannte Dreckloch im Kinderspielbereich an. Als zusätzliches Jugendangebot gibt es eine Skaterrampe.

Fazit

Das Projekt bedient sich einer Strategie der Auslagerung von Funktionen, die im konventionellen Verständnis jenen eines privaten Wohnzimmers entsprechen, in die Allgemeinbereiche. Durch die Erweiterung wohnungsbezogener Freiräume bei gleichzeitiger Reduktion der privaten Wohnräume ist das Projekt quasi eine Vorwegnahme der Idee des SMART-Wohnbauprogrammes mit einem etwas flexibler gestalteten Wohnungsschlüssel und weit weniger restriktiv ausgelegten Wohnungsgrößen.

Die Entstehung der Gemeinschaft wird in der Anfangsphase stark vom Engagement der professionellen Begleitung abhängen. Die Größe der Anlage mit 436 Wohneinheiten und die zu erwartende heterogene BewohnerInnenschaft, die vom Obdachlosenheim bis zu BewohnerInnen freifinanzierter Wohnungen reicht, wird zu stark divergierenden Interessen führen, die in ein sehr unterschiedliches und breit angelegtes Nutzungsangebot aufgenommen wird. Die Typologie des durchgängigen Läufers mit den verbindenden Brücken wird auch zwischen den Hauptnutzungszeiten der einzelnen Interessensräume zu informellen Begegnungen führen.

In Gesprächen mit Bauträgern und PlanerInnen wurde immer wieder betont, wie sehr alle Beteiligten an oder zum Teil auch über ihre finanziellen Grenzen gegangen wären, um das Projekt nach dem ursprünglichen Konzept umsetzen zu können. Dass ein Projekt ähnlichen Umfangs in Bezug auf Gemeinschaftseinrichtungen wiederholt werden könnte, sei unter den gegebenen und knapper gewordenen finanziellen Rahmenbedingungen sehr unwahrscheinlich.

FAZIT MASSSTAB

Da die größeren, bauteilübergreifenden Anlagen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt erst in der Besiedelungsphase befinden, ist eine fundierte Aussage über den Zusammenhang zwischen Konzept und Nutzung nicht möglich. Dies sollte sich im Rahmen zukünftiger Evaluierungen zeigen.

Bei größeren Anlagen scheint eine Unterteilung in kleinere Einheiten wünschenswert. Beim Projekt »Wohnzimmer« im Sonnwendviertel mit 436 Wohneinheiten wurde dies durch eine Fugenbildung zwischen den Baukörpern räumlich erzielt. Dies kann zur »Adressbildung« innerhalb einer größeren Anlage beitragen.

Die Größe einer Wohnanlage im Verhältnis zu einer überschaubaren Gruppengröße für gemeinschaftliche Aktivitäten lässt sich kaum beziffern. So steigt wohl einerseits das Konfliktpotenzial mit der Gruppengröße, proportional dazu aber auch die Chance, Bekanntschaften zu schließen. Für generationenübergreifende Projekte wird oft von einer »idealen« Gruppengröße von 30 bis 40 Menschen gesprochen. Es besteht zudem die Tendenz, Gruppen kleiner zu halten, je spezieller die Interessen sind, wie die Beispiele von WGs als eingefügte Sonderwohnformen in größeren, unterschiedlichen Projekten zeigen.

In einer 2010 durchgeführten Studie zur »Erhebung des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Nutzens der Wohnform »Cohousing« für das Land Niederösterreich« (Millonig et al.) wird eine Projektgröße zwischen »mindestens 20 und höchstens 35 bis 40 Wohneinheiten, beziehungsweise bis zu etwa 100 Personen« für Initiativgruppen empfohlen.

Zu einer ähnlichen Erkenntnis kommt auch eine Analyse durchgeführt im Rahmen einer Wohnbaustudie im Jahr 2005 mit dem Titel »Living Streets Wien«. In einer Gegenüberstellung eines 220 Wohneinheiten umfassenden Gebäudetyps (Wohnbau Zschokkegasse, 1220 Wien) mit einem 45 Wohneinheiten großen (Apollogasse, 1070 Wien) ergab sich aus der Untersuchung der BewohnerInnenzufriedenheit, dass die »Ausbildung einer lebhaften Gemeinschaft und positiven Wohnatmosphäre [...] abhängig von deren Größe [ist]. Die größeren Anlagen wurden von den Bewohnern als weniger lebhaft beschrieben und erschienen auch uns bei unseren Besuchen als weniger geeignet, gemeinschaftliche Nachbarschaften zu fördern, als kleinere Anlagen, deren Bewohner sich schneller kennen lernen.«

3.2. Intentionen und Schwerpunkte

Die Schwerpunkte und Intentionen gemeinschaftlichen Wohnens können sich neben dem gewählten Maßstab auch auf inhaltliche Schwerpunkte beziehen. Hier bieten sich gemeinsame Interessen, ähnliche Lebenssituationen der BewohnerInnen oder Gemeinsamkeiten in Fragen der Selbstverwirklichung und Selbstbestimmung an. Umgekehrt können auch Unterschiede hinsichtlich der Herkunft oder des Alters eine Gruppe definieren. Überlagerungen und Überschneidungen unter den einzelnen beschriebenen Aspekten sind hier ebenso möglich wie naheliegend. So lassen sich beispielsweise die Schwerpunkte der [ro*sa] Frauenwohnprojekte sowohl in Fragen der Wohnsituation von Frauen vor einem feministischen Hintergrund, als auch durch ein Interesse an solidarischem und Generationen-übergreifendem Wohnen beschreiben.

Für die folgende Analyse sind die Projekt jenen Kategorien zugeordnet, die innerhalb der Projekte für das gemeinschaftliche Wohnen am relevantesten sind.

3.2.A) LEBENSSITUATIONEN UND -FORMEN

Definition

Unter Lebenssituationsgruppen werden Projekte zusammengefasst, die Gemeinsamkeiten der BewohnerInnenschaft in ähnlichen Lebenssituationen suchen. Dem gegenüber stehen Modelle mit Schwerpunkten der Pluralität und der Diversität. Lebenssituationsgruppen können in Bezug auf den Familienstand, wie beispielsweise für Singles oder Alleinerziehende, der sexuellen Orientierung, wie beispielsweise Wohnprojekte für Schwule oder Lesben, oder auch hinsichtlich des Alters stehen. Das gemeinschaftliche Wohnen stellt für die BewohnerInnen dabei vor allem eine soziale Perspektive dar. In Form einer Verbundenheit mit ähnlich gestellten, um gesellschaftlichen Anschluss zu finden oder auch um eine gewisse Lebenslage mit reduziertem Wohnraum und zusätzlichen, geteilten Ausweichflächen überbrücken zu können.

Ein historisches Beispiel aus dem Wiener Wohnbau ist das sogenannte Einküchenhaus aus dem Jahr 1923, das vor allem alleinerziehenden Frauen durch eine gemeinschaftliche Haushaltsführung Arbeit abnehmen sollte. 246 sehr kleine Wohneinheiten, die anfangs auch gänzlich ohne Kochgelegenheiten ausgestattet waren, wurden durch einen eigenen Speisesaal und eine Großküche ergänzt, in der sich die BewohnerInnen bei der Arbeit abwechselten. Nach frühen finanziellen Schwierigkeiten der »Gemeinnützigen Bau und Wohnungsgenossenschaft Heimhof«, die das Haus errichtet hatte, wurde es bald von der Gemeinde Wien übernommen, wobei die Verwaltung noch für einige Zeit in der Hand der Genossenschaft blieb. Mit Beginn des Austrofaschismus wurden die Gemeinschaftseinrichtungen schließlich gesperrt und nach und nach Küchen in die Wohneinheiten eingebaut.

Projektbeispiel

MM11 - mitten im 11ten	
Lage	Friedrich Haasplatz 6+7, 1110 Wien
Planung-Bezug	2010 - 2014
Wohnungsangebot	141 WE in drei getrennten Baukörpern
Wohnungsmix	TYP B: 42 WE TYP C: 83 WE TYP D: 19 WE 2 Ateliers (Stand Einreichung, 2012)
Größe	14.466,59 m ² BGF 11.365,81 m ² WNFL (Stand Einreichung, 2012)
Gemeinschaftsflächen	327 m ² (Stand Einreichung, 2012)
Architektur	Rüdiger Lainer + Partner
Bauträger	Gebös, Mischek
Soziale Begleitung	wohnbund:consult
Landschaftsplanung	Doris Haidvogel

Zielgruppe

Eigentlich als Siegerprojekt des Bauträgerwettbewerbs »Interkulturelles Wohnen“ hervorgegangen, präsentiert sich die Anlage mit einem Angebot an Wohnmöglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen. Es wird als geeignet für junge Mütter (Alleinerziehende), Best-Ager (Ältere), Nestflüchter (junge Menschen) und Großfamilien beworben, unter dem Vorzeichen einer guten Nachbarschaft.

Hardware

Dafür wird ein vielfältiges Angebotsspektrum als Ansatz gewählt, das durch hohe Grundrissflexibilität und variable Wohnungsverteilung innerhalb der drei Baukörper umgesetzt wird. Ähnlich der gründerzeitlichen statischen Konzeption sind Außen-, Gang- und Wohnungstrennwände tragend ausgebildet. Dadurch kann die Verteilung der Wohnungen sowohl horizontal als auch vertikal, je nach BewohnerInneninteresse, nahezu beliebig zugeteilt werden. Neben den Grundrissvarianten, die sich unter anderem auch für eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten eignen, gibt es als Alleinstellungsmerkmal ein Angebot einer Sonderwohnform – eine Wohngruppe im Erdgeschoss für Alleinerziehende mit eigenem Gemeinschaftsbereich.

Software

Den InteressentInnen stehen mehrere sehr unterschiedliche Grundrissvarianten zur Auswahl, ebenso wie ein Angebot an Gemeinschaftsräumen und gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen: Einem Gemeinschafts-Pavillon mit Mietergärten, anmietbaren Ateliers und zwei Waschsalons mit Kinderspielräumen. Ein dreijähriges soziales Management begleitet die Bau- und Einwohnphase.

Weitere Projektbeispiele

Ein besonderes Beispiel für eine Lebenssituationsgruppe ist die Baugruppe Que[e]rbau in der Seestadt Aspern. Sie richtet sich insbesondere an Menschen, die in »selbstdefinierten Familienformen z.B.: Regenbogenfamilie, Ménage à trois, Patchworkfamilie, Pflegefamilie, alternative Kleinfamilie«²⁵ und in lebendiger Nachbarschaft leben wollen. In Kooperation mit dem Bauträger WBV-GPA entsteht auf dem Baufeld D22 ein sogenanntes »Stadthaus« mit etwa 30 Wohneinheiten, einem Vereinslokal im Erdgeschoss und eine Wohneinheit für »queere« Asylwerber²⁶.

Ebenso können die Projekte Young Corner Flatshare und CITYCOM2 aus dem Bauträgerwettbewerb »Junges kostengünstiges Wohnen« am Nordbahnhof den Lebenssituationsgruppen zugeordnet werden, da sie sich an die Bedürfnisse speziell junger Menschen richten.

Unter Umständen weisen Lebenssituationsgruppen eine höhere Fluktuation innerhalb der BewohnerInnenenschaft als andere Formen gemeinschaftlichen Wohnens auf, wie etwa Interessensgemeinschaften. Ist ein Projekt auf eine zu erwartende temporäre Situation der Bewohnerinnen ausgerichtet, so kann dies auf folgende Merkmale Einfluss haben:

- die Ausstattung der Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen,
- die Nutzungsangebote der Gemeinschaftsflächen,
- die Wohnungsvergabe und Belegungspolitik hinsichtlich Kriterien der Lebenssituation,
- die angebotenen Wohnungsgrößen und Wohnungstypen, sowie
- das Verhältnis von Wohnkosten zu Eigenmitteln.

25 Selbstbeschreibung der Gruppe Que[e]rbau auf ihrer Website <http://queerbau.mixxt.at>; abgerufen am 2.10.2014.

26 Der Standard. 2014. »que[e]rbau« in der Seestadt: »Alles im Lot«. Von Martin Putschögl; abgerufen am 2.11.2014. <http://derstandard.at/2000001508330/queerbau-in-der-Seestadt-Alles-im-Lot>

3.2.B) INTERESSENSGEMEINSCHAFTEN

Definition

Zur Bildung und Identitätsstiftung einer Gruppe kann ein Kernthema, auf das man sich in den Phasen der Projektentwicklung beziehen kann, als gemeinsamer Nenner bestimmend sein. Bauträgerwettbewerbe, die sich bestimmten Themen annehmen, bildeten für thematische Gruppenwohnprojekte in den vergangenen Jahren hier den Überbau.

Projektbeispiel

Bike-City	
Lage	1020, Vorgartenstraße 130-132
Umsetzung	2005-2008; Wettbewerb »Wohnen am Park«
Wohnungsangebot	99 geförderter WE
Wohnungsmix	B-Typ: 28 WE C-Typ: 46 WE D-Typ: 9 WE E-Typ: 16 WE
Größe	14.456 m ² BGF 9.357 m ² WNFL + 238 m ² Geschäftslokal
Gemeinschaftsflächen	445 m ²
Architektur	königlarch Architekten
Bauträger	GESIBA, BAI
Landschaftsplanung	Rajek Barosch

Konzept und Projektentstehung

Die Bike City ist 2003 aus dem städtebaulichen Ideenwettbewerb »Wohnen am Park« entstanden, wobei das Thema »Fahrrad & Wellness« erst nachträglich in den Entwurf eingearbeitet wurde. Vorbild waren die 1999 fertiggestellte Autofreie Mustersiedlung und das Projekt Bike & Swim City aus dem Jahr 2012. Verbindender Grundgedanke des Projektes ist die Idee, sich in der Stadt mit dem Fahrrad und öffentlichen Verkehrsmitteln anstatt mit dem Auto zu bewegen.

Im Zuge des Flächenwidmungsverfahrens für die Neubebauung konnte ein Stellplatzschlüssel von 1:0,7 anstelle von 1:1, also der Verpflichtung, für jede Wohneinheit einen Stellplatz zu schaffen, umgesetzt werden²⁷. Von Vorteil für dieses Konzept ist die zentrale Lage im Stadtentwicklungsgebiet Nordbahnhof und die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

Zielgruppe

Im Gegensatz zur Autofreien Mustersiedlung mussten sich die BewohnerInnen der Bike City nicht vertraglich dazu verpflichten, kein eigenes Auto zu besitzen. Dafür wurden Anreize in Form einer kostenlosen Jahreskarte der Wiener Linien, einem vergünstigten Car-Sharing Angebot oder einer kostenlosen Benützung von E-Bikes geschaffen.²⁸



Abb. 20: Nachtaufnahme Freiraum Bike-City und »time2live«

Hardware

Die Anlage besteht aus zwei Bauteilen – der »Bike City« und dem angrenzenden Bauteil »Time2Live«. Im Erdgeschoss befinden sich ausschließlich Gemeinschafts- und Allgemeinräume. Die sogenannte »Bike-City« verfügt über ein großes Angebot an fahrradbezogenen Raumangeboten. Diese reichen von versperrbaren Fahrradboxen im Keller über einen großen Aufzug bis hin zu Fahrradbügeln in den Laubengängen. Viele der Gemeinschafts- und Allgemeinräume sind Themen

27 <http://derstandard.at/1329870047803/Wien-Liesing-Die-neue-Bike-City-der-noch-viele-folgen-sollen>; abgerufen am 6.8.2014.

28 <http://derstandard.at/1293370817921/Autofreie-Siedlungen-Das-Wohnen-mit-Rad-neu-erfinden>; abgerufen am 6.8.2014.

rund um das Fahrrad, Fitness und Wellness gewidmet, wie große Fahrradabstellräume, frei benutzbare Werkplätze, Transportlifte für Fahrräder, Rad-Stellplätzen bei den Wohnungseingängen, ein Fitnessraum mit Sauna, Ruheraum, Kneippbereich sowie einem Solarium. Zusätzlich gibt es einen allgemeinen Gemeinschaftsraum mit angrenzendem Kinderspiel- und Jugendbereich.

Software

Die Bike-City war eines jener Projekte, das an der TU Wien im Rahmen der Lehrveranstaltung mit dem Titel »Wohnen im gesellschaftlichen Wandel - Sozialer Kontext« unter der Leitung von Architektin Silvia Forlati und dem Soziologen Jens Dangschat untersucht wurde. Das bemerkenswerte an der Bike-City ist, dass hier auch ohne professionelle Moderation ein Gemeinschaftsgefühl entstanden ist. Dazu trägt zum einen das verbindende Thema Mobilität bei, zum anderen scheinen auch Kinder ein wichtiger Motor zu sein. Für die dafür wichtigen Qualitäten im Freiraum blieben auch auf Grund der geringeren Kosten für die Tiefgaragenplätze, mehr Mittel übrig. Auch dadurch kann der den Gemeinschaftsbereichen im Erdgeschoss angelagerte Außenbereich zu einem Treffpunkt für die BewohnerInnen werden.

Projektbeispiel

Wohnhof Orasteig	
Lage	1210, Edi-Finger-Straße 1-3
Umsetzung	2005 - 2009
Wohnungsangebot	169 Wohneinheiten
Wohnungsmix	Typ A: 1 WE Typ B: 50 WE Typ C: 80 WE Typ D: 32 WE Typ E: 6 WE
Gemeinschaftseinrichtungen	Sauna und Ruheraum, Veranstaltungssaal und Gemeinschaftsküche, 2 Gruppenräume, kleiner Saal
Größe	Grundstücksfläche: 13.383 m ² 14.585 m ² WNFL
Architektur	PPAG Architekten
Bauträger	EGW-Heimstätte & Heimat Österreich
Soziale Begleitung	raum & kommunikation KORAB KEG
Landschaftsplanung	Schmidt Rennhofer Batik

Konzept und Zielgruppe

Das Konzept zum Wohnhof Orasteig ist im Bauträgerwettbewerb »Neue Siedlerbewegung« im Jahr 2005 entstanden. Gefragt waren alternative Wohnformen zum Einfamilienhaus. Daher und in Anlehnung an den peripheren Standort leitet sich auch der Schwerpunkte der Anlage ab: »Wohnen im Grünen: Neue Siedlerbewegung«, bei der Vermarktung wurde mit gemeinschaftlichem Wohnen geworben.

Hardware

Der Wohnhof befindet sich am locker besiedelten, äußeren Stadtrand im 21. Bezirk mit einem sehr hohen Grün- und Freiraumangebot in der Umgebung durch benachbarte landwirtschaftlich genutzte Felder sowie den Marchfeldkanal. Die Anlage verfügt über zwei Obergeschosse mit einem Dachgeschoss und einem starken Freiraumbezug. Innerhalb der Siedlung besteht ein großes Angebot an Siedlungsfreiräumen mit Mieterbeeten, einem autofreien Siedlungsplatz, drei Kleinkinderspielplätzen, Sitzgelegenheiten, einer Freitreppe zur Nutzung als Open-Air Kino und einem

großen Spielplatz mit einem Fußball- und Volleyballfeld. Das Angebot an Gemeinschaftsräumen umfasst eine Sauna, einen mit einer Gemeinschaftsküche koppelbaren Veranstaltungssaal mit insgesamt 120m², zwei Gruppenräumen mit jeweils etwa 18m² und einem »Spitzen Saal« mit 51m².

Software

Bei der Wohnungsvergabe durch den Bauträger und das Wohnservice gab es keine Gruppenbildungsprozesse. Der Besiedelungsprozess wurde begleitet und Programme und Verwaltung gemeinsam mit den BewohnerInnen festgelegt. Ziel war der Aufbau einer nachbarschaftlichen Selbstverwaltung und ein aktives Gemeinschaftsleben.

Weitere Projektbeispiele

Ein weiteres Beispiele für eine Interessensgemeinschaften ist der 2014 fertiggestellte Wohnraum Künstlergasse. Hier war im Zuge einer Wohnhaussanierung der Interessensschwerpunkt »Kunst« für die Gruppenfindung wichtig. Dementsprechend sollte auch der Gemeinschaftsbereich als Probe- und Kreativraum genutzt werden.

Ebenso in diese Kategorie fallen die Projekte »Frauen-Werk-Stadt« aus dem Jahr 1997, als auch die Frauenwohnprojekte [ro*sa], die sich den Schwerpunkt der Wohnsituation von Frauen gesetzt hat.

Auch die »Compact City« aus dem Jahr 2001 von BUS Architektur ist ein Beispiel für eine mögliche Bildung einer Interessensgemeinschaft, hier liegt der Schwerpunkt auf Wohnen und Arbeiten.

3.2.C) PLURALITÄT & DIVERSITÄT / GENERATIONEN »GENERATIONENWOHNEN«

Definition

Unter Mehrgenerationenwohnen versteht man Wohnformen, die eine dezidierte Altersmischung unter ihren Bewohnern und Bewohnerinnen als Grundlage für ihr gemeinschaftsorientiertes Zusammenwohnen haben. Für ältere Menschen ist meist gegenseitige Unterstützung im Alltag und ein aktivierendes soziales Gefüge ein Motiv für Mehrgenerationenwohnen. Aktivitäten wie gemeinsames Kochen oder regelmäßige BewohnerInnentreffen fördern die Bekanntschaft der Menschen untereinander. Dadurch und aus deren freiwilliger Bereitschaft, sich gegenseitig zu unterstützen oder im Bedarfsfall Hilfsleistungen anzubieten, werden Elemente der Großfamilie aufgegriffen, jedoch ohne deren soziale Zwänge (vgl. Kläser, in ARCH+ 176/177, S.90).

Projektbeispiel

Wohnprojekt Grundsteingasse 32	
Lage	1160, Grundsteingasse 32
Umsetzung	2007-2013
Wohnungsangebot	19 geförderte Wohnungen
Gemeinschaftseinrichtungen	3 Lokale, davon 1 Gemeinschaftsraum, 1 Gästewohnung, 1 Werkstatt
Größe	Wohnnutzfläche 1489,07 m ² Gemeinschaftsfläche 59,09 m ²
Architektur	Atelier Brada / Klerings
Bauträger	Gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft für Privatangestellte wbv-gpa
Projektsteuerung	raum & kommunikation
Stiftung	PUBA-Stiftung(Privatstiftung zur Unterstützung und Bildung von ArbeitnehmerInnen)

Konzept und Projektentstehung

Auf der Suche nach einem passenden Objekt kamen sie über das technische Büro für Städtebau und Raumplanung raum & kommunikation mit einer Stiftung in Kontakt, die ein Bestandsgebäude aus dem Jahre 1870 zur Generalsanierung vorbereitete. Im Zuge dessen konnte nun auf die Bedürfnisse der BewohnerInnen eingegangen werden, ebenso wurden die Bestandsmieter gut in das

Gefüge der nunmehr 19 Wohnungen umfassenden Hausgemeinschaft integriert. Das Projekt Grundsteingasse lässt sich auch als Hausgemeinschaft kategorisieren.

Zielgruppe

Das Projekt soll ein Älterwerden in einer engen, nachbarschaftlichen Umgebung ermöglichen und ist auch als Alternative zum Altersheim gedacht. Unter dem Motto »Gemeinsam wohnen – generationsübergreifend« fanden sich Menschen in unterschiedlichen Lebensabschnitten zusammen.

Hardware

Der ursprünglich dreigeschossige Straßentrakt wurde aufgestockt und die durch einen schmalen Innenhof getrennten Seitenflügel generalsaniert. Dabei wurden die ehemals sehr kleinen Wohnungen mit Bassena und WC am Gang zusammengelegt, um zeitgemäße Wohnformen zu ermöglichen. Dazu gibt es einen Gemeinschaftsbereich, in dem zahlreiche Aktivitäten stattfinden. Die urbane Lage mit der Nähe zum Brunnenmarkt, guter Infrastruktur und Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie vielen, nahe gelegenen kulturelle Einrichtungen waren auch die Hauptbeweggründe für die neuen BewohnerInnen bei der Wahl des Objektes. Im Zuge der Sanierung wurde ein Erdgeschosslokal als Nutzung für die Gemeinschaft eingerichtet, zusätzlich konnte eine Gästewohnung finanziert werden, die im Bedarfsfall als Unterkunft für eine Betreuungsperson dienen kann. Bis diese gebraucht wird, ist sie befristet an Studierende vermietet.



Abb. 21: Gemeinschaftliche genutzter Erschließungsbereich, Projekt Grundsteingasse

Neben einem teils begrünten Innenhof, wurden Veranden, begrünte Dachterrassen und Balkone geschaffen. Im Zuge der Sanierung wurde ein Lift eingebaut, die Gebäudehülle thermisch-

energetisch verbessert und auch die technische Ausstattung auf den neuesten Stand gebracht. Die Fertigstellung erfolgte im Jahr 2012, das Projekt wurde 2013 mit dem Stadterneuerungspreis ausgezeichnet.

Software

Die BewohnerInnen konnten bei der Planung ihrer Wohnungsgrundrisse mitbestimmen. Eine große Wohnzufriedenheit ist das Ergebnis. Gemeinschaftliche Zusammenkünfte finden einmal im Monat statt. Dazwischen ergeben sich oft spontan Feste oder gemeinsame Aktivitäten. Die BewohnerInnen bildeten Gruppen zur Erledigung anfallender Arbeiten. Die Wohngruppe betont, dass sie frei von jeglicher »Ideologie« sind und sich bei Bedarf gegenseitig unterstützt.

Weitere Projektbeispiele

Im Projekt »Haus des Lebens« in der Seestadt Aspern wird in Kooperation mit dem Verein »Haus im Leben« eine sich unterstützende und generationenübergreifende Hausgemeinschaft mit etwa 100 Personen geplant. Über einen Wohnbetreuer soll die Kommunikation der BewohnerInnen untereinander gefördert werden und Zusammenarbeit und Gemeinschaft entstehen. Das Konzept basiert auf einer nachbarschaftlichen und gegenseitigen Unterstützung.²⁹ Die kinderfreundliche Pensionistin vermittelt er z.B. als Babysitterin an die benachbarte Jungfamilie, die im Gegenzug Einkäufe für sie erledigt. Eine Realisierung des »Haus des Lebens« wird in einem der fünf Bauteile verfolgt.³⁰

Das Projekt OASE22 verfügt ebenfalls eine generationen-übergreifende Mischung der BewohnerInnen. Dies wird hier über die Mischung aus 169 betreubaren Wohnungen und 30 Wohneinheiten, die direkt von der Caritas betreut werden, erzielt. Zusätzlich gibt es in der Anlage ein geriatrisches Tageszentrum, das unabhängig vom betreubaren Wohnen fungiert. Die Gemeinschaftsräume der Anlage werden von den BewohnerInnen der betreubaren Wohnungen und den BewohnerInnen der restlichen Wohnungen gemeinsam genutzt, wobei die Nutzungen der kleineren Gemeinschaftsräume erst im Besiedelungsprozess festgelegt wurden. Mittlerweile werden zwei der Gemeinschaftsräume von BewohnerInnen der betreubaren Wohnungen organisiert: die Bibliothek und der »Kreativraum«.

29 http://www.hausimleben.com/philosophie_01.html; abgerufen am 9.9.2014.

30 <http://www.delta.at/de/delta-holding/neues/aktuelles/aktuelles-detail/article/haus-des-lebens-in-der-seestadt-wien-aspern.html>; abgerufen am 9.9.2014.

3.1.D) PLURALITÄT & DIVERSITÄT / HERKUNFT

»INTERKULTURELLES WOHNEN« »INTERETHNISCHES WOHNEN«

Definition

Vor dem Hintergrund zunehmender Migration und ihrer Bedeutung für die gesellschaftliche Zusammensetzung sind Wohnformen, die eine dezidierte kulturelle oder ethnische Diversität unter ihren BewohnerInnen als Grundlage für ihr gemeinschaftsorientiertes Zusammenwohnen haben, eine mögliche Antwort auf die Frage der Integration zuziehender Menschen.

Im Rahmen einer Studie an der Hochschule Luzern mit dem Titel »Building for Diversity« (Gassmann et al., 2011.) wurde der Begriff der Diversität wie folgt eingegrenzt:

- Die Berücksichtigung des Diversity-Ansatzes anstelle einer Kulturalisierung im Sinne von Zuschreibung bestimmter Verhaltensweisen oder Bedürfnisse zu bestimmten kulturellen Gruppen.
- Ein Verständnis von Vielfalt als Unterschiede und Gemeinsamkeiten.
- Eine Ausrichtung auf Zusammenleben und Integration anstelle von Segregation bestimmter Gruppen.

Darunter werden auch eine Reihe von Beispiele aus dem Wiener Wohnbau angeführt, wie die Wohnanlage »Interkulturelles Wohnen« (1996), das Wohnmodell »Inter-ethnische Nachbarschaft« (2000), das Projekt »Gemeinsam in Simmering« (2004) und die Wohnanlage B.U.N.T. (2007). Die beschriebenen Maßnahmen für eine Steigerung der Diversität umfassen die Aufnahme von Flüchtlingen, die Unterstützung durch einen Fonds des Innenministeriums zur Integration von Flüchtlingen, ein begleitendes Forschungsprojekt zum Thema »Interkulturelles Wohnen« oder eine Projektbetreuung durch die Caritas. Die Projekte sind durch unterschiedliche, gemeinschaftsfördernde Maßnahmen gekennzeichnet, wie einen gemeinschaftlichen Innenhof, eine Laubgänger-schliessung als Begegnungszone, Gemeinschaftsräume oder einen gemeinschaftlichen Dachgarten.

Seit dem Jahr 2000 sind auch in Liesing, Penzing, Ottakring, Rudolfsheim-Fünfhaus und Favoriten multi-ethnische Wohnprojekte entstanden, 2010 wurde ein Bauträgerauswahlverfahren am Nordbahnhof mit dem Schwerpunkt »Interkulturelles Wohnen« ausgerufen, aus dem unter anderem das Wohnprojekt Wien oder das Projekt »Wohnen mit Scharf« hervorgegangen sind.

Projektbeispiel

Interkulturelles Wohnen »Regenbogen«	
Lage	1020
Umsetzung	2010-2013
Wohnungsangebot	101 WE
Wohnungsmix	A-Typen: 6% B-Typen: 41% C-Typen: 44% D-Typen: 9 % 40% supergeförderte Wohnungen; eine WG 1/3 Flüchtlinge und subsidiär Schutzberechtigte; 2/3 Migrant_innen, Alteingesessene, EWR-BürgerInnen, Per- sonen mit internationalem Hintergrund
Architektur	Hoffman Janz ZT GmbH
Bauträger	MIGRA - Gemeinnützige Bau und Siedlungsgesellschaft m.b.h, Wien
Soziale Begleitung	Plansinn; Integrationshaus
Landschaftsplanung	Plansinn

Die Besonderheit des Projekts »Regenbogen« liegt in einer Kooperation des Bauträgers MIGRA mit dem Integrationshaus. Im Haus ist eine Beratungsstelle des Integrationshauses untergebracht. Angestrebt wurde ein Verhältnis der Ethnien aus zwei Dritteln Menschen mit zumindest einem internationalen Hintergrund und einem Drittel Flüchtlingen und subsidiär Schutzberechtigten. Für letztere wird eine Nachbetreuung angeboten, sowie die Betreuung einer Jugendwohngemeinschaft mit interkulturellem Schwerpunkt durch das Integrationshaus. Dieses setzt auch Aktivitäten durch Begegnungsprojekte vor Ort. Der Wohnungsmix ist bewusst sehr vielfältig und umfasst neben der Wohngemeinschaft A bis D-Wohnungen mit unterschiedlichen Grundrissmöglichkeiten.

Die Besiedelung wurde vom Büro Plansinn moderiert. Mitsprachemöglichkeit bestand sowohl bei der Nutzung als auch der Ausstattung der Gemeinschaftsräume und -flächen.³¹ Dieser Prozess hat bereits vor dem Einzug begonnen. Dabei wurden Lage und Größe der Gemeinschaftsräume von Plansinn, dem Architekturbüro, dem Integrationshaus und dem Bauträger gemeinsam festgelegt. Die gemeinschaftlich nutzbaren Flächen umfassen einen Kinder- und Gemeinschaftsraum im Erd-

31 http://www.architekturwettbewerb.at/data/media/med_binary/original/1276613254.pdf;
abgerufen am 9.9.2014.

geschoss, eine angelagerte Gemeinschaftsterrasse und einen Gemeinschaftsraum mit Terrasse im Dachgeschoss. Eine Hausbetreuereinheit wird im Erdgeschoss als direkter persönlicher Ansprechpartner eingesetzt.

Weitere Projektbeispiele

In der 2004 fertiggestellten Wohnanlage »**Integratives Wohnen**« in der Simmeringer Hauptstraße 192a der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte wurde eine Mischung von 50% in Österreich Ansässigen und 50% Menschen mit Migrationshintergrund angestrebt, die es als Mehrwert empfinden, nicht nur innerhalb der eigenen Kulturgruppe zu leben. Dazu wurden Gemeinschaftsflächen als Orte der Begegnung geplant. Ein weiterer Projektbestandteil war die Planung sehr ökonomischer Grundrisse von beispielsweise 2 ½ Zimmer-Wohnungen mit etwa 52m² für 3 Personen, was zu sehr kostengünstigem Wohnen beitragen konnte. 3 Zimmer-Wohnungen verfügen über 65m², was sogar die Vorgaben des derzeitigen SMART-Wohnbauprogrammes unterbietet.

In einer Diskussion aus dem Jahr 2008 zum Thema interkulturelle WOHN/KULTUR (Pasek 2008) wurde seitens der Bauträger auf eine bei diesen Wohnformen notwendige direkte Organisationsform der BewohnerInnen hingewiesen. Ebenso wurde auf die Bedeutung des Wissenstransfers der Erfahrung aus derartigen Projekten hingewiesen. Man müsse beobachten, wie sich die Bewohnerschaft nach der Eingewöhnungsphase verhalte, wie mit Konflikten umgegangen wird oder welche Instrumente sich für das Zusammenleben besonders gut eignen, wie beispielsweise Mieterbeiräte.

Eine interessante Interpretation interkulturellen Wohnens findet sich im Projekt **PaN-Wohnpark**, ebenfalls am Nordbahnhof. Dort wurde der Ansatz gewählt, interkulturelles Wohnen auch interkulturell zu planen. Realisiert wurden das Projekt aus drei Baukörpern, das den Namen des Dachverbands aller österreichisch-ausländischen Gesellschaften trägt (PaN - Partner aller Nationen) von einem Planerteam aus dem Wiener Büro Werner Neuwirth, den Schweizern von Ballmoos Krucker und dem Londoner Büro Sergison Bates.

3.1.E) SELBSTORGANISATION UND SELBSTBESTIMMUNG »BAUGRUPPEN«UND»BAUGEMEINSCHAFTEN«

Definition

Im Verlauf der Studie werden immer wieder die Begriffe »Baugruppe« oder »Baugemeinschaft« erwähnt. Dies steht hier im Bezug zu Bau- und Wohnprojekten, bei denen sich BewohnerInnen zum Zweck der gemeinsamen Schaffung von Wohnraum zusammenschließen. Welcher Rechtsform sie sich dabei bedienen, ob sie mit oder ohne Bauträger bauen, oder ob Eigentum begründet wird oder nicht, ist dabei weniger relevant. Man spricht hier auch von »Bottom-up«-Projekten, weil die zukünftigen BewohnerInnen von Anbeginn an in den Planungsprozess involviert sind, selbst gezielt nach weiteren Gruppenmitgliedern suchen und so das Projekt durch ihre persönliche Involviertheit mit prägen. Welcher Bedeutung das gemeinschaftliche Wohnen nach der Bezugsphase beigemessen wird, ist dabei im Einzelfall sehr unterschiedlich. Als Orientierungspunkt können die sechs Baugruppen in Aspern herangezogen werden (Temel 2012). Im Gegensatz zu Baugruppen werden gemeinschaftliche Wohnformen, wie sie beispielsweise von Bauträgern initiiert werden, als »Top-Down«-Projekte bezeichnet, selbst wenn sich dabei die Möglichkeit der Mitbestimmung in einer frühen Phase ergibt.

Baugruppen in der Stadterweiterung

Die Baugruppen in der Seestadt Aspern, also die fünf Baugruppen auf dem Baufeld D13, sowie die Baugruppe Que[e]rbau auf dem Baufeld D22, stellen eine für Wien wegweisende Bedeutung dar, da dort erstmals in Wien dezidiert Grundstücke für Baugruppen reserviert wurden. Aus Sicht der Stadtentwicklung versprach sich die Entwicklungsgesellschaft Wien 3420 Aspern Development AG maßgebliche Impulse für die zukünftige Seestadt. Durch ihre aktive Involviertheit tragen die Baugruppen und ihre Mitglieder zur Bekanntheit und Akzeptanz der Seestadt bei. Baufeldübergreifend wurde der gemeinsame Freiraum zwischen den Gebäuden gestaltet, ebenso Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Angebotes an Gemeinschaftsflächen der Häuser untereinander. Eine der Voraussetzungen dafür war eine übergeordnete Moderation für die Dauer eines Jahres in der Planungsphase, die von den Gruppen und der Entwicklungsgesellschaft finanziert wurde.

Modelle für Baugruppen

Die Unterschiedlichkeit der Asperner Baugruppen zeigt zudem die Heterogenität dieses Modells. So findet sich eine Gruppe, die zur Gänze aus geförderten Eigentumswohnungen besteht, ebenso wie eine konfessionell geprägte Gruppe, die ohne Bauträger und als Wohnheim baut. Dazwischen liegt ein breites Spektrum an unterschiedlichen Qualitäten an Mitbestimmung und der Auffassung vom gemeinsamen Wohnen innerhalb der Häuser. Ebenso können sie unter den richtigen Voraussetzungen wie verfügbarer Bestandsobjekte und mit struktureller wie auch finanzieller Unterstützung bei der Umsetzung auch im Bestand entstehen und hier wertvolle Impulse setzen.

Modellhaftigkeit

Der teils hohe Prozess- und Planungsaufwand, der in Baugruppenprojekten steckt, mündet im besten Fall in Folgeprojekten, bei denen bereits gemachte Erfahrungen genutzt werden können. Dazu zählen die Projekte B.R.O.T. in Hernals, Kalksburg und Aspern, die Sargfabrik mit den Folgeprojekten Miss Sargfabrik und der Baugruppe LiSA in Aspern, die Frauenwohnprojekte im Kabelwerk, in der Donaustadt und nun in Simmering.

Partizipation

Zu einem bedeutenden Teil ist die Mit-Einbeziehung der zukünftigen BewohnerInnen in die Planungsphase ausschlaggebend für den inneren Zusammenhalt und die spätere Außenwirkung dieser Projekte in Bezug auf die Umgebung. Aus der Erfahrung von Baugemeinschaftsprojekten lassen sich hier zwei Gruppen von zukünftigen BewohnerInnen ableiten, die wie folgt charakterisiert werden können:

Die GründerInnen

Diese Gruppe ist charakterisiert durch ein hohes Engagement, unternehmerisches Interesse und die Möglichkeit, Zeit in die Planung zu investieren. Das Wohnen hat bei dieser Gruppe weniger Priorität als Grundsatzentscheidungen wie die Standortwahl, die Frage der Finanzierung der Kosten und der Planungsrahmen. Für die PlanerInnen ist es bei dieser Phase der Projektentwicklung mit einer solchen Gruppe wichtig, sich Zeit nehmen zu können, damit sich gemeinsam Entscheidungen entwickeln lassen. Beim Wohnprojekt Wien war dies ein Kreis von etwa 15 Personen.

Die MitentwicklerInnen

Das ist jene Gruppe von Menschen, die 2-3 Jahre vor Einzug, aber nach bereits auf der Grundlage bestehender Grundsatzentscheidungen zur GründerInnengruppe hinzu stoßen. Sie arbeiten lange mit und wissen über die Grundsätze und die Ziele Bescheid. Beim Wohnprojekt Wien sind dies etwa 40 Personen gewesen.

Diesen beiden Gruppen ist gemein, dass durch ihr Engagement eine Bewusstseinsbildung für das Projekt und ein großes Identifikationspotential entsteht. Zugleich agieren sie als Multiplikatoren für die Bewerbung des Projektes, wodurch sie als Personen für die weitere BewohnerInnensuche entscheidend Einfluss nehmen können. Dies ist insofern relevant, weil Gemeinschaften immer stark personengebunden sind und von persönlichem Engagement leben. Auf dieses Potenzial könnte auch in »Top-Down«-Projekten verstärkt zurück gegriffen werden, hierauf wird in den Handlungsempfehlungen unter Punkt 8 eingegangen.

Solidarität

Ein vielfach geäußelter Vorwurf, Baugruppen würden einerseits durch den hohen Planungsaufwand jene Menschen bevorzugen, die sich die Zeit dafür nehmen könnten, also die sich »Partizipation leisten« könnten, ist bezogen auf bestimmte Projekte sicherlich zutreffend. Andererseits werden durch den Zusammenschluss Gleichgesinnter Potenziale freigesetzt, die sie als Einzelpersonen nicht umsetzen könnten. Ein Beispiel dafür ist der **Solidarfonds** des Wohnprojekts Wien, der ein freiwilliges, finanziell gestütztes Instrument der BewohnerInnen ist. Durch diesen Fonds wird

es Menschen, die ins Wohnprojekt zuziehen wollen, sich dies aber nicht leisten könnten, die notwendige Unterstützung angeboten. Zudem dient der Fonds auch der Organisation von Veranstaltungen im Umfeld des Wohnprojektes, wie in Kooperation mit dem nahe gelegenen Integrationshaus. Darüber hinaus bietet der Fonds BewohnerInnen im Haus Unterstützung in Notlagen an, wie beispielsweise bei Verdienstentgang durch Krankheit oder Unfall.

Eine andere Form von Solidarität besteht in der Außenwirkung von gemeinschaftlichen Wohnformen. Das Beispiel der Sargfabrik zeigt, wie öffentlich zugängliche Bereiche wie ein Badehaus, Kinderbetreuung oder ein Café unter der Verwaltung der BewohnerInnengruppe organisiert, finanziert und aufrecht erhalten werden kann. Dadurch ist die Deckung städtischer Defizite im unmittelbaren Wohnumfeld auf sehr direktem Weg möglich.

Kostenreduktion

Eine weitere Möglichkeit, die noch bei weitem nicht bis an die Grenzen ausgeschöpft wurde, wäre eine Kostenreduktion im Bau durch den Verzicht auf bestimmte Standards. Baugruppen sind durch den Zusammenschluss von Menschen unter bestimmten gemeinsamen Voraussetzungen in der Lage, sich auf bautechnische oder mobilitätsbezogene Kriterien zu einigen, die zwar nicht den vorgegebenen Standards entsprächen, andererseits aber zu einer entscheidenden Kostenreduktion führen könnten. Denkbar wären hier Einsparungen hinsichtlich der Bauphysik, der Wärmedämmung, der Barrierefreiheit oder eben auch der Stellplatzverpflichtung. Hierzu wäre sicherlich eine enge Kooperation mit den Behörden und den Gesetzgebern notwendig.

3.3. Elemente gemeinschaftlichen Wohnens

3.3.A) WOHNUNGSRUNDRISSE

Der Einfluss auf den Wohnungsgrundriss ist eines der zentralsten architektonischen Elemente gemeinschaftlichen Wohnens. So kann durch die Auslagerung gemeinschaftlich nutzbarer Bereiche der Anteil der privaten und individuellen Wohnfläche minimiert werden. Dies hat zum einen den Effekt der potenziellen Kostenreduktion für den einzelnen Bewohner, zum anderen kann auf die Summe der Wohneinheiten eines Hauses oder einer Nachbarschaft eine Flächenreduktion erzielt werden. Dieses Potenzial ist jedenfalls noch bei Weitem nicht ausgeschöpft und sollte weiter vertieft werden. Prominentes historisches Beispiel in Wien für die Vergemeinschaftung privater Flächen ist das Einküchenhaus aus den 1920er Jahren (siehe 3.2.a).

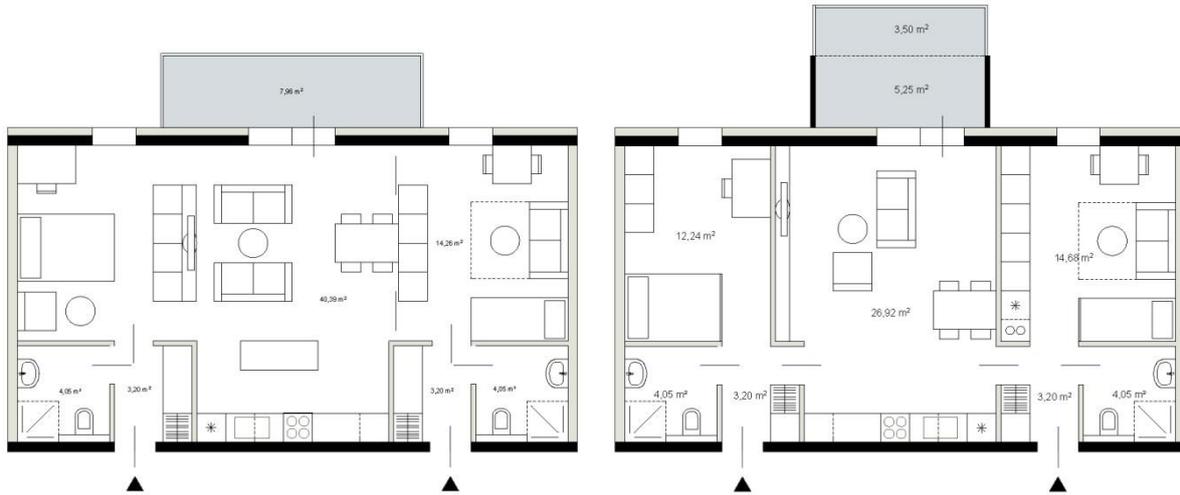
Wohngemeinschaften

Als kompakteste und zugleich auch rechtlich einigermaßen etablierte Form des gemeinschaftlichen Zusammenwohnens gelten Wohngemeinschaften. Meist für temporäre Zwecke geplant reichen sie bei gegenwärtig untersuchten Projektbeispielen von 2-er bis 9-er WGs. Die privaten Flächen reichen von 15m² beim studentischen Wohnkonzept von CITYCOM2 bis zu 34m² bei der Viehtriftgasse. Ergänzt werden sie durch Wohnküchen, anmietbare Ateliers oder Büros, Waschküchen und weitere, meist übergeordnet nutzbare Gemeinschaftsflächen.



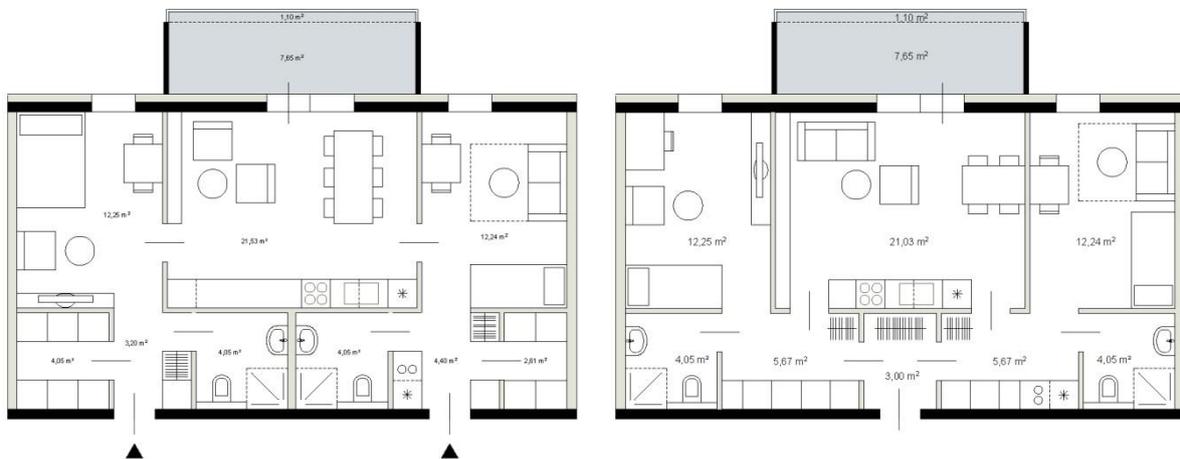
Abbildung 22: Beispiel einer 2-geschossigen WG mit insgesamt etwa 400m² WNFL in neun Wohneinheiten (zu jeweils etwa 30m²) und einem der WG zugeordneten Gemeinschaftsraum mit etwa 56m². Wohnheim im »Wohnzimmer«, Sonnwendviertel.

Beispielgrundrisse unterschiedlich nutzbarer Zwei-Personen-WGs. Die Kombinationsmöglichkeiten können auch nachträglich getrennt oder erweitert werden (Projekt Viehtriftgasse):



Schwerpunkt Arbeiten

»Asymmetrische Bedürfnisse«



»Bekochen«

»Gemeinsamer Eingang«

Abbildungen 23-26: ICH-DU-WIR plus - Viehtriftgasse

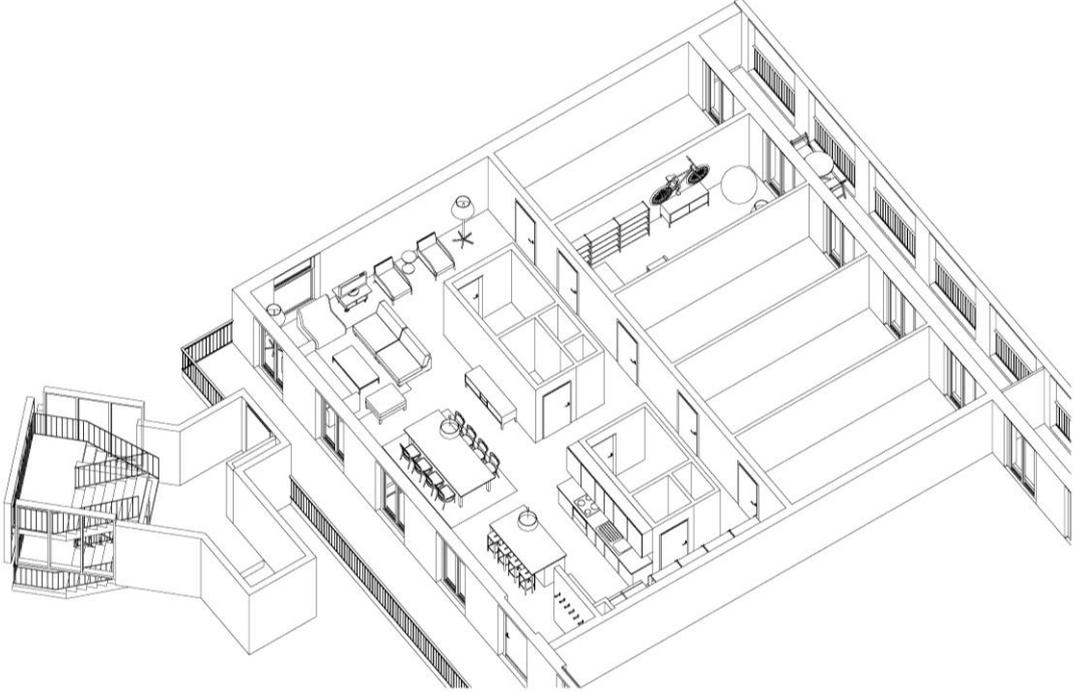


Abbildung 27: 5-er WG im Projekt CITYCOM2

3.3.B) GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN UND GEMEINSCHAFTSRÄUME

Definition

Gemeinschafts- oder Allgemeinflächen sind jene räumlichen Angebote, die für die BewohnerInnen eines Wohnhauses zur gemeinsamen Nutzung unter bestimmten vereinbarten Bedingungen zur Verfügung stehen (siehe 3.4.c - Nutzung, Verwaltung und Aneignungsmöglichkeiten). Sie tragen ähnlich wie der öffentliche Raum zu Kommunikation und Kontaktaufnahme bei.

Gemeinschaftsräume sind seit der Einführung der sozialen Nachhaltigkeit in Bauträgerwettbewerben in den Projekten immer beliebter geworden. Diese sind sowohl hinsichtlich ihrer Größe als auch ihrer Situierung innerhalb des Hauses oder Bauplatzes sehr unterschiedlich. So kann die Situierung eines Gemeinschaftsraumes je nach Wohnumfeld, Lage oder angestrebter Nutzung eher halböffentlich, in der Erdgeschosszone, oder eher privat, wie im Dach als Gemeinschaftsterrasse sein. Hinsichtlich der Nutzung lässt sich eine grobe Einteilung nach nutzungsoffenen Räumen und solchen mit einer vorgegebenen oder zumindest nahe gelegten Nutzung vornehmen.



Abb. 28: Gemeinschaftsraum mit Küche und Dachterrasse,
Projekt „Wohnen für Fortgeschrittene“

Lage

Die Anordnung der Gemeinschaftsangebote im Haus ist sehr stark projektabhängig. Je nach Größe des Bauplatzes oder des für die Planung zur Verfügung stehenden Raumes ergeben sich daraus Vorgaben für die Planung. Sinnvoll scheint eine Integration der Gemeinschaftsräume in die Planung von Anbeginn an, vor allem hinsichtlich der Situierung in Bezug auf die allgemeinen Erschließungsflächen. Die zu erwartende Nutzung wird ebenfalls hinsichtlich notwendiger Belichtung eine Rolle spielen. So ist die Ausnutzung des vergrößerten Stiegenhauskerns im Projekt

»Wohnzimmer« für eine Kinobox ein Beispiel, wie sich aus einem Restraum ein zusätzlicher Nutzen ergeben kann. Auch die für Wohnungen meist weniger beliebten nördlich ausgerichteten Seiten eines Bauplatzes können sich hier gut eignen. Eine weitere Überlegung bei der Planung von Gemeinschaftsräumen sollte deren zu erwartende Nutzung in Bezug auf Lärmentwicklung sein.

Größe

Grundsätzlich ist das Ausmaß angebotener Gemeinschaftsflächen einerseits von der Größe des Projektes in seiner Gesamtherstellung und planerischen Koordination, als auch in der Wahl des Modells zu suchen. So bietet die Heimförderung im Wiener Wohnbau gegenüber einer Errichtung als Wohnhaus die Möglichkeit, Gemeinschaftsflächen mit 25% zu fördern.

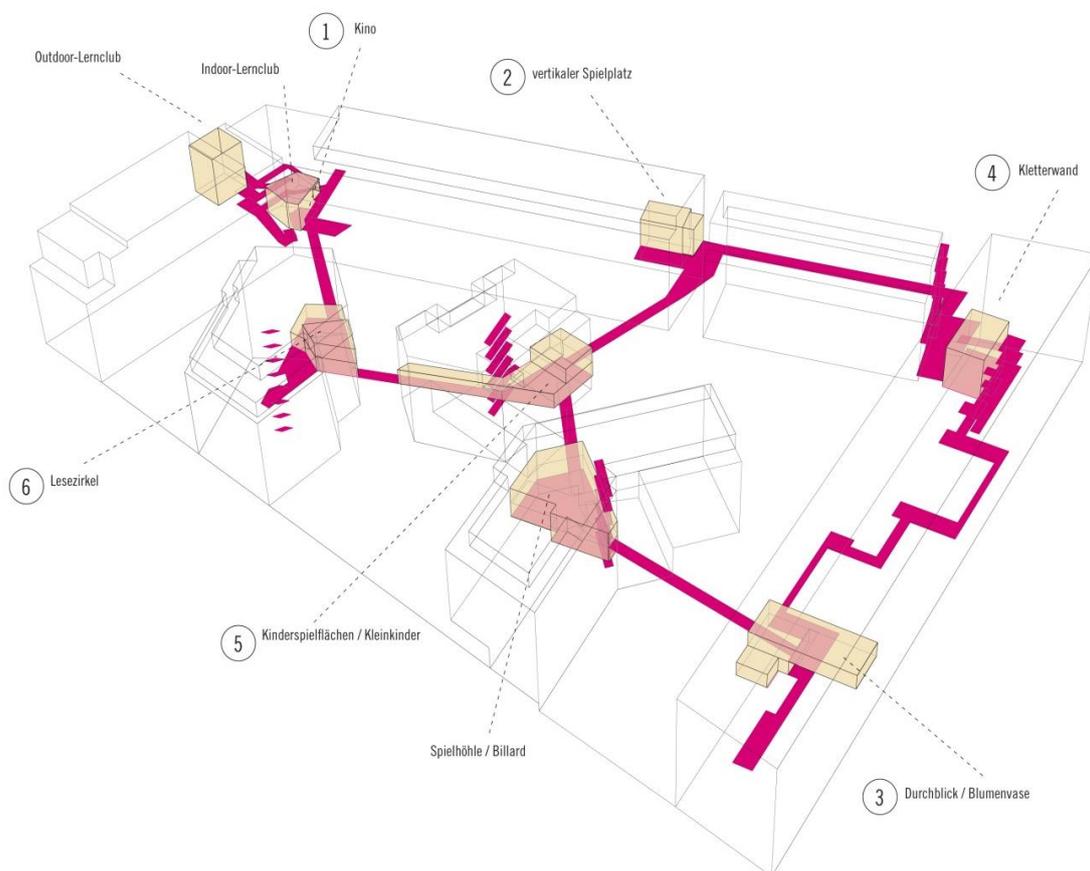


Abb. 29: Verbindung gemeinschaftlich nutzbarer Bereiche in den Obergeschossen des Projekts »Wohnzimmer« Sonnwendviertel

Nutzungen

Planerische Entscheidungen hinsichtlich der Nutzungen von Gemeinschaftsräumen hängen stark von der zu erwartenden BewohnerInnenschaft ab und ob diese zumindest in Teilen bei der Planung bekannt ist oder nicht. Grundsätzlich lässt sich zwischen nutzungsoffenen und determinierten Räumen unterscheiden, dazwischen liegen viele Schattierungen.

Ein wesentliches Potenzial von Gemeinschaftsräumen liegt in deren Erweiterung zur eigenen Wohnung. An dieses Potenzial knüpft auch die Idee des SMART-Wohnbauprogrammes an, wenn es darum geht, wohnungseigene Räume ins Gemeinschaftlich-nutzbare auszulagern, dadurch Flächen und in weiterer Folge auch Kosten zu sparen. Um dieses Potenzial ausschöpfen zu können, muss vor allem ein Verständnis der zukünftigen BewohnerInnen gegenüber dieser Intention von Anbeginn an klar kommuniziert werden.



Abb. 30: Gemeinschaftsraum Generationen-WG Neumargareten



Abb. 31: Erschließungszone Lebensraum Gänserndorf



Abb. 32-35: Nutzungen der Laubengangerschließung in der Autofreien Mustersiedlung

Aus der Betrachtung der gebauten Beispiele des geförderten Wiener Wohnbaus lässt sich folgende Einteilung hinsichtlich Gemeinschaftsräumen mit zugeordneten Beispielen ableiten. Die Tabelle soll einen Überblick über Möglichkeiten geben und erhebt keineswegs Anspruch auf Vollständigkeit:

Kategorie	Nutzungsbeispiel	Beispielprojekt
Veranstaltungen	Veranstaltungsraum	Wohnprojekt Wien, PaN-Wohnpark, join-in
Kommunikationsfördernd	Gemeinschaftsküche	Wohngruppe für Fortgeschrittene, Wohnzimmer, CITYCOM2, Autofreie Mustersiedlung
Angebote für Kinder	Kinderspielraum	Wohnzimmer, MM11 - mitten im 11ten
Sportliche Aktivitäten, Erholung	Badehaus	Wohnzimmer, Sargfabrik
	Sauna	Bike-City
	Kletterwand	Wohnzimmer
	Bewegungsraum	CITYCOM2, Bike-City
Arbeiten	Arbeitsraum, Co-Working	ICH-DU-WIRplus,, CITYCOM2
Kreativität	Atelier, Musikproberaum	Wohnzimmer, LiSA
	Werkstatt	Autofreie Mustersiedlung, Bike-City
Unterhaltung	Kino	Wohnzimmer
Bildung	Bibliothek	OASE22
Infrastruktur	Waschsalon	[ro*sa] Donaustadt, MM11 - mitten im 11ten, OASE22

Beispiel eines Erdgeschosses mit gemeinschaftlich nutzbaren Räumen und Freiflächen, Projekt
»Bike City« und »time2live«



Abbildung 36:
Erdgeschossnutzungen Projekt Bike-City

- Legende:
- A - Bauteil »Bike City«
 - B - Bauteil »time2live«
 - 1 - Gymnastik, Fitness
 - 2 - Sauna und Ruheraum
 - 3 - Gemeinschaftsraum
 - 4 - Kinderspielraum
 - 5 - Jugendraum
 - 6 - Werkplatz

Nutzungsoffene oder teilmöblierte Räume

Räume ohne festgelegte Nutzung oder Möblierung können naturgegeben unterschiedliche Bespielungen aufweisen. Wichtig bei derartigen Aneignungsflächen ist es, zu regeln, wer unter welchen Bedingungen Zugang hat, wie Nutzungsmöglichkeiten unter den BewohnerInnen ausgehandelt werden, und ob es ein Budget für die Ausstattung der Räume gibt. Das Beispiel der genossenschaftlichen Baugemeinschaft Spreefeld in Berlin zeigt, wie über sogenannte Optionsräume im Erdgeschoss unterschiedliche Aneignungsmöglichkeiten geschaffen werden können. Diese können von Ausstellungen über Nutzungen als Werkstatt oder Auditorium reichen, solange sie mit den Prinzipien der Genossenschaft vereinbar und nicht primär gewinnorientiert sind.



Abbildung 37: »Optionsraum« im Erdgeschoss des Berliner Baugemeinschaft Spreefeld

Bauplatzübergreifende Nutzungen

Bei bauplatzübergreifenden Gemeinschaftsangeboten sollte Bedacht darauf gelegt werden, ob diese nur den BewohnerInnen einer Anlage zugänglich sind, oder ob diese auch öffentlich benutzbar sein sollten. Daran knüpft sich beispielsweise die Frage des Zuganges, also der Versperrbarkeit, ebenso wie möglicherweise zusätzlich erforderlichen sanitären Einrichtungen. Auch die Frage der Finanzierung spielt hier eine wesentliche Rolle, tragen doch derzeit die BewohnerInnen eines Wohnhauses über ihre Mieten anteilig die Kosten für die Errichtung mit.

Gästewohnungen

Gästewohnungen zählen zwar nicht zu den gemeinschaftlich nutzbaren Räumen, sie werden andererseits erst durch die größere Gemeinschaft finanzierbar. Die Möglichkeit, Besucherinnen und Gäste temporär unterbringen zu können kann ein Grund für die Entscheidung für eine bestimmte Wohnungsgröße sein. Im Fall einer vorhandenen Unterbringungsmöglichkeit durch eine verfügbare Gästewohnung kann somit der private Wohnraum kleiner gehalten werden, was zur Kosteneinsparung beiträgt. Bei Wohnformen mit Älteren kann eine Gästewohnung im Bedarfsfall für die Unterbringung von Pflegepersonal genutzt werden.

Ausstattung

Bei vielen Projekten wird mittlerweile ein eigenes Budget für die Ausstattung der Gemeinschaftsräume eingerichtet, so beim »Interkulturellen Wohnen am Nordbahnhof«, der OASE22 oder dem »Wohnzimmer« im Sonnwendviertel.

Erfahrungen und Studienergebnisse

Erfahrungen aus realisierten Projekten wie dem »Wohnzimmer« oder so.vie.so zeigen, dass das Potenzial, das Gemeinschaftsräume in sich tragen können, zugunsten eines reduzierten, privaten Wohnraumes noch verstärkt kommuniziert werden muss. Es bedarf eines großen Vorwissens und vor allem des notwendigen Vertrauens in die spätere Nutzbarkeit dieser Raumangebote für den eigenen Bedarf, um zu deren Gunsten auf private Wohnfläche, eine große Küche oder einen eigenen Arbeitsraum verzichten zu können:

»Erstaunt zeigten sich die so.vie.so-ExpertInnen über die Aussage einer/s zukünftigen Bewohnerin/Bewohners bei der AzW-Veranstaltung »Bezugsfertig 2013. Aktueller geförderter Wohnbau in Wien« Ende September 2013, dass sie den Wert der Allgemeinräume als Erweiterung zur eigenen Wohnung erst zu spät erkannt habe und die Wohnung im Nachhinein weniger großzügig geplant hätte. Auch wenn von Anfang an darauf hingewiesen wurde, dass aufgrund der für die Gemeinschaft zugänglichen Allgemeinräume die eigenen Wohnungen minimiert werden können, so vermutet die Architektin Langerreiter, dass vielen das damit verbundene Potenzial in einem frühen Stadium »einfach noch zu wenig konkret ist.« (Langerreiter 128 in »Mitbestimmung im Wohnbau«).

Bedarf an Gemeinschaftseinrichtungen

Im Rahmen einer 2009 durchgeführten Studie des SORA-Instituts zur »Wohnungsnachfrage in Wien« wurde in einer Befragung auch die Einstellung zur Wichtigkeit von Merkmalen der Wohnhausanlage erhoben. Dabei gab sich hinsichtlich Gemeinschaftsangeboten folgendes Bild:

Fahrradraum:	56% sehr bis ziemlich wichtig
Waschküche:	43% sehr bis ziemlich wichtig
gemeinschaftlich genutzter Hausgarten:	42% sehr bis ziemlich wichtig
Gemeinschaftsraum (zB Hobbyraum):	32% sehr bis ziemlich wichtig
gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse:	31% sehr bis ziemlich wichtig

Vorteile für die Hausverwaltung

Durch die Mit-Einbeziehung der BewohnerInnen erhöht sich deren Akzeptanz für die errichteten Gemeinschaftsangebote und deren rücksichtsvolle Nutzung (Institut für Foresight und systemische Innovation. 2010). Dies betrifft vor allem folgende Punkte:

- getroffene Entscheidungen werden stärker akzeptiert, da sie die Wünsche und Bedürfnisse der BewohnerInnen repräsentieren
- dadurch erhöht sich die Akzeptanz und die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen

- Identifikation trägt dazu bei, dass auf die Gemeinschaftseinrichtungen stärker geachtet wird – Vandalismus und Verschmutzungen werden dadurch weniger wahrscheinlich

Dies wiederum führt zu wahrgenommenen positiven Auswirkungen wie

- dem Entstehen von Kontakten mit NachbarInnen durch die Nutzung
- einem besseren Umgang mit Konflikten aufgrund intensiverer Nachbarschaft: NachbarInnen, die sich (auch oberflächlich) kennen, versuchen Konflikte eher durch direkten Kontakt als über die Hausverwaltung zu lösen
- einer höheren Identifikation mit der und Ortsbindung an die Wohnanlage aufgrund der (Nutzung der) Gemeinschaftseinrichtungen
- Möglichkeiten zu Aktivitäten im unmittelbaren Wohnbereich, die in der Wohnung nicht möglich wären (wie raumgreifendere oder lautere Nutzungsformen)
- Zeit- und Kostenersparnis durch die Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen: die Einrichtungen sind für den Einzelnen sehr günstig nutzbar, Kosten für größere Geräte können geteilt werden und Platz in der Wohnung und somit Miete gespart werden. Zeit kann aufgrund der räumlichen Nähe der Gemeinschaftseinrichtungen gewonnen werden.
- Förderung des Verantwortungsgefühls gegenüber der Wohnanlage, weniger Vandalismus
- Geringere Fluktuation und positive Wirkung auf das Image der Hausverwaltungen

Diese positiven Aspekte sollten im Zusammenhang mit gemeinschaftlichen Wohnformen verstärkt kommuniziert werden.

3.3.C) FREIRAUM

Der Freiraum ist einer jener Aspekte, denen bei gemeinschaftlichen Wohnformen gegenüber herkömmlichem Wohnen eine stärkere Bedeutung zukommt. Er eignet sich für Aneignungsflächen ebenso wie als Ort der Begegnung und des Austausches. Freiraumnutzungen verfügen über einen stark integrativen Charakter, was besonders anhand von Projekten für unterschiedliche Generationen und Ethnien deutlich wird.

Baufeldübergreifende Freiraumplanung

Projekte wie die OASE22 oder das »Wohnzimmer« zeigen die Potenziale einer baufeldübergreifenden Freiraumplanung. Hier ist der Freiraum in der Lage, die städtebauliche Struktur zu verbinden. Zugleich können durch das Wegfallen von Grenzen wie durch Zäune oder Einfriedungen größere Bereiche genutzt werden. Ähnliches gilt für die gemeinsame Freiraumplanung der Asperner Baugruppen auf dem Baufeld D13, wo über einen moderierten Prozess in enger Zusammenarbeit mit dem Landschaftsplanungsbüro zwoPK sowohl auf individuelle als auch auf Gruppenbedürfnisse eingegangen werden konnte. Gemeinsam mit den zukünftigen BewohnerInnen wurde die Möblierung, das Beleuchtungs- und Spielkonzept sowie die Funktionen und Nutzungen festgelegt.

Nutzungen

Hinsichtlich der Nutzung von Freiflächen ist es von Bedeutung, auch Räume zu schaffen, die temporär angeeignet werden können, um Partikularinteressen nicht zu viel Raum zu geben. Dies betrifft beispielsweise die Nutzung von Pflanzbeeten. Zuständigkeiten könnten hier beispielsweise über ein Losverfahren zugeteilt werden, um eine abwechselnde Bewirtschaftung zu ermöglichen. Dies wurde beim Projekt »Interkulturelles Wohnen am Nordbahnhof« bedacht.

Nutzungsvielfalt kann durch die zusätzliche Aktivierung durch an den Freiraum angrenzende Gemeinschaftsräume intensiviert werden. Anhand des Beispiels der Bike-City wird dies deutlich, verstärkt durch die mobilitätsbezogenen Einsparungen, die zusätzliche Mittel für die Freiraumgestaltung freisetzen.

Im Zusammenhang mit dem Projekt »Interethnische Nachbarschaft, In der Wiesen Nord« in der Anton-Baumgartner-Straße im 23. Bezirk und einer darüber verfassten Studie verwies Landschaftsplaner Janos Karasz auf die Bedeutung von Freiflächen und Gemeinschaftsangeboten, die möglichst wenige Vorgaben hätten. Im Vordergrund bei der Planung stehe die Schaffung gut durchdachter Hüllen, die im Gegensatz zur Planung für Partikularinteressen verschieden bespielt werden könnten (Pasek, 2008.).

Die Frage der Aneignung steht auch in engem Zusammenhang mit der Betreuung der Freiflächen. Diesbezüglich sollte möglichst früh mit den BewohnerInnen und den Hausverwaltungen Fragen der Aneignung und der Haftung geklärt werden.

3.4. Prozesse und Instrumente (Software)

Anhand einiger der besprochenen Projekte werden im Folgenden die Prozesse und die daran beteiligten von der Planungsvorbereitung bis zur Wohnungsweitergabe nach erfolgtem Bezug dargestellt. Sie sind bestimmend für die Nutzungsintensität der vorangegangenen Elemente.

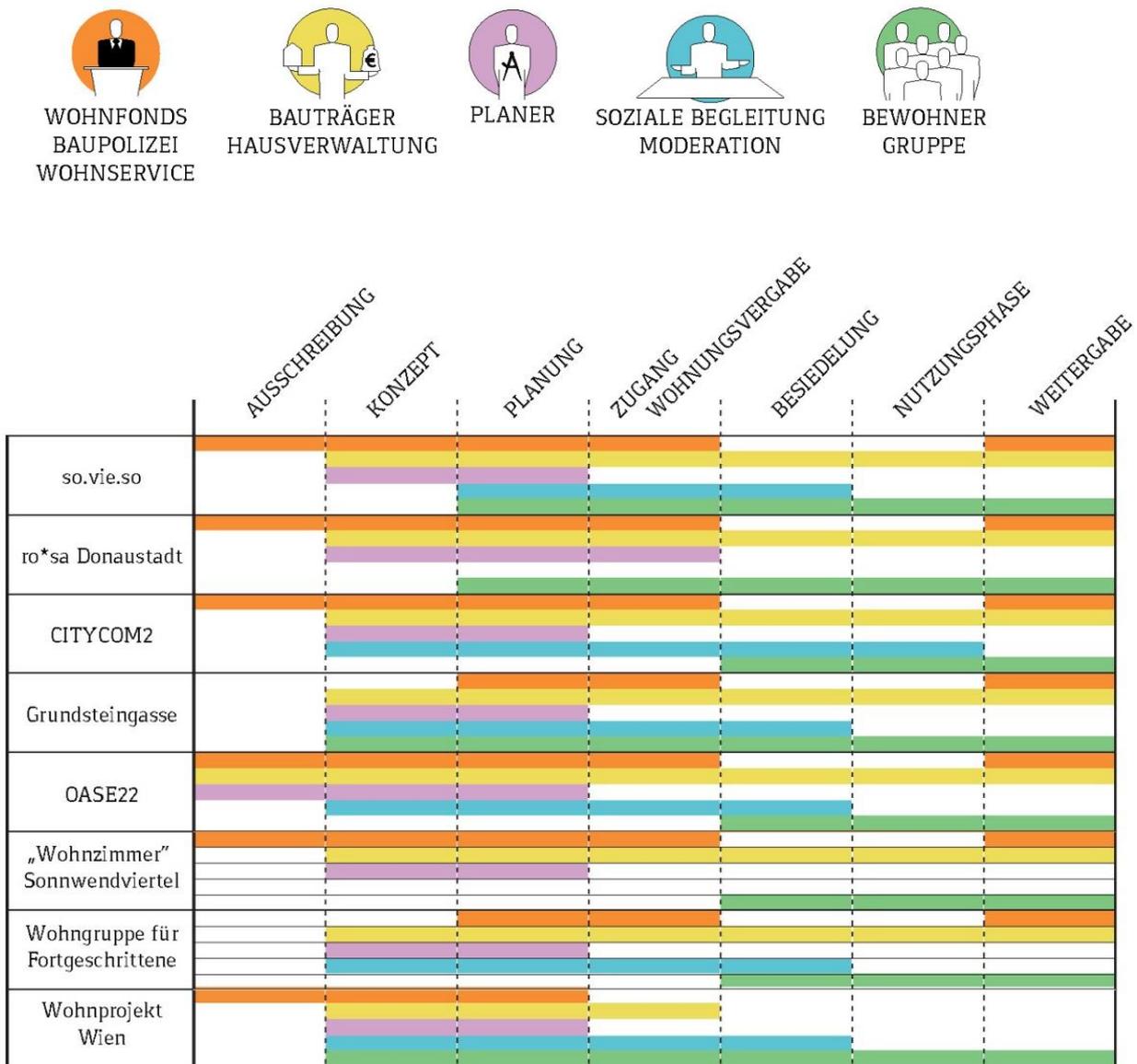


Abb. 38: Schematische Darstellung der Einflussbereiche Projektbeteiligter nach Projektphasen

Das Projekt OASE22 ist in dieser Betrachtung insofern bemerkenswert, als es den beteiligten PlanerInnen von studio uek möglich war, auf die Ausschreibungskriterien des Bauträgerwettbewerbes Einfluss zu nehmen. Möglich wurde dies durch einen vorgelagerten, städtebaulichen Wettbewerb, der durch weniger restriktive Zugangskriterien vor allem junge Büros bevorzugte. Dadurch konnte eine Kontinuität vom Städtebau bis zur Besiedelung erzielt werden, in deren Prozess die ArchitektInnen ebenfalls mit einbezogen waren.

In Hinblick auf die Involvierung der BewohnerInnengruppe ist das Wohnprojekt Wien ein herausragendes Beispiel. Hier konnten die heutigen NutzerInnen bereits in der Phase des Bauträgerwettbewerbs ihre Ideen einbringen. Die weitgehende Autonomie des Hauses, das als Wohnheim umgesetzt wurde, ermöglicht eine Wohnungsvergabe durch die Gruppe selbst. Ähnlich gestaltet ist der Entstehungsprozess der Grundsteingasse. Diesem Projekt ging die Initiative einzelner, an gemeinschaftlichem Wohnen Interessierter, voraus.

Praktisch gleichwertig bei allen Projekten ist die Rolle der Bauträger, die mehr oder weniger durch alle Projektphasen hindurch beteiligt sind.

3.4.A) MITBESTIMMUNG IN DER PLANUNGSPHASE

Mitbestimmung oder Partizipation ist eine Grundvoraussetzung für die Entstehung von Gemeinschaft. Gruppenmitglieder treten durch Aushandlungsprozesse über bestimmte Fragen mit einander in Interaktion. Dabei kann es sowohl um individuelle, die Gruppe betreffende, als auch um Fragen der Ausstattung von Gemeinschaftsräumen gehen, deren Nutzung oder bestimmte Formen der Aneignung. Ebenso kann sich die Mitbestimmung auf Prozesse beziehen, die die Verwaltung des Hauses betreffen. Wer in welcher Phase welchen Einflussbereich hat, definiert den Charakter des Projektes ebenso entscheidend wie die Architektur. An diesen Kriterien muss sich die Gemeinschaft messen.

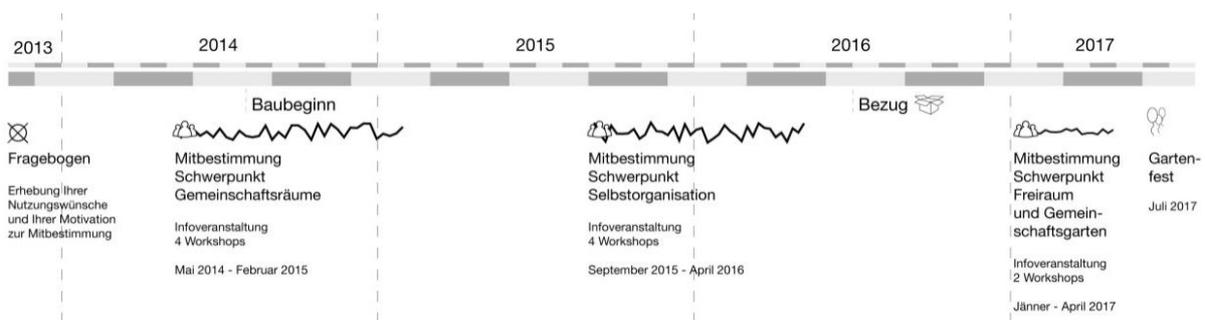


Abb. 39: Grafik zum Ablauf des Mitbestimmungsprozesses beim Projekt zipp-mit in der Lorenz-Reiter Straße im 11. Bezirk

Wann ein Projekt als »Mitbestimmungsprojekt« tituiert wird und wann nicht, ist nicht eindeutig definiert. Im gegenwärtigen Kontext zeichnet sich jedenfalls ab, dass Projekte wie so.vie.so oder join-in, die als Mitbestimmungsprojekte beworben werden, die Möglichkeit der aktiven Mitplanung der individuellen Wohnungsgrundrisse zum zentralen Thema haben. Ob sich daraus ein Ge-

meinschaftsgefühl entwickeln kann, hängt vor allem von der Qualität der Mitbestimmung ab. Aus der Betrachtung der untersuchten Projekte zeigt sich, dass die Möglichkeit der planungspartizipativen Einbindung in das Projekt eine Chance für die BewohnerInnen darstellt, sich bereits vor Besiedelung gegenseitig kennenzulernen und ein Gefühl für die spätere Wohnsituation zu ermöglichen, sowohl architektonisch als auch sozial. Zudem sind Projekte durch Mitbestimmung in der Lage, flexibler auf unterschiedliche Lebenssituationen und -formen einzugehen. Dies trifft auf die [ro*sa] Frauenwohnprojekte im Kabelwerk und in der Donaustadt ebenso zu wie auf das Projekt join-in in Simmering und praktisch alle sogenannten Baugruppenprojekte, wie jene in der Seestadt Aspern. Weil Partizipation und Mitbestimmung neben den individuellen Wohnungen auch die Gemeinschaftsräume und deren Ausstattung und Nutzung umfassen kann, sind Mitbestimmungsmodelle auch in diesem Stadium eine Möglichkeit der Gemeinschaftsbildung.

Als eines der außergewöhnlichsten Beispiele für die Möglichkeit der Mitbestimmung kann das »Wohnprojekt Wien« angeführt werden. Dieses aus einem Bauträgerwettbewerb entstandene Projekt ermöglichte den von Anbeginn an beteiligten BewohnerInnen einen Mitgestaltungsspielraum, der, grob gesprochen, vom Städtebau bis zur Steckdose reichte. Dies resultierte nach Angaben eines beteiligten Planers in einem durchschnittlichen Aufwand von geschätzten 400 Stunden pro Person auf einen Zeitraum von drei Jahren, also vom Wettbewerb bis zur Fertigstellung gerechnet. Grob geschätzt ergibt sich daraus ein Aufwand von 10-15 Stunden pro Monat pro Person. Beim Projekt Seestern Aspern desselben Architekturbüros ist der Mitgestaltungsspielraum ähnlich gelagert.

Eine ausführliche Studie zu Mitbestimmung im Wohnbau unter besonderer Berücksichtigung der Motive und Erwartungen von BewohnerInnen in geförderten Wiener Wohnbauten wurde 2013 im Rahmen einer eigenen Studie durch das Österreichische Institut für Nachhaltige Entwicklung im Auftrag der MA 50 Wiener Wohnbauforschung verfasst.

3.4.B) ZUGANG UND WOHNUNGSVERGABE

Wohnungsvergabe durch das Wohnservice

Wer zu welchen Bedingungen Zugang zu Wohnraum hat, ist im geförderten Wohnbau klar geregelt. So ist bei Bezug von Wohnbaufördermitteln ein Drittel der Wohnungen über das Wohnservice zu vergeben, die übrigen Wohnungen werden von den Hauseigentümern, üblicherweise den Bauträgern, vergeben. Die Mieteinnahmen dienen der Deckung der Projektkosten und des laufenden Betriebes. Die sogenannten »Vergabewohnungen« umfassen somit jenes Drittel an Wohnungen, die bei Bezug von Wohnbaufördermitteln über das Wohnservice Wien direkt vergeben werden. Die Anmeldung für diese Wohnungen erfolgt beim Wohnservice und ist an einkommensbezogene Schwellenwerte gebunden. In besonderen Fällen kann dies zu Konflikten führen, wenn die BewohnerInnen über das Wohnservice zu wenig Informationen über Projektspezifika erhalten. Um hier vorbeugend zu wirken ist eine Einbindung des Wohnservice zu einem möglichst frühen Zeitpunkt des Projektes wünschenswert, was in jüngster Zeit auch verstärkt praktiziert wird.

Wohnungsvergabe durch Bauträger

Die Vergabe von Wohnungen durch den Bauträger wird nach internen Kriterien geführt. Oft gibt es Listen von InteressentInnen für laufend frei werdende Wohnungen sowie für Neubauprojekte. Beim Projekt »Wohnen für Fortgeschrittene« erfolgte die Auswahl der BewohnerInnen für die Wohngruppe durch ein Moderationsteam in Zusammenarbeit mit dem Bauträger.

Wohnungsvergabe durch die Hausgemeinschaft

Bei Projekten, die als Heim errichtet wurden, obliegt die Vergabe der Wohnungen zur Gänze dem Heimbetreiber. Dieser kann entweder Bauträger sein, was oft bei studentischem Wohnen der Fall ist, oder, wie im Fall der Sargfabrik, der B.R.O.T.-Projekte oder dem Wohnprojekt Wien, eine als Verein konstituierte BewohnerInnengemeinschaft.

Weitergaberecht und Mietwohnungen mit Kaufoption

Sowohl das gesetzliche Weitergaberecht, als auch die Möglichkeit, eine Mietwohnung unter bestimmten Umständen erwerben zu können, sollten bei der Entwicklung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes mit berücksichtigt werden, da sie langfristige Konsequenzen für das Gesamtbild einer Gemeinschaft haben können.

Bei der Leistung von Eigenmitteln für die Finanzierung von Grund- oder Baukosten über einem Betrag von derzeit € 66,86 / m² ³² entsteht eine Kaufoption für den Mieter einer geförderten Mietwohnung. Diese Kaufoption umfasst etwa 60 Prozent aller errichteten Neubauwohnungen und wird in weiterer Folge von etwa einem Drittel der Befugten in Anspruch genommen. Jährlich sind das etwa 3.000 Wohnungen (vgl. Orner, 2014). Dadurch wird nicht nur der Bestand preisgeregelter Mietwohnungen reduziert, es können Personen das Recht erlangen, in einer Gemeinschaft zu wohnen, ohne dass die anderen BewohnerInnen ein Mitspracherecht bei der Nachbelegung hätten. Vor ihrem Eintritt gefasste Beschlüsse müssten von den neuen BewohnerInnen weder mitgetragen werden, noch kann eine Verpflichtung bestehen, sich mit ihnen zu identifizieren oder auseinander zu setzen. Dieselbe Situation entsteht durch die Weitergabe des Mietvertrages an nahe Angehörige gemäß § 12 MRG.

Die Option der Kaufoption ließe sich durch eine Errichtung von Wohnungen unter dem für die Kaufoption festgesetzten Eigenmittelbeitrag ausschließen, das Weitergaberecht nur durch Abschluss des MRGs, was derzeit nur durch die Wahl der Heimform möglich wäre.

3.4.C) NUTZUNG, VERWALTUNG UND ANEIGNUNGSMÖGLICHKEITEN

Beispiele unterschiedlichen Maßstabes wie das Projekt ICH-DU-WIR-plus in der Viehtriftgasse oder die OASE22 zeigen ein Bestreben, die zukünftige Bewohnerschaft auf eigene Beine zu stellen und selbsttragende Strukturen zu schaffen. Voraussetzung dafür ist ein Zusammenspiel von Hardware und Software, von aneignungsfähigen Raumangeboten und einer Anschubhilfe für de-

32 <http://www.gbv.at/Page/View/4173> »Gemeinnützige Mietwohnungen mit Kaufoption«; abgerufen am 9.9.2014.

ren Aneignung. Eine selbständig agierende Bewohnerschaft kann in der Lage sein, das Haus betreffende Tätigkeiten und Aufgaben, die üblicher Weise in den Verantwortungsbereich von Hausverwaltungen fallen, selbst zu übernehmen, wie das Beispiel der Autofreien Mustersiedlung bereits unter Beweis gestellt hat. Dort werden Entscheidungen durch BewohnerInnenbeirat und BewohnerInnenversammlungen getroffen: Im Beirat werden Vorschläge eingebracht, diskutiert und formuliert. Diese werden dann im Rahmen einer BewohnerInnenversammlung beschlossen. Bei Anliegen, die in den Aufgabenbereich der Bauträger oder der Hausverwaltung fallen, wird die jeweils zuständige Stelle kontaktiert und eine Lösungsmöglichkeit entwickelt. Auf diese Weise konnten organisatorische Aufgaben, aber auch solche der Pflege, Instandhaltung oder Reinigung einvernehmlich gelöst werden. Die hausinterne Kommunikation erfolgt über eine mailingliste, bei der etwa zwei Drittel der Bewohner angemeldet ist.³³

Oft hängt die Verwaltung an einzelnen Personen. Wichtig ist es dabei, eine Kommunikation von BewohnerIn zu BewohnerIn zu etablieren, und Konflikte nicht sofort über die Hausverwaltung laufen zu lassen. Bauträger und Hausverwaltungen profitieren durch Selbstverwaltung der Mieter, indem ihnen letztendlich durch deren Engagement Arbeit abgenommen wird. Eine Möglichkeit der organisatorischen Abwicklung von Selbstverwaltung ist die Gründung eines BewohnerInnenvereins. Dieser ist in der Lage, Gemeinschaftsflächen selbstorganisiert zu nutzen und zu verwalten.

Eine niederschwellige Möglichkeit, über den Zugang zu Raumangeboten auch die Kommunikation der BewohnerInnen untereinander zu fördern, ist die Vergabe von Schlüsseln oder Chipkarten eines zentralen Chipkartensystems durch die Bewohner selbst. Dies wurde erfolgreich in den Projekten »PaN-Wohnpark«, so.vie.so und der Autofreien Mustersiedlung erprobt.

3.4.D) WEITERE INSTRUMENTE

Neben den oben erwähnten Möglichkeiten, Aneignung und Selbstbestimmung unter den BewohnerInnen zu fördern, stellt die Phase der **Besiedelung** ein weiteres zentrales Instrument für den Aufbau einer Gemeinschaft dar. Hier können Projektintentionen durch die PlanerInnen vermittelt werden und es können die ersten Schritte in Richtung einer Selbstverwaltung gesetzt werden. Die oben erwähnte Methode, eine Schlüsselübergabe für bestimmte Räume durch die BewohnerInnen selbst organisieren zu lassen, kann auf sehr niederschwelligem Weg ein Kennenlernen ermöglichen. Zudem kann so die Problematik der Datenweitergabe an Dritte umgangen werden.

³³ Diskussion im Rahmen des »Wohnprojektefrühstücks« der Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen in der Autofreien Mustersiedlung am 20.7.2013

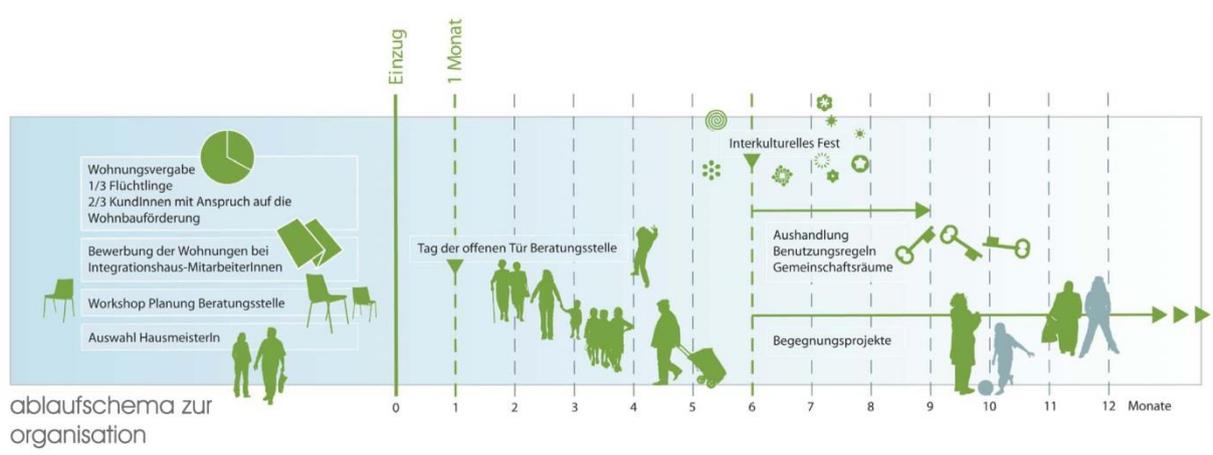


Abb. 40: Zeitleiste der Besiedelung, Projekt Interkulturelles Wohnen am Nordbahnhofgelände

In der darauf folgenden Phase der Nutzung sind **Kommunikationsinstrumente** wie digitale oder analoge schwarze Bretter, Internetforen oder auch einfach regelmässig abgehaltene BewohnerInnentreffen beliebte Instrumente. Besonderes Augenmerk sollte in Zukunft auf situationsbezogenes Konfliktmanagement gelegt werden. Dies richtet sich vor allem an die Nutzbarkeit der geschaffenen gemeinschaftlichen Räume und ist darüber hinaus unter Umständen für ein kontinuierliches, nachbarschaftliches Miteinander erforderlich. Hierfür gibt es derzeit noch keine »Standardlösung«, im Bedarfsfall sind es derzeit zumeist die Hausverwaltungen, die versuchen, vermittelnd einzugreifen.

4 - INSTRUMENTE UND QUALITÄTSSICHERUNG DES GEFÖRDERTEN WOHNBAUS

4.1. Bauträgerwettbewerbe

Der Bauträgerwettbewerb für geförderte Wohnbauvorhaben ist ein öffentlich ausgelobtes, nicht anonymes Verfahren und ein Instrument des geförderten sozialen Wohnbaus in Wien. Er wurde im Jahr 1995 für Vorhaben ab einer Größe von etwa 200-300 Wohneinheiten für ausgeschriebene Bauplätze eingeführt. Ziel ist die Ermittlung von Projektteams aus Bauträgern und Architekten, die bestimmten Kriterien entsprechende Realisierungskonzepte anbieten. Die Siegerprojekte werden nach Liegenschaftserwerb unter Inanspruchnahme von Wohnbaufördermitteln umgesetzt. Für diesen Qualitätswettbewerb werden neben architektonischen auch ökologische, ökonomische und soziale Qualitäten eines Projektes beurteilt. Verfahrensziel ist somit die Realisierung leistbaren sowie sozial nachhaltigen, qualitätsvollen, innovativen und ökologischen Wohnens. Nach diesem sogenannten 4-Säulen-Modell ermittelt eine interdisziplinär besetzte Fachjury die Siegerprojekte.

Bauträgerwettbewerbe sind insofern für die vorliegende Studie relevant, als über sie der anteilmäßige Großteil der Neubauvorhaben in Wien abgewickelt wird. Durch die Vorgabe von spezifischen Themen wie »Kostengünstiges Bauen« oder eben auch »Wohnen in Gemeinschaft« rücken sie bestimmte Ansätze in den Mittelpunkt. Bauträgerwettbewerbe sind so in der Lage, spezielle Bedürfnisse und Ansprüche zukünftiger Bewohnern und Nutzerinnen anzusprechen (vgl. Liske et al S.17).

Je nach Art und Umfang der Aufgabenstellung wird ein Wettbewerb als ein- oder mehrstufiges Verfahren ausgelobt.

4.1.A) EINSTUFIGER BAUTRÄGERWETTBEWERB

Definition

Einstufige Verfahren laufen folgendermaßen ab:

- Bereitstellung der Ausschreibungsunterlagen durch den Wohnfonds Wien,
- Fragebeantwortung,
- Durchführung und Abgabe der Projekte durch die Teilnehmer,
- Vorprüfung und Beurteilung nach den Kriterien des 4-Säulen-Modells.

Beispiele

Grundsätzlich sind einstufige Wettbewerbe solche, in denen vor allem die architektonische, ökonomische und ökologische Nachhaltigkeit eine Rolle spielen. Der sozialen Nachhaltigkeit wird weniger Bedeutung beigemessen - mit Ausnahme von:

10., Wohnen im Sonnwendviertel, (u.a. Baugruppen, wohnfonds-wien oder ÖBB ?), 2013

2., Nordbahnhof I, Interkulturelles Wohnen, 2010

22., »Wien 22., aspern+ Die Seestadt Wiens«, 2012

4.1.B) ZWEISTUFIGER BAUTRÄGERWETTBEWERB

Definition

Zweistufige Verfahren sind nicht-anonyme und dialogorientierte Verfahren. Sie laufen folgendermaßen ab:

Von den TeilnehmerInnen sind Konzepte zu erstellen, die im Bereich der sozialen Nachhaltigkeit innovative Lösungsansätze liefern und zur Weiterentwicklung des SMART-Wohnbauprogramms beitragen. In der ersten Stufe sind von den TeilnehmerInnen grundlegende Aussagen zum architektonischen, ökonomischen, ökologischen und sozialen Konzept hinsichtlich der Ausnutzbarkeit des Bauplatzes zu formulieren. Diese sind in der zweiten Stufe zu konkretisieren. Geplante Kooperationen, beispielsweise mit Sozialeinrichtungen, werden begrüßt. Zusätzlich sind Parameter der Kostenrelevanz zu »Kostengünstigem Wohnbau in Wien« zu berücksichtigen.

Beispiele

2010: 1110, ehemalige Mautner-Markhof-Gründe
1020, Nordbahnhof - 2.Phase

2011: 1220, Kostengünstiges Wohnen in Wien Donaustadt

2012: 1100, Sonnwendviertel II, SMART Wohnen
1110, Lorenz-Reiter-Straße, SMART Wohnen
1220, aspern+ - Die Seestadt Wiens - Baugruppe

2013: 1120 und 1210, Gemeinschaftliches Wohnen in Wien Meidling und Floridsdorf
Carrée Atzgersdorf
In der Wiesen Ost - Garteln hoch 3!

2014: 1100., Preyersche Höfe »generationenwohnen ohne hindernisse«
1210., Wohnen am Marchfeldkanal (dialog-orientiertes Verfahren)
1230., In der Wiesen Süd (dialog-orientiertes Verfahren)

Fazit

In den Formulierungen der Ausschreibungen zu Bauträgerwettbewerben finden sich meist ausführliche Angaben zu städtebaulichen Planungsgrundlagen. Aussagen zu vorhandenen sozialen und nachbarschaftlichen Strukturen werden hingegen kaum behandelt. Speziell bei größeren Bauvorhaben wären Grundlagen, wie sie beispielsweise Sozialraumanalysen liefern könnten, für eine Planung hilfreich. Die Komponente der bestehenden Nachbarschaft könnte so stärker mit einbezogen werden.

Da für viele Kriterien, beispielsweise für die Nutzung, der beste Indikator die Dauer der Nutzung ist und sich dementsprechende Erfahrungen erst aus einer längerfristigen Auseinandersetzung mit dem Ort herausstellen können, sollte verstärkt auf die Expertise von ansässigen BewohnerInnen, Nachbarschaftsvereinen, Initiativen oder – falls vorhanden – Gebietsbetreuungen zurück gegriffen werden.

Diesbezügliches Wissen kann unter Umständen durch die PlanerInnen im Zuge des Verfahrens selbst unter zusätzlichem Aufwand angeeignet werden, allerdings sollte im Sinne einer qualitätssichernden Ausschreibung dieses Wissen wenn möglich allen Beteiligten vorab als Planungsgrundlage und auch als spätere Bewertungsgrundlage zugänglich gemacht werden.

Die Zusammensetzung der Jury umfasst neben ExpertInnen der Fachbereiche für die Kriterien der Architektur, des Städtebaus, der Ökologie, der Ökonomie, der Bautechnik und Bauphysik sowie des Wohnrechts zwar auch eine Person, die speziell die Kriterien der sozialen Nachhaltigkeit und der Wohnbauforschung überprüft, allerdings ist zu hinterfragen, ob diese beiden Kompetenzen in einer Person gebündelt sein müssen.

Prozessbeteiligte erhoffen sich von den dialogorientierten, zweistufigen Verfahren eine bessere Ausnutzung von Synergien »wo Gemeinschaftsräume bauplatzübergreifend sinnvoll im Städtebau liegen, damit sie überhaupt funktionieren können« und die »Errichtung und die Erhaltung von Gemeinschaftsräumen durch den jeweiligen Bauträger [...] in einem bauplatzübergreifenden Konzept« (Christanell et al., 171). Dahingehend ermöglicht ein derartiges, zweistufiges Verfahren beim Projekt »In der Wiesen Süd« ein siedlungsübergreifendes Konzept hinsichtlich der zukünftigen Nutzung von Freiraum und Gemeinschaftsräumen.

4.2. SMART-Wohnbauprogramm

Im Jahr 2014 werden die ersten SMART-Wohnungen in Wien bezogen. Diese sind in andere geförderte Wohnbauprojekte eingebettet und werden zur Hälfte über das Wohnservice Wien vergeben, vorzugsweise an VormerkscheinbesitzerInnen für Gemeindewohnungen. Der Anspruch an Kompaktheit und Kostengünstigkeit erfordert deutlich kleinere Grundrisse gegenüber bislang gewohnten Wohnungsgrößen. Ausgangsbasis für die Planung ist ein vorgegebener Wohnungsschlüssel von 40 bis 100m² für 1-5-Zimmer Wohnungen, in etwa 15m²-Abstufungen je zusätzlichem Zimmer und einer festgelegten Verteilung der Typen innerhalb eines Wohnhauses.

Der Finanzierungsbeitrag für die Wohnungswerber von maximal 60 Euro pro Quadratmeter WNFL ist relativ niedrig. Dieser wird nach Auszug abzüglich einer Abschreibung von 1% pro Jahr an die Mieter rückerstattet. Das macht das Modell vor allem für Menschen und Personengruppen mit wenig verfügbaren Eigenmitteln interessant, wodurch sich auch der potenzielle Personenkreis vergrößert. Die monatlichen Kosten dürfen sich maximal auf 7,50 Euro pro m² WNF belaufen, inklusive Betriebskosten und Mehrwertsteuer, exklusive Warmwasser und Heizung. Für SMART-Wohnungen kann »Superförderung« gemäß § 6 Neubau VO 2007 in Anspruch genommen werden, es besteht jedoch keine Verpflichtung dazu.

Die Wohnbaupolitik versucht auf dem Wege des SMART-Wohnbauprogramms verstärkt Angebote für kostengünstigeres Wohnen zu schaffen. Dies stellt eine weitere Maßnahme zur Kostenreduktion dar, die durch eine im Juni 2014 vorgenommene Novellierung des Baurechts fortgeführt wurde. In derem Zuge sind unter anderem der Entfall der Notkamin-Verpflichtung oder die Flexibilisierung der Stellplatzverpflichtung festgelegt worden.

Auch Formen gemeinschaftlichen Wohnens können über das SMART-Wohnbauprogramm umgesetzt werden. So wird in den diesbezüglichen Informationen dezidiert auf gemeinschaftliche Wohnformen als einen möglichen Inhalt der SMART-Wohnungsidee hingewiesen, wie beispielsweise durch WG-Formen. Durch einen Wohnungsmix aus mehreren SMART-Wohnungen ließe sich auch eine größere WG-Einheit organisieren.

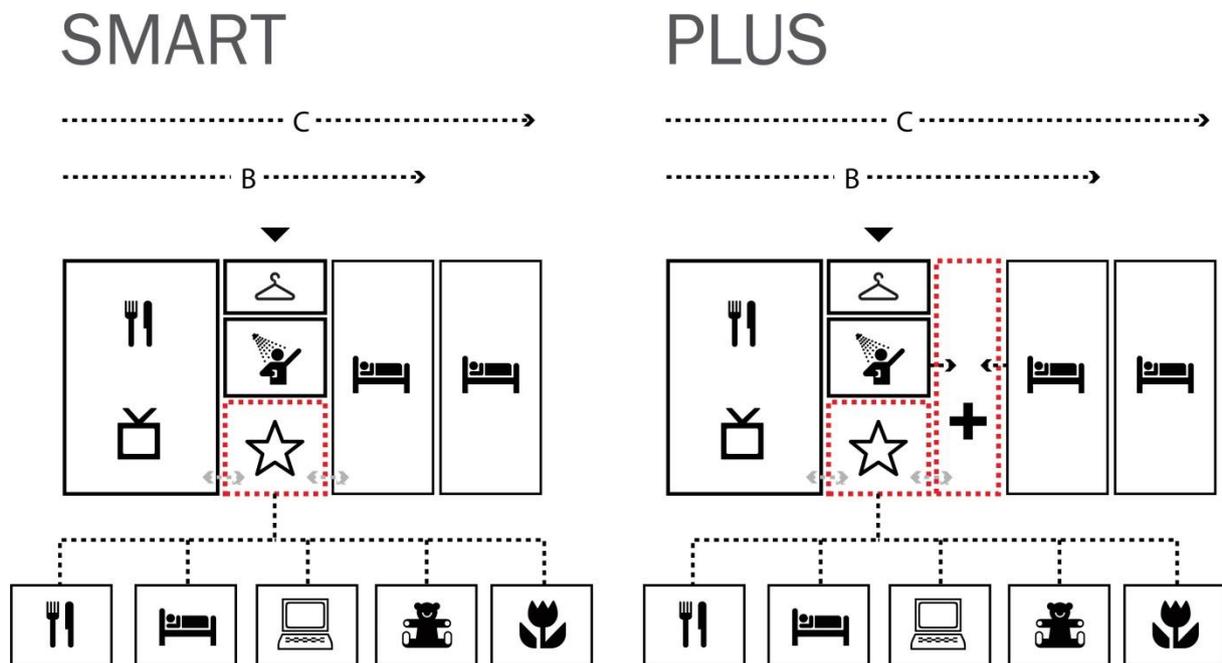


Abb. 41: Projekt »smart_plus«, Lorenz-Reiter Straße:

„Sowohl der “FLEXRAUM” (Stern), wie auch der “PLUSRAUM”, können in verschiedener Art mit den Schlaf- bzw. Wohnzimmern kombiniert werden; die MieterInnen werden bei der Planung ihrer Wohnungsgrundrisse von Experten beraten.“

Eine besondere Bedeutung kommt den wohnungsbezogenen Freibereichen zu. Diese sind funktional und gegebenenfalls als mögliche Erweiterung der Wohnung vorzusehen. Im Projekt »smart_plus« in der Wohnanlage in der Lorenz-Reiter-Straße in Favoriten der Architekten Christian Aulinger und Mark Gilbert mit 182 geförderten Mietwohnungen wurde diese Möglichkeit in Form von sogenannten plus-Räumen ausgeschöpft. Durch diese werden Zwischenstufen zwischen den vorgegebenen Typen ermöglicht.

Einen ähnlichen Zugang zu Flexibilität haben auch die Architekten von Treberspurg & Partner im Projekt ICH-DU-WIRplus in der Viehtriftgasse verfolgt.

Das erste Bauvorhaben innerhalb dieses Wohnbauprogrammes ist das bereits bei den Wohnbau- forschungstagen 2012 präsentierte Projekt »SMART Wohnen - Bauträgerwettbewerb Sonnwend- viertel II« von Geiswinkler & Geiswinkler Architekten. Bei diesem dienen Freibereiche in den Laubengangschließungen der individuellen Aneignbarkeit der BewohnerInnen und können beispielsweise als ergänzende Wohnbereiche oder Lagerflächen genutzt werden. Dies deckt sich mit der im SMART- Wohnbauprogramm formulierten Forderung nach Überlegungen zu Mehrwerten durch Erschließungen oder Abstellräumen.

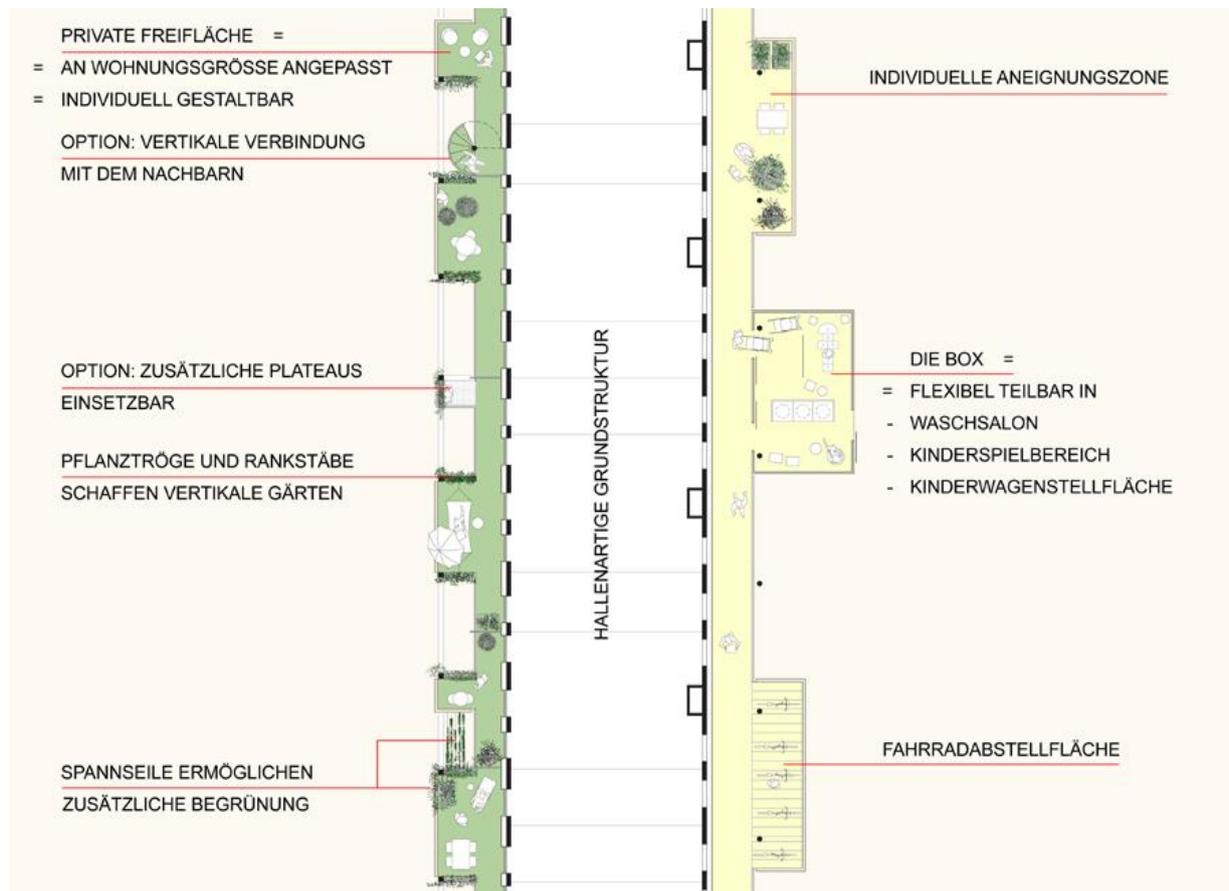


Abb. 42: Den Wohnungen vorgelagerte, aneignbare Freiräume,
Projekt SMART Wohnen Sonnwendviertel II

Eine Besonderheit bei diesem Projekt war zudem die Möglichkeit für die Interessenten, über eine eigene Homepage einen Wohnungsgrundriss sowie den gewünschten Bauteil und das gewünschte Stockwerk angeben zu können³⁴.

Fazit

Das SMART-Wohnbauprogramm ist durchaus in der Lage, auf Anforderungen an gemeinschaftliches Wohnen einzugehen. Hierbei ist es von großer Bedeutung, ein ausreichendes Angebot an wohnungsergänzenden Freibereichen und nutzbaren Flächen anzubieten. Darauf sollte insbesondere in den zukünftigen Verfahrensgrundlagen Bedacht genommen werden. Entscheidend wird auch sein, den zukünftigen BewohnerInnen diese neue Wohnform in ihren ökonomischen Vorteilen zu kommunizieren. Die kompakten Grundrisse tendieren in der öffentlichen Wahrnehmung sehr stark dazu, als Verlust von persönlichem Wohnraum rezipiert zu werden. Daher sollte mit der Wahl der richtigen »Software« auf diesen Aspekt besonders eingegangen werden und das Gemeinschaftliche noch stärker betont werden.

34 <http://www.bauforum.at/architektur-bauforum/smart-wohnen-mit-verstand-17677>; abgerufen am 29.11.2014

Exkurs: Verhältnis Wohnnutzfläche zu Gemeinschaftsfläche

In diesem Abschnitt wird die Finanzierung der Gemeinschaftsräume im geförderten Wohnhaus näher betrachtet – sowohl im Neubau als auch in der Sanierung.

Gemeinschaftliche Wohnformen sind auf die Verfügbarkeit gemeinschaftlich nutzbarer Flächen angewiesen. Je größer das Angebot an derartigen Flächen ist, desto höher wird die Bereitschaft sein, anteilig auf privaten Wohnraum verzichten zu können. Diese Wohnraum-ergänzenden Maßnahmen umfassen beispielsweise einen gemeinschaftlichen Wohnraum, eine Bibliothek, eine Waschküche oder Arbeitsräume. Zudem bedarf es gemeinschaftsfördernder Raumangebote, in denen der Kontakt mit den MitbewohnerInnen aus dem Haus und das gemeinschaftliche Leben ermöglicht und aufrecht erhalten werden kann. Diese können beispielsweise eine Wohnküche, eine Werkstatt oder ein Veranstaltungsraum sein. Ebenso zu den Gemeinschaftsflächen zählen Räume, die über das eigene Wohnhaus hinausgehen können, also Angebote für die Nachbarschaft sein können, wie ein Indoor-Kinderspielraum, ein Jugendraum oder eventuell ein Raum für sportliche Aktivitäten.

Um diesen vielfältigen Ansprüchen auch nebeneinander und ungestört gerecht werden zu können, ist ein differenziertes Raumangebot notwendig. Somit sind Gemeinschaftseinrichtungen als ergänzende Einrichtungen zu sehen, die neben den individuellen Wohnbedürfnissen das gemeinschaftliche Wohnen, die Verbesserung des Zusammenhaltes der BewohnerInnen sowie gedeihliche Nachbarschaft fördern können.

In der Wohnbauförderung wird jedoch lediglich die Errichtung der Wohnungen gefördert. Die von den Bauträgern verlangte und vorausgesetzte Errichtung von Gemeinschaftsflächen erfolgt derzeit über die förderbare Wohnnutzfläche im Rahmen der Gesamtherstellungskosten. Das bedeutet, dass alle Mieter über ihre Miete neben den auf ihre Wohnung entfallenden Kosten auch anteilig die Kosten zur Errichtung der Allgemeinflächen und damit auch der Gemeinschaftsräume finanzieren.

Hier stößt das Modell des gemeinschaftlichen Wohnens an die Grenzen seiner Finanzierbarkeit. Daher wird von den Bauträgern, die im Rahmen der Studie interviewt wurden, einhellig die Forderung erhoben, Gemeinschaftsflächen, die projektbedingt über das normale Maß hinausgehen müssen, gesondert zu fördern. Sollte das nicht passieren, so bestünde die Gefahr, dass bei der »Architektur«, also der Baukonstruktion und in der Ausführung gespart werden muss, um die soziale Komponente in Form von Gemeinschaftsräumen finanzieren zu können.

Oder anders gesagt: Sind die Herstellungskosten sehr hoch, so bleibt für Gemeinschaftsräume wenig übrig. Daher muss die architektonische und die soziale Komponente gleichwertig behandelt werden. Ungleichheiten müssen durch eine zusätzliche Förderung, etwa in Form von Zuschlägen, ausgeglichen werden.

Lediglich die Förderung als Wohnheim bildet eine Ausnahme. Bei dieser werden Gemeinschaftsflächen anteilig bis zu 25% der Wohnfläche gesondert gefördert. Hier besteht jedoch eine andere Problematik, auf die im Punkt 8.9.b genauer eingegangen wird. Wohnheime würden ohne entsprechende Gemeinschaftseinrichtungen nicht funktionieren, da es auf diesem engen Raum kaum möglich ist, alles was man zum Leben benötigt, unterzubringen. Ebenso verhält es sich bei SMART-Wohnungen.

In der Sanierung, wie bei Modellen von Wohngruppen mit Älteren, werden meist ein Gemeinschaftswohnraum, ein kleiner Arbeitsraum und eine Gästewohnung (Wohnung für Pflege) zur gemeinschaftlichen Nutzung gewünscht. Diese werden fallweise unter Inanspruchnahme einer Förderung als »Lokal« gefördert.

Die in der folgenden **Tabelle gegenüber gestellten Projekte** wurden im Rahmen der bestehenden Wohnbauförderbedingungen umgesetzt. Die Übersicht zeigt, dass durch die Heimförderung Gemeinschaftsflächen im größten Ausmaß bezogen auf das Verhältnis zur Wohnnutzfläche umgesetzt werden konnten (Wohnprojekt Wien). Bestandsprojekte haben es am schwersten, finanzierbare Gemeinschaftsflächen herzustellen. Bei kleineren Wohnhausanlagen sind zudem die Errichtungskosten für Gemeinschaftsräume in der Regel im Verhältnis zur Wohnfläche höher als bei größeren Anlagen.

Die Gegenüberstellung kann nur eine grobe Tendenz wiedergeben, da nicht alle Flächen, die gemeinschaftlich genutzt werden, eindeutig zuordenbar sind. Beispielsweise gibt es im Projekt Viehtriftgasse Wohngemeinschaften, die für deren WG-BewohnerInnen gemeinschaftlich nutzbare Bereiche aufweisen, die wiederum nicht der gesamten Hausgemeinschaft zur Verfügung stehen. Auch wurden Projekte wie so.vie.so als Pilotprojekte mit einem wesentlich größeren und schwer reproduzierbaren, planerischen Aufwand umgesetzt. Derartige Parameter müssen in die Vergleichbarkeit jedenfalls mit einbezogen werden.

Übersicht - Verhältnis Wohnfläche zu Gemeinschaftsfläche

Projekt	Anzahl Wohneinheiten	Wohnfläche (Wfl) in m ²	Gemeinschaftsfläche (Gfl) in m ²	Verhältnis Wfl zu Gfl in %	Gesamtbaukosten in Euro	Kategorie / Typ
Wohnprojekt Wien 1020, Krakauer Straße 19	41	3.480	695	83 : 17	keine Angabe *)	Neubau; gefördertes Wohnheim mit Gemeinschaftsräumen
so.vie.so 1100, Hackergasse / Antonie Alt Gasse	111	9.432	1.340	88 : 12	ca. 17 Mio.	Neubau; gefördertes Wohnhaus mit Gemeinschaftsräumen
ICH-DU-WIRplus 1210, Viehtriftgasse	35	2.500	187	93 : 7	ca. 5 Mio.	Neubau; gefördertes Wohnhaus mit Gemeinschaftsräumen
Wohnprojekt Künstlergasse 14, 1150	15	1.162	89 ³⁵	93 : 7	ca. 1,9 Mio.	Sockelsanierung und Dachgeschossausbau; gefördertes Wohnhaus mit Gemeinschaftslokal
Wohnprojekt Grundsteingasse 32, 1160	19	1.490	59 ³⁶	96 : 4	ca. 2,4 Mio.	Sockelsanierung und Dachgeschossausbau; gefördertes Wohnhaus mit Gemeinschaftsräumen

*) Endabrechnung liegt noch nicht vor

35 1 Gemeinschaftslokal, gemietet durch Wohngruppe

36 25 m² Gemeinschaftslokal gemietet durch Wohngruppe, 34 m² Pflegewohnung gemietet durch Verein

5 - HÜRDEN FÜR GEMEINSCHAFTLICHE WOHNFORMEN

Problematik des Aufbaus auf vorhandenem Wissen

Das derzeitige Angebot an gemeinschaftlichen Wohnformen im geförderten Wohnbau ist stark ausdifferenziert. Es reicht von kleinmaßstäblichen Wohngruppen über selbstorganisierte Baugruppen bis hin zu Nachbarschafts-übergreifenden Großwohnbauvorhaben mit einer Vielzahl von Gemeinschaftsflächen. Die Heterogenität der Modelle spricht für die Möglichkeiten, die der geförderte Wohnbau offenhält. Obwohl es daher einige Projekte gibt, die Modellcharakter besitzen und Folgeprojekte nahe legen, kommt es dennoch kaum zu Folgeprojekten, die an die in den Pilotprojekten erarbeiteten Erfahrungen anknüpfen können. Dies liegt zum einen an den Vergabemechanismen der Bauträgerwettbewerbe, über die derartige Projektvorhaben umgesetzt werden. Diese bedingen, dass einmal erfolgreiche Konstellationen zwischen Planern und Bauträgern kaum ein zweites Mal die Chance bekommen, ein ähnliches Projekt erneut umzusetzen. Die gewonnene Erfahrung verbleibt so bei einzelnen Personen. Lediglich vereinzelte Evaluierungen bestimmter Projekte stellen eine dokumentierte und aufbereitete Form des Wissenszuganges dar. Derzeit gibt es keine übergeordnete Stelle oder Informationsmöglichkeit für einen fortwährenden diesbezüglichen Wissenstransfer, die es ermöglichen würde, Modelle über einen längeren Zeitraum weiter zu entwickeln.

Problematik der Unternutzung des gemeinschaftlichen Potenzials im Bestand

Gemeinschaftliche Projekte werden gerne als Pioniere eingesetzt, um Entwicklungen anzustoßen. Das zeigen die Beispiele der Baugruppen in der Seestadt Aspern, die OASE22, die auch als Testprojekt für Kriterien der sozialen Nachhaltigkeit vor deren Einführung diente, oder auch die Projekte »so.vie.so« oder das »Wohnzimmer« im Sonnwendviertel. Soziale Nachhaltigkeit sollte aber auch im Bestand der Gründerzeitstadt, in Gebieten der Großwohnsiedlungen sowie im Gemeindebau ein Thema sein. Derzeit gibt es keine Strategien, wie dieser Anspruch beispielsweise durch gemeinschaftliches Wohnen als Innovationsmotor eingesetzt werden könnte. Das Potenzial wäre in räumlichen Voraussetzungen durch Leerstand, Unternutzung oder den Bedarf an differenzierten Wohnformen vorhanden. Ebenso sind finanzielle Steuerungsinstrumente, wie jene der Sanierung, oder auch strukturelle Ansätze, wie durch die Gebietsbetreuungen oder die Wohnpartner, verfügbar. So lange keine übergeordnete Strategie verfolgt wird, werden vereinzelte Maßnahmen eine sehr reduzierte Wirkung haben und keine größere Außenwirkung erzielen können. Eine fortschreitende Trennung zwischen Neubau- und Bestandsgebieten der Stadt scheint sich ebenso abzuzeichnen.

Kaum Information für Interessierte

Wer Interesse an gemeinschaftlichem Wohnen hat, muss derzeit aufgrund des vergleichsweise geringen Angebotes nicht nur lange Wartezeiten auf sich nehmen, sondern ist auch auf eine mehr oder weniger selbstorganisierte Informationsbeschaffung angewiesen. Um Zugang zu Modellen gemeinschaftlichen Wohnens zu bekommen, gibt es – ausgenommen der Möglichkeit, selbst ein solches Bauvorhaben zu initiieren – derzeit grob gesprochen drei Ansätze:

- Man kann sich allgemein für Wohnungen über das Wohnservice bewerben und hoffen, dass man die Chance bekommt, bei einem in Entstehung begriffenen Gemeinschaftsprojekt dabei sein zu können.
- Man behält laufend einen Überblick über gemeinschaftliche Wohnformen in Bauvorhaben und wendet sich dann direkt an die jeweiligen Bauträger oder Baugruppen.
- Man kontaktiert alle vorhandenen gemeinschaftlichen Projekte, in der Hoffnung, in einem wird gerade ein Platz frei. Selbst wenn das der direkteste Weg ist - in Anbetracht der langen Wartelisten für die wenigen bekannten Projekte wie der Gemeinschaft B.R.O.T., die Sargfabrik oder das »Wohnprojekt Wien« ist dies ebenso beschwerlich, was wiederum für die hohe Akzeptanz dieses Wohnmodells spricht.

Warum sollten Menschen, die sich für gemeinschaftliches Wohnen interessieren anderen bevorzugt werden?

Zum einen ist eine Spezialisierung innerhalb des Wohnbaus auf derartige Formen mit einem gewissen Mehraufwand verbunden. Werden gemeinschaftsfördernde Flächen mit errichtet, so sollten diese auch genutzt werden. Dieser Mehraufwand sollte auch bei jenen Menschen ankommen, die dafür Interesse haben, und nicht durch eine standardisierte Wohnungsvergabe zunichte gemacht werden. Zum anderen ist eine gewisse persönliche Grundhaltung Voraussetzung für eine langfristig gelebte Nachbarschaft mit anderen. Speziell in der Pionierzeit der Entwicklung derartiger Wohnmodelle sollte auch Menschen mit Pioniergeist der Zugang dazu ermöglicht werden, um gute Beispiele zu schaffen.

Weder das Wohnservice, noch eine andere Stelle bietet die Möglichkeit einer Vormerkung oder proaktiven Information für in Entstehung begriffene gemeinschaftliche Wohnformen an. Dies liegt sicherlich auch an einer fehlenden Definition des Modelles »Gemeinschaftliches Wohnen«. Lediglich der unabhängig agierende Verein »Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen« bietet eine Aufstellung bekannter Projektvorhaben an. Es besteht jedoch keine kontinuierliche Kommunikationsbasis zwischen ihr und den Vergabestellen, die einen Überblick über geförderte gemeinschaftliche Bauvorhaben hätten. Zudem ist die Initiative in ihrer Reichweite von den Kapazitäten der freiwilligen Arbeit ihrer Mitglieder und dem derzeitigen Bekanntenkreis abhängig, und wenn deren Ressourcen im Rahmen des Wiener Wohnbaus genutzt werden sollen, so müsste dies in einem entsprechenden finanziellen Verhältnis geschehen.

Das Fehlen einer offensiven Bewerbung und Betreuung war mit ein Grund für das Scheitern der Baugruppen im Sonnwendviertel im Jahr 2009. Wie das Beispiel der Baugruppen in Aspern zeigt,

kann beides bei gezieltem Einsatz hingegen einen Erfolg ermöglichen. Der Wohnfonds Wien könnte hier als übergeordnete Stelle fungieren.

Problematik der baufeldbezogenen Nutzungen

Gemeinschaftsräume und -flächen finden seit der Einführung der sozialen Nachhaltigkeit in der Beurteilung der Bauträgerauswahlverfahren verstärkt Einzug in Wohnbauprojekte im Neubau. Sie tendieren jedoch auf Grund der Planungsprozesse, der Verfahrensgrundlagen, der Beurteilungskriterien und der rechtlichen Rahmenbedingungen dazu, auf den einzelnen Bauplatz bezogen zu agieren. Wird die umliegende Stadt oder die angrenzenden Baufelder nicht mit einbezogen, ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass ähnliche Gemeinschaftsräume und -flächen getrennt von einander entwickelt werden. Dadurch geht Potenzial für mögliche Mehrfachnutzungen verloren. Derzeit werden die ersten Ansätze verfolgt, über mehrstufige, dialogorientierte Verfahren auch eine übergeordnete Koordination zu erzielen. Wo eine derartige Koordination jedoch beispielsweise auf Grund einer kleineren Projektgröße fehlt, ist eine Abstimmung zwischen unterschiedlichen Freiraum- und Gemeinschaftsangeboten zwischen den Bauvorhaben auf den Baufeldern untereinander einzig und allein Sache der einzelnen Projektteilnehmer. Dasselbe gilt gleichermaßen auch auf der nächst höheren, städtebaulichen Ebene, also der Wechselwirkung zwischen dem gebauten Umfeld und einem neu entwickelten Projekt.

Problematik der Nutzung bestehender Gemeinschaftsräume

Die Akzeptanz und demzufolge auch die Nutzung von Gemeinschaftsräumen ist projektbezogen sehr unterschiedlich. Aus einer Vielzahl von Einzelbeispielen lässt sich vermuten, dass Gemeinschaftsräume, die in geförderten Wohnbauten errichtet wurden, großteils un- oder zumindest untergenutzt sind. Dies betrifft speziell Gemeindebauten, aber auch jene Bauten, die von Genossenschaften in der Nachkriegszeit errichtet wurden. Liegt die Problematik bei letzteren vor allem darin, dass die Räume teils als Ersatz für Kinderspielflächen errichtet wurden und kaum über räumliche Qualitäten verfügen, so ist vielen Gemeinschaftseinrichtungen der Gemeindebauten die ursprüngliche Nutzung für Wäschereien oder Tröpferlbäder abhanden gekommen und keine adäquate Form der Nachnutzung gefunden worden.

Der einzige in Mietermitbestimmung errichtete Gemeindebau in der Feßtgasse in Ottakring stellt ein weiteres Beispiel dar. Der dortige Gemeinschaftsraum wurde nach einer anfänglichen intensiven Nutzungsphase nach einigen Konflikten zwischen Altmietern und neu zugewiesenen Mietern letztendlich gesperrt. Dies lag zum einen an einer fehlenden Vorinformation für die durch das Wohnservice »per Zufall« zugewiesenen Mieter über das Pilotprojekt. Zum anderen gab es keinen Versuch einer situationsbezogenen, professionellen Vermittlung in diesem Konfliktfall. Die Mieter waren sich selbst überlassen, mit der Situation überfordert, und es konnte keine Lösung gefunden werden, den Raum, der letztendlich unter Verwendung von öffentlichen Fördermitteln errichtet wurde, weiterhin konfliktfrei zu nutzen.

Ein anderes Fallbeispiel, das in der 2010 verfassten Studie zum »Verhältnis Wohnzufriedenheit – Gemeinschaftseinrichtungen« des Instituts für Forsicht und systemische Innovation beforcht wurde, ergibt folgende Erkenntnisse für die geringe Akzeptanz von Gemeinschaftseinrichtungen: Eine kaum oder nicht vorhandene Ausstattung, zu hohe Kosten, kaum organisierte Aktivitäten in den Gemeinschaftsräumen, keine Mitbestimmungsmöglichkeiten durch die BewohnerInnen und kein Budget für die Gestaltung und Einrichtung.

Problematik der fehlenden Honorierung des Mehraufwandes

Die im Zusammenhang mit dieser Studie geführten Gespräche mit Bauträgern, Planern und Prozessbegleiterinnen haben gezeigt, dass die Umsetzung gemeinschaftlicher und insbesondere partizipativer Wohnformen einen Mehraufwand bedeutet, der innerhalb der finanziellen Vorgaben meist nicht ausreichend bezahlt wird. Oft sind es enthusiastische PlanerInnen, die sich dem Mehraufwand aus unterschiedlichen Motivationen stellen. Andererseits stoßen selbst erfahrene Bau-träger durch in Wettbewerben selbst auferlegte Ansprüche an Grenzen, die intern wiederum über andere, weniger innovative Projekte ausgeglichen werden müssen. In einzelnen, den Verfassern bekannten Fällen gehen die Aufwendungen so weit, dass das gesamte Projekt für beteiligte Planungsbüros nicht mehr wirtschaftlich abgewickelt werden konnte.

Problematik der Finanzierbarkeit von Gemeinschaftsflächen bei kleineren Bauvorhaben

Kosten für Gemeinschaftseinrichtungen wie gemeinschaftsfördernde Räume sind derzeit über die Gesamtbaukosten abzurechnen. Im Neubau wird die förderbare Fläche danach berechnet, ob ein Wohnbau oder ein Wohnheim errichtet wird. Da die Kosten für Gemeinschaftseinrichtungen auf die Mieten aufgeteilt werden, fallen diese umso mehr ins Gewicht, je höher der Anteil von Gemeinschaftsflächen im Verhältnis zur Wohnnutzfläche ist. Dies macht es kleineren Bauvorhaben umso schwerer, Gemeinschaftsflächen zu finanzieren, ohne festgesetzte Mietobergrenzen zu überschreiten.

Problematik des Brandschutzes bei Wohnheimen

Die Möglichkeit, ein gemeinschaftliches Wohnbauvorhaben in Heimform zu errichten hatten unter anderem die Sargfabrik, die B.R.O.T.-Projekte, das Wohnprojekt Wien oder die Baugruppen Seestern und LiSA in der Seestadt Aspern in Anspruch genommen. In jüngster Zeit zeigte sich, dass bei als Wohnheimen errichteten Gebäuden die Bestimmungen der OIB-Richtlinie 2 zur Anwendung kommen, was eine Erschwernis gegenüber einem »herkömmlichen« Wohngebäude darstellt. So müssen beispielsweise eine Brandmeldeanlage und eine Sicherheitsbeleuchtung errichtet werden. Ein Nachweis mittels Brandschutzkonzept, dass eine wohnungsäquivalente Nutzung vorliege und damit dieselben Anforderungen wie an einen Wohnbau zu stellen seien, wird von der Wiener Bau-

behörde nicht anerkannt (Kern, S.16). Somit fließt wiederum ein Großteil der über die Errichtung eines Wohnheimes eingesparten und geförderten Maßnahmen in die Herstellung technischer Vorrichtungen.

Problematik der Wohnungsvergabe

Die Vergabe von sogenannten »Vergabewohnungen« über das Wohnservice im Zusammenhang mit Projekten, die eine spezielle Intention wie eben gemeinschaftliches Wohnen verfolgen, sieht derzeit keine gesonderte Vorgangsweise vor. Informell hat es sich eingebürgert, die Vergabe über das Wohnservice an die Teilnahme an Informationsveranstaltungen und gegenseitigem Kennenlernen des jeweiligen Projektes zu binden.

Problematik restriktiver städtebaulicher Vorgaben

In Gesprächen mit Planern und Bauträgern wurden die derzeitigen Festlegungen des Bebauungsplanes oft als hinderlich für eine zukünftige gemeinschaftsorientierte Planung bewertet. Die derzeitigen Rahmenbedingungen, innerhalb derer Wohnbau in Wien produziert wird, zielen auf eine gleichzeitige Anwendbarkeit auf Neubau und Bestand, konkret den gründerzeitlichen Blockrand, ab. Dies führt notgedrungen zu Kompromissen und ergibt oftmals für beide städtebauliche Situationen dieselben Wohnungen (vgl. Glaser 2011, S.68 ff). Insbesondere detaillierte Vorgaben des Flächenwidmungsplanes zu Trakttiefen oder auch Bauklassen wirken hier einschränkend.

Problematik der Stellplatzverpflichtung

Bei Neubau auf kleinteiligen Bauplätzen wie beispielsweise im gründerzeitlichen Bestand führt die Stellplatzverpflichtung entweder zu einer Ausgleichsabgabe oder zur Errichtung unwirtschaftlicher Kleingaragen. Die Ausgleichsabgabe führt letztendlich zu einer Verteuerung der Mieten von etwa 0,4 bis 0,6 Euro pro Quadratmeter (Glaser et al., S 120). Die vorgeschriebene Errichtung von Stellplätzen verhindert oft eine gewerbliche oder eben auch eine gemeinschaftliche Erdgeschossnutzung, die sowohl für die Hausgemeinschaft als auch für die Nachbarschaft im Gegensatz zu einer Garageneinfahrt Impulse bringen könnte.

6 - QUALITATIVER UND QUANTITATIVER BEDARF

6.1. Bedarfserhebung - Quantitative Marktforschung

Bei thematisch-einschlägigen Veranstaltungen, Ausstellungen und Besichtigungen vereinzelter gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Wien zeigt sich, dass in der Wiener Bevölkerung großes Interesse für diese Wohnform besteht. Auch die Wartelisten für neue Projekte dieser Art sind schnell voll. Aber ist das repräsentativ für ganz Wien? Was halten die Wienerinnen und Wiener tatsächlich von dieser Wohnform? Und auf welche Weise lassen sich die bereits umgesetzten, vereinzelt Projekte als eigene Wohnform anerkennen, aus dem Status des Experiments zu einer neuen Facette des Wiener Wohnbaus erheben?

Mit diesen Fragen befasste sich eine repräsentative Bedarfserhebung, die von den Verfassern dieser Studie gemeinsam mit dem Österreichischen Gallup Institut erarbeitet und von diesem im Zeitraum zwischen dem 21. Juli und dem 8. August 2014 durchgeführt wurde.

6.1.A) ZIELSETZUNG

Durch die Bedarfserhebung sollte das Potenzial hinsichtlich des Interesses für gemeinschaftliche Wohnformen innerhalb der Bevölkerung Wiens ermittelt werden. Aufbauend auf einer systematischen Grundlagenermittlung wurde eine quantitative Bedarfserhebung durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse sollten Aussagen über den Zusammenhang zwischen der Nachfrage nach diesem Wohnformen und dem vorhandenen Angebot und den Umsetzungsmöglichkeiten im Spektrum des geförderten Wohnbaus getroffen werden können. Wichtig war vor allem zu erfahren, ob Gemeinschaftliches Wohnen in Wien einen respektablen Stellenwert hat oder nicht.

6.1.B) FRAGENKATALOG

In Vorbereitung der Bedarfserhebung wurde gemeinsam mit dem Österreichischen Gallup Institut ein Fragebogen ausgearbeitet. Anhand der vorliegenden Studie wurde die Wohnsituation der WienerInnen analysiert und auf Basis eines Konzepts das Interesse für gemeinschaftliches Wohnen erhoben. Der vollständige Fragebogen findet sich im Anhang der vorliegenden Studie. Dabei wurde die Interessenslage von NutzerInnen in drei unterschiedlichen Lebensphasen untersucht:

- Berufsstarter, die sich in Ausbildung befinden (etwa 18-25 Jahre alt);
- Personen, die eine Familie gründen (25-45 Jahre alt) und
- Ältere, die sich auf ihre Pension vorbereiten oder schon in Pension sind (55-75 Jahre alt).

Es wurden telefonische Interviews mit einer repräsentativen Gruppe von 1.000 WienerInnen und einer Befragungsdauer von etwa 10-15 Minuten pro Interview durchgeführt.

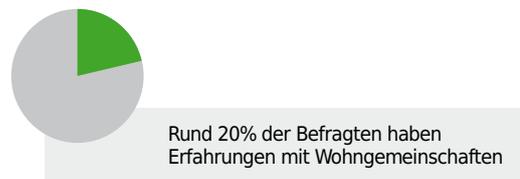
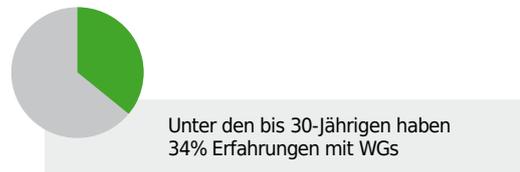
Dabei wurden folgende Themen behandelt:

- Zustandsbeschreibung »Wohnen in Wien«
- Konzepttest / Akzeptanz gemeinschaftlichen Wohnens
- Zielgruppe für gemeinschaftliches Wohnen
- Motive / »Reason Why« für gemeinschaftliches Wohnen
- Aspekte gemeinschaftlichen Wohnens
- Informationen / Vergabeservice

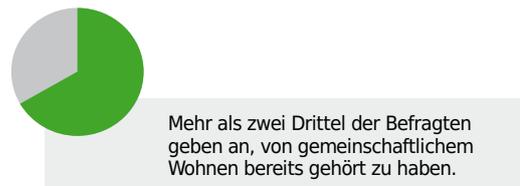
6.1.C) ÜBERBLICK ÜBER DIE ERGEBNISSE DER BEDARFSERHEBUNG

Wohnerfahrung und Bekanntheitsgrad

Bezogen auf die Wohnerfahrung geben etwa 20% aller Befragten an, bereits Erfahrung mit dem Wohnen in Wohngemeinschaften zu haben. Dieser Wert nimmt zu, je jünger die Befragten sind.

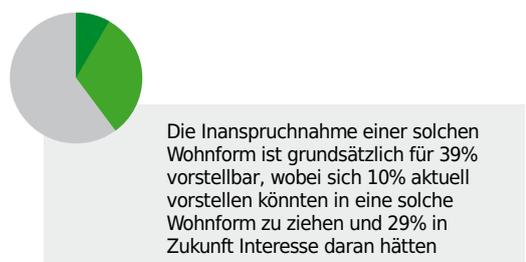


Der Bekanntheitsgrad des Modells »Gemeinschaftliches Wohnen« ist erstaunlich hoch. Mehr als zwei Drittel der Befragten (70%) und 78% der Älteren war dieses Modell bekannt. Dies lässt den Schluss zu, dass es sich bei dieser Wohnform um kein Randthema mehr handelt.



Bereitschaft

39% der befragten Personen aller Altersgruppen können sich grundsätzlich vorstellen, in ein gemeinschaftliches Wohnprojekt zu ziehen. Bei der Gruppe der Über-50-Jährigen zeigten 30% Interesse und wären ebenfalls für einen Umzug bereit - die einen früher, die anderen später.



Schüler und StudentInnen stehen dieser Wohnform insgesamt am offensten gegenüber.



Schüler und Studenten stehen dieser Wohnform am offensten gegenüber – 65% können sie sich grundsätzlich vorstellen:

- 10% aktuell
- 19% in den nächsten 5 Jahren
- 11% in den nächsten 6-10 Jahren
- 25% später als in 10 Jahren

Zeitpunkt des Umzuges in ein gemeinschaftliches Wohnprojekt

Betrachtet man die unterschiedlichen Lebensphasen, so zeigt sich, dass der Umzug in eine solche Wohnform in der Pensionierung (33%), nach dem Tod des Partners oder der Partnerin (25%), sowie in der Zeit der Familiengründung (24%) am ehesten vorstellbar ist.

Gleichgesinnt oder bunt gemischt

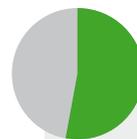
Sollte man sich für eine solche Wohnform entscheiden, besteht bei vielen Menschen der Wunsch, mit Personen unterschiedlichen Alters zusammenzuleben (50%). Bei den Über-65-Jährigen sind es immer noch mehr als ein Drittel. Weiteres wünscht man sich das Zusammensein mit Personen, die gleichgesinnt sind, also ähnliche Interessen teilen (47%).



Etwa die Hälfte der Befragten würde es bevorzugen, mit Personen unterschiedlichen Alters zusammenzuwohnen

Gegenseitige Unterstützung und Teilen als Potenzial

Gegenseitige Unterstützung im Alltag wären für 54% der Befragten, das Leben in Gemeinschaft (»Nicht-alone-sein«) für 45%, und das Teilen (»Sharing«) von Räumen, Gegenständen und Fahrzeugen für 41% Motive, um in ein derartiges Projekt zu ziehen. Zudem wären für die Befragten gemeinsame Aktivitäten, wie Kochen, Essen, Feiern etc. ein zusätzlich interessanter Aspekt, sich für ein Gemeinschaftliches Wohnprojekt zu entscheiden.



Als Hauptmotivator (54%) bewertet man in erster Linie die Möglichkeit der gegenseitigen Unterstützung im Alltag.



Zudem würde man sich Personen, die ähnliche Interessen haben, als Nachbarn wünschen.

Motivation Kostensparen

Speziell Jüngere (62%) glauben, dass man sich durch diese Wohnform auch Kosten sparen kann.



Speziell bis 30-jährige (62%) glauben, dass man sich durch diese Wohnform auch Kosten sparen kann.

Die Bezahlung eines Geldbetrags, um die Gründung einer Gruppe und den Start eines solchen Projektes überhaupt zu ermöglichen, ist für 31% denkbar.

Motivation Engagement für die Nachbarschaft

18% möchten sich noch mehr für die Nachbarschaft engagieren, vor allem Frauen (19%) und Personen mit höherem Bildungsniveau (24%).



18% möchten sich noch mehr für die Nachbarschaft engagieren, vor allem Frauen (19%) und Personen mit höherem Bildungsniveau (24%)

Vorbehalte

Schließlich wurden auch Befürchtungen geäußert. Diese beziehen sich auf Meinungsverschiedenheiten (44%) z.B. dass man keine Ruhe hat (40%), und dass einem die Mitbewohner nicht sympathisch sind (39%).

Information

38% würden sich bei öffentlichen Stellen, 35% bei Bewohnern von bereits bestehenden gemeinschaftlichen Wohnprojekten darüber erkundigen. Jene, die sich über öffentliche Stellen informieren würden, würden das Rathaus/Bürgerservice (62%) kontaktieren, gefolgt vom Wohnservice Wien (55%) und dem Bezirksamt (36%).

Zusammenfassend besteht eine Tendenz, nach der sich **Ältere durch gemeinschaftliches Wohnen gegenseitige Hilfe, Jüngere das Einsparen von Kosten erwarten.**

Die wichtigsten Ergebnisse konnten bereits anlässlich des Fachsymposiums »Älter werden – individuell wohnen« im Oktober 2014 in der Wiener Urania vorgestellt werden. Die vollständige Zusammenfassung der gesamten Bedarfserhebung, erstellt durch das Österreichische Gallup Institut, findet sich im Anhang der vorliegenden Studie.

6.2. Workshop

Zur Diskussion der Ergebnisse wurde Anfang September 2014 ein Workshop durchgeführt. Teilgenommen haben ExpertInnen aus dem Bereich des geförderten Wiener Wohnbaus, die Auswahl erfolgte unter anderem mit dem Ziel, ein möglichst großes Spektrum jener abzudecken, die an der Umsetzung und den Rahmenbedingungen gemeinschaftlichen Wohnens beteiligt sind.

Teilgenommen haben:

Mag. Manuel Hanke, wohnbund:consult

Mag. Marianne Hengstberger, Wiener Sozialdienste, Geschäftsführung

Dipl.-Ing. Dr. Katharina Kirsch-Soriano da Silva, Caritas

Dr. Robert Korab, raum & kommunikation

Dipl.-Ing. Arch. Senka Nikolic, Wohnbaugenossenschaft »Schwarzatal«

Dipl.-Ing. Gudrun Peller, Gebietsbetreuung GB 10

Dipl.-Ing. Ute Schaller, Magistrat der Stadt Wien, Magistratsdirektion-Stadtbaudirektion

Dipl.-Ing. Michaela Trojan, Wohnfonds Wien, Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung, Geschäftsführung

Alexander Welzig, Wohnservice - Anbotsmanagement

DDipl.-Ing. Daniel Glaser, Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, Referat Wohnbauforschung und internationale Beziehungen

Susanne Reppè, Magistrat der Stadt Wien, GWWS - Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

sowie

Arch. Dipl.-Ing. Dr.-techn. Freya Brandl und

M. Arch. Ernst Gruber, Obmann Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen

Moderiert wurde der Workshop von Dr. Dieter Scharitzer und Sabine Beinschab, MA, MBA vom Österreichischen Gallup Institut.



Abb. 43,44: Die WorkshopteilnehmerInnen bei der Präsentation der Studienergebnisse

Dabei wurden:

- die Studienergebnisse vorgestellt;
- die Ergebnisse diskutiert und interpretiert;
- Ideen, Anregungen und Vorschläge erarbeitet, um Modelle für den geförderten Wohnbau zu entwickeln und Gemeinschaftliches Wohnen zu unterstützen; sowie
- Ideen, Anregungen und Vorschlägen zur Anpassung der Rahmenbedingungen erarbeitet.

Als einer der wichtigsten Punkte, um Gemeinschaftliches Wohnen erfolgreich umzusetzen, betrachtet man Kommunikation und Information. Demnach müsse die Bevölkerung noch besser über gemeinschaftliches Wohnen aufgeklärt werden, wie beispielsweise durch Veranstaltungen oder einen Wissenspool. Es muss eine zentrale Informations- und Beratungsstelle geben, um sich darüber informieren zu können.

Die erarbeiteten Inhalte wurden in die Handlungsempfehlungen (siehe Punkt 8) eingearbeitet. Eine vollständige Zusammenfassung des Workshops, erstellt durch das Österreichische Gallup Institut, findet sich im Anhang.

Es wurde bestätigt, dass eine Weiterarbeit in Richtung einer Ergänzung zum vorherrschenden Angebot sowie zum Informationsspektrum und einer Nachjustierung der Rahmenbedingungen und Fördermodalitäten in Zukunft notwendig sein wird, um dem Bedarf gerecht zu werden.

7 - POTENZIALABSCHÄTZUNG

7.1. Akzeptanz umgesetzter Projekte in Wien

Baugruppen tauchen in dieser Studie immer wieder als Referenzen oder Indikatoren auf. An ihnen zeigt sich in diesem Zusammenhang auch, dass Bedarf an gemeinschaftlichem Wohnen in Wien besteht. Beispiele wie das »Wohnprojekt Wien« oder die Sargfabrik profitieren von einer Publizität, die ihnen ein Image verleiht, dass von einem engagierten Gemeinschaftssinn und einem solidarischen Gedanken geprägt ist. Für das im Dezember 2013 fertiggestellte »Wohnprojekt Wien« am Nordbahnhof gibt es seit dem Bezug wöchentlich zwei Anmeldungen für Wohnungen, trotz eines mehrstufigen Aufnahmeverfahrens, was als Indikator für ein konstantes Interesse gewertet werden kann.

7.2. Potenzial Mitbestimmung und Aneignung

In Gesprächen mit Planern hat sich bestätigt, dass die Innovationsfähigkeit bei Baugruppenprojekten am Größten ist. Die Möglichkeit der zukünftigen BewohnerInnen, in den Planungsprozess mit eingreifen zu können, sei zweifelsohne für beide Seiten mit einem größeren Zeitaufwand verbunden. Dennoch würden beide Seiten davon profitieren, indem neue Ansätze angedacht und gemeinsam entwickelt werden können.

Möglichkeiten für Aneignung zu schaffen ist auch eine Strategie für Bauträger und Hausverwaltungen, deren Aufwand in der Erhaltung zu reduzieren. Der Soziologe Jens Dangschat formuliert das so: »Was ich selber mache, mache ich doch nicht kaputt«.

Die Kritik, ein zu großer Spielraum bei der Mitbestimmung berge die Gefahr, aus individuellen Interessen nicht-weitervermietbare Grundrisse und Gebäude zu produzieren, lässt sich aus der Erfahrung nicht bestätigen. Das mag zum Einen daran liegen, dass PlanerInnen in einem sehr frühen Stadium eingebunden sind und auf Problematiken der Möblierbarkeit und der Erschließung hinweisen. Zudem geben Bauordnungsvorschriften einen klaren Rahmen für Belichtung, Raumhöhen oder Anpassbarkeit von Sanitäreinheiten vor. Überdies zeigt sich, dass speziellere Grundrisse und Erschließungen, wie beispielsweise in der Sargfabrik, die tagsüber einen praktisch ungehinderten öffentlichen Zugang bis zur Wohnungstüre zulässt, überaus gefragt sind. In diesem Zusammenhang könnte man argumentieren, dass Wohnbau auf unterschiedliche Bedürfnisse abseits eines standardisierten Mehrheitsprogramms eingehen sollte. Mitbestimmungsprojekte sind ein wesentlicher Baustein für ein differenziertes Angebot und bergen einen starken innovativen Charakter.

7.3. Potenzial gemeinschaftliches Wohnen und Wohnumfeld

Projekte wie das **Wohnprojekt Wien**, auch ähnlich intensive Beispiele wie die Sargfabrik, sind durch ihre soziale Durchmischung auf Stadtteilebene Beispiele für eine integrierte Nachbarschaft. Von BewohnerInnen initiierte und betreute Programme strahlen auf den Stadtteil aus und wirken über die Mikroebene des Hauses hinweg. Voraussetzung dafür ist eine funktionierende Organisationsform in Selbstverwaltung.

Infrastrukturell gut angebundene Projekte können sich auch mit einem niedrigeren Aufwand an sozialer Begleitung als erfolgreich herausstellen, wie das Beispiel der Bike-City zeigt.

Wohnprojekt Wien

Das Wohnprojekt Wien war von Anbeginn an als Projekt ausgelegt, dass über das reine Wohnen hinaus für seine BewohnerInnen und das Stadtumfeld Anknüpfungspunkte bereit stellen soll. Es nimmt im Rahmen dieser Studie eine Sonderstellung ein, da es durch seine Prozessgestaltung eine sehr große Tiefe der Partizipation ermöglicht und dies großteils von seinen Mitgliedern auch verlangt hat (auf die Thematik der Mitbestimmung wird unter 3.4.a näher eingegangen). Dennoch ist es in vieler Hinsicht beispielgebend: Die BewohnerInnen sind in Vereinsform organisiert, dem Verein für nachhaltiges Leben. Das Wohnprojekt Wien führt laufend Kooperationen mit der Gebietsbetreuung vor Ort, sowie mit anderen Initiativen, die für Veranstaltungen auf die anmietbaren Raumangebote oder auch die Möglichkeit, Strom vom Wohnprojekt zu beziehen, zurückgreifen können. Für den Betrieb eines Lokals im Erdgeschoss ist eine gemeinnützige GmbH gegründet worden, zudem gibt es gemeinsame gärtnerische Aktivitäten mit BewohnerInnen des Nachbarhauses oder Veranstaltungen wie Soliflohmärkte, deren Reinerlös an das im Nachbarhaus angesiedelte Integrationshaus fließt. Beides ging aus einer Initiative von Bewohnern und Bewohnerinnen des Wohnprojektes aus.

Sargfabrik

In diesem Zusammenhang und unter ähnlich planungsintensiven Vorzeichen soll auch die Sargfabrik (1996) nicht unerwähnt bleiben, die ebenfalls in der vorliegenden Studie mehrfach erwähnt wird. Anhand der Geschichte der Sargfabrik wird deutlich, dass das Engagement über das reine Wohnen hinaus in Form des selbst verwalteten und öffentlichen Badehauses, des Cafés und des Veranstaltungszentrums mit eigenem Programm oder der selbstverwalteten, von BewohnerInnen aus der Nachbarschaft genutzten Kinderbetreuungseinrichtung eine Vielzahl von Anknüpfungspunkten erzeugt, die erst aus der Selbstorganisation heraus ermöglicht und aufrecht erhalten werden.

7.4. Sozialkapital

Der Begriff des »Sozialkapitals« kam Ende des 20. Jahrhunderts auf, bestärkt durch die fortschreitende Technologisierung und Globalisierung. Sozialkapital beschreibt grob gesprochen den zwischenmenschlichen Zusammenhalt innerhalb einer Gemeinschaft, der durch die Beziehung der Menschen zu einander entsteht. Soziales Kapital entwickelt sich auf unterschiedlichen Ebenen,

beispielsweise innerhalb von Familien, Wahlverwandten, NachbarInnen, ArbeitskollegInnen oder innerhalb von Gleichgesinnten in Bezug auf bestimmte Ideale. Durch ein höheres soziales Kapital sinkt das Risiko von Arbeitslosigkeit oder Zivilisationserkrankungen, für Gesellschaften entstehen aus der informellen gegenüber der institutionellen Unterstützung auch volkswirtschaftliche Vorteile (Büchel-Kapeller, 2009). Das Gemeinschaftliche innerhalb von Wohnformen zu stärken läge daher auch im Interesse der Allgemeinheit, was eine dezidierte Förderung begründen könnte. Dabei sollten sowohl Neubau- als auch Bestandsgebiete in die Bildung nachbarschaftlicher Strukturen mit aufgenommen werden.

In Vorarlberg werden dazu beispielsweise mehrere Studien und Projekte durchgeführt. So befasst sich das Projekt »zämma leaba« auf Projektbasis mit der Stärkung von Sozialkapital auf Gemeindeebene. Unterstützt wird dieses Vorhaben vom »Büro für Zukunftsfragen« des Amtes der Vorarlberger Landesregierung. Dabei stehen Themen wie Engagement für das Gemeinwohl, Konfliktlösungen, Eigenverantwortung übernehmen oder neue Formen des Zusammenlebens im Mittelpunkt.³⁷

7.5. Senkung der Mehrbelastung, Pflegebedarf

In einer 2012 vom IFES durchgeführten bundesweiten Bevölkerungsbefragung zu »Freiwilligem Engagement in Österreich« zeigte sich, dass die Beteiligungsquote an der Freiwilligenarbeit in Wien mit 58 Prozent bundesweit am höchsten liegt. Dies erklärt sich vor allem daraus, dass hier die höchste Anzahl von Menschen Besuche bei betreuungsbedürftigen Personen macht. Diese Aufgaben werden meist von Familienangehörigen und hier in den allermeisten Fällen von den Wenigerverdienenden, also immer noch den Frauen, geleistet. Das Zusammenleben in gemeinschaftlichen und selbstbestimmten Wohnformen kann durch die Möglichkeit des Zugriffs auf unkomplizierte soziale Unterstützungen den Zeitpunkt eines Pflegebedarfes nach hinten verschieben. Umgekehrt profitieren auch Angehörige, die durch die daraus ermöglichte Entlastung zeitliche Freiheitsgrade für eigene Aktivitäten gewinnen (Halfar, 2008).

Zugleich bedeutet eine länger gesünder lebende Gesellschaft auch volkswirtschaftliche Einsparungen durch verminderte ambulante oder gar stationäre Versorgungsleistungen.

37 Wirkungsbericht Büro für Zukunftsfragen, 2013

8 - AUSBLICK / HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Einleitung

In diesem Abschnitt werden Handlungsempfehlungen im Hinblick auf die Anpassung gesetzlicher, prozessorientierter und förderungsbezogener Rahmenbedingungen formuliert, die die Voraussetzung für eine Qualitätssicherung in Entwicklung, Planung, Umsetzung und Kontinuität von Wohnformen mit einem gemeinschaftlichen Charakter bilden.

Diese Handlungsempfehlungen sind das Ergebnis aus Gesprächen mit ExpertInnen und Prozessbeteiligten, einer Analyse von Sekundärliteratur und vergleichbaren Studien, sowie den Ergebnissen der Marktforschung und dem Expertenworkshop. Sie werden inhaltlich zusammengefasst und daher generell nicht zitiert.

Diese Handlungsempfehlungen bilden den **Ausblick** dieser Studie und sind thematisch gegliedert. In einer abschließenden Zusammenfassung wird auf zuständige Verantwortungsbereiche eingegangen, die für die jeweilige Umsetzung die Voraussetzung bilden. Die empfohlenen Maßnahmen reichen dabei von neuen Ansätzen über punktuelle Adaptierungen bis hin zur Vertiefung von Ansätzen, die im Einzelfall in Pilotprojekten erprobt werden. Im letztgenannten Fall richten sich die Handlungsempfehlungen an eine weitere Vertiefung und an eine strukturelle Verankerung.

Gemeinschaftliche Wohnformen zu fördern ist gesellschaftspolitischer Konsens. Dies geht aus Gesprächen mit Entscheidungsträgern hervor und lässt sich auch aus der gegenwärtigen Haltung der Wohnbaupolitik Wiens erkennen.

In vielen Belangen deckt sich diese Forderung mit den Möglichkeiten und der Idee des sozialen Wohnungsbaus. Das Hauptaugenmerk gemeinschaftlichen Wohnens liegt auf einer sozialen Orientierung, die durch Gemeinwesensaspekte wie einer gelebten Nachbarschaft und gegenseitiger Unterstützung zum Ausdruck kommt. Dabei stellt das Wohnhaus die kleinste Einheit dar, in der demokratische Prozesse gelernt werden können.

Verbesserungen hinsichtlich sozialer und wirtschaftlicher Defizite werden von Menschen in zunehmendem Maße selbst aufgegriffen. Menschen, die Handlungsbedarf in Bezug auf den Umgang mit Integration, mit Fragen der Mobilität, des Zuganges zu Freiflächen oder der Selbstversorgung sehen, organisieren sich verstärkt in zivilgesellschaftlichen Initiativen oder Vereinen. Oft auf Kooperation aufgebaut, sind sie lokale Indikatoren für das Potenzial und den Bedarf jener Interessen, die oft auch mit gemeinschaftlichem Wohnen in direkter Verbindung stehen. Sie handeln als Pioniere, sind meist selbstorganisiert und bieten Vernetzungsmöglichkeiten für und in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Es soll verstärkt der Kontakt zu diesen Initiativen gesucht werden, um zwischen den Interessen der städtischen und der lokalen Akteure und ihren Bedürfnissen zu kommunizieren, besonders an Orten für bevorstehende Planungsentwicklungen. Dafür eignen sich partizipative Formate wie Workshops, Bürgerwerkstätten oder ähnliche Veranstaltungen.

Zu den ersten Ansprechpartnern zählen hier Netzwerke wie die praxisorientierte »Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen« oder die »Lokale Agenda 21 in Wien zur Förderung von Bürgerbeteiligungsprozessen«. Auch Anknüpfungspunkte zu diskursorientierten Veranstaltungen, wie beispielsweise dem jährlich statt findenden Festival »Urbanize« der Zeitschrift *dérive* für Stadtforschung sollten gesucht werden. Deren Einbindung müsste jedenfalls entsprechend entlohnt werden. Ebenso bietet es sich an, die Kompetenzen engagierter Institute an Universitäten wie an jener für Bodenkultur oder den Architektur- und Städtebau fakultäten aufzugreifen.

8.1. Modelle / Formen gemeinschaftlichen Wohnens »Hardware«

Was gemeinschaftliches Wohnen ist und was nicht, muss klar und nachvollziehbar definiert werden. Dadurch sollen Modelle beurteilt, weiterentwickelt und Missbrauch ausgeschlossen werden können. Neben architektonischen Kriterien wie Wohnungstypologien, gemeinschaftsfördernde Flächen und Angeboten müssen auch Kriterien der Gruppenbildung, der Kommunikation, der Besiedelung, der Nutzung, der Verwaltung und Möglichkeiten der Aneignung sowie Kriterien der Wohnungsvergabe mit berücksichtigt werden. Die Idee der sozialen Anschlussfähigkeit soll durch Möglichkeiten der Mitbestimmung und der Partizipation der Bewohnerinnen gesichert werden.

8.1.A) UNTERSCHIEDLICHE MODELLE / FORMEN

Das derzeitige qualitative Angebot an gemeinschaftlichen Wohnformen wird in seiner Ausdifferenzierung von den in dieser Studie Befragten ExpertInnen als gut eingeschätzt. Es gibt unterschiedliche Bedürfnisse hinsichtlich Qualität, also hinsichtlich der Ansprüche an Gemeinschaft, und auch unterschiedliche Projekte. Ein Ergebnis der Meinungsumfrage ist, dass sowohl Generationen-bezogene als auch Generationen-übergreifende Modelle gefragt sind.

→ stadt- und sozialräumliche Verteilung
--

<p>Stadt- und sozialräumliche Analysen zeigen, wo innerhalb der Stadt Angebote für gemeinschaftliche Wohnformen wie beispielsweise Generationen-bezogene oder Generationen-übergreifende Modelle umgesetzt werden sollten. Dies müsse unter Berücksichtigung der Parameter des gesellschaftlichen und demografischen Wandels, wie auch des Zuzuges betrachtet werden. Eine strategische Verteilung gemeinschaftlicher Wohnprojekte führt zur Bildung von Netzwerken, die den Stadtteil und die Stadt unterstützen.</p>

Aussagen zu vorhandenen sozialen und nachbarschaftlichen Strukturen sollten in **Planungsgrundlagen von Ausschreibungen** mit aufgenommen werden. An vorhandene **nachbarschaftliche und darüber hinaus gehende andere Potenziale** sollte angeknüpft werden.

Für eine stadträumlich sinnvolle Verteilung wird eine Bearbeitung in einem eigenen Arbeitskreis empfohlen.

Im Verhältnis zum individualisierten Wohnbau besteht in Wien ein geringes, jedoch sehr heterogenes Angebot von Modellen gemeinschaftlichen Wohnens.

→ Förderung unterschiedlicher Modelle

Die Diversität dieses **vielfältigen Spektrums** soll aufrecht erhalten und erweitert werden. Den Ansprüchen der Inklusion folgend müssen körperlich, geistig, sozial und ökonomisch benachteiligte Menschen in Zusammenarbeit mit Versorgungseinrichtungen in gemeinschaftliche Wohnprojekte integriert werden können. Ebenso sollen interethnische Gemeinschaftsformen verstärkt Berücksichtigung finden. Es sollen **unterschiedliche Modelle** und damit eine größere Vielfalt gefördert werden, unter Berücksichtigung der Potenziale gemeinschaftlichen Wohnens, wie sozialer Aspekte oder **leistbares Wohnen durch Kostenreduktion aufgrund der Mehrfachnutzung von Räumen oder Fahrzeugen**. Um räumlich verteilte, gemeinschaftliche Wohneinheiten innerhalb eines Wohnbaus zu ermöglichen und Kombinationsmöglichkeiten zwischen **Wohnen und Arbeiten** zu erleichtern, sollen **Mischformen** gefördert werden.

Pilotprojekte wie die Autofreie Mustersiedlung oder die Wohngruppe für Fortgeschrittene konnten aus den Möglichkeiten rechtlicher Ausnahmen oder durch finanzielle Unterstützung im Rahmen der Wohnbauforschung ermöglicht werden.

→ Förderung von Pilotprojekten

Um die Innovationskraft gemeinschaftlichen Wohnens weiter zu entwickeln, sollen an ausgewählten Orten weitere **Pilotprojekte** umgesetzt werden. Sie sollen in einem festzulegenden Verhältnis in Neubau- und Sanierungsgebieten umgesetzt werden. An ihnen sollten **rechtliche, architektonische oder finanzielle Verbesserungen erprobt werden und evaluiert werden** können.

Ein weiteres Ergebnis der Bedarfserhebung ist, dass es einen **quantitativ höheren Bedarf an gemeinschaftlichen Wohnformen** gibt, als derzeit angenommen.

→ Deckung des höheren Bedarfes an gemeinschaftlichen Wohnformen

Gemeinschaftliche Wohnformen sind durch ihre Typologie in der Lage, Defizite hinsichtlich spezifischen Wohnraumangebotes zu decken. Sie können zudem auch städtische und hier vor allem soziale Defizite auf Stadtteilebene auszugleichen. Sie sollen daher verstärkt in **Ausschreibungen für Bauträger-Wettbewerbe sowie in Konzepten für Block- und Wohnhaussanierungen** Berücksichtigung finden. Eine **quantitative Zielvorgabe** könnte ein noch zu ermittelnder Prozentsatz jährlich umzusetzender gemeinschaftlicher Wohnmodelle sein. Als Richtlinie können die quantitativen Ergebnisse der Bedarfserhebung dienen.

8.1.B) KOOPERATIONSMODELLE

Kooperationsmodelle sind Projekte, die in Zusammenarbeit mit unterschiedlichen Trägereinrichtungen und Organisationen entstehen. Kooperationen mit Versorgungseinrichtungen (wie beispielsweise der Caritas), mit Sport- und Freizeitvereinen (wie dem ASKÖ), oder mit Bildungs- und Jugendeinrichtungen (wie Jugend am Werk) können ökonomische und soziale Impulse über das Wohnhaus hinaus leisten.

→ Förderung von Kooperationen

Die Einbindung von Kooperationspartnern in die Planung von Wohnbauten mit gemeinschaftlichen Angeboten soll verstärkt werden. Dabei sollen vor allem jene **Kooperationen** gefördert werden, **die mögliche Anknüpfungspunkte für Kinder- oder Altenbetreuung anbieten**. Um die Potenziale ausschöpfen zu können, die sich aus einem solidarischen und nachbarschaftlichen Zusammenleben ergeben, sollte speziell bei gemeinschaftlichen Wohnformen, die auch ältere Menschen ansprechen, ein Zugang des Wohnens jenseits der Betreuung gesucht werden.

Im Gegensatz zu Pflegewohnungen oder betreutem Wohnen, die als Voraussetzung für den Bezug den Nachweis einer gewissen Mindest-Pflegestufe fordern, sollen Trägerschaft und Intensität einer eventuellen Betreuung von den BewohnerInnen selbst und im Bedarfsfall gewählt werden können. Unter »Betreutem Wohnen« versteht man Wohngruppen, die von Versorgungseinrichtungen organisiert und finanziert werden.

Bestimmend für die Akzeptanz von Kooperationsmodellen innerhalb einer stadträumlichen Nachbarschaft ist ein **möglichst früher Zeitpunkt der Anbahnung** derartiger Kooperationen. Durch gezieltes Ansprechen, Einladen oder offene Aufrufe **im Vorfeld der Ausschreibungserstellung** durch den Wohnfonds könnte eine **Auswahl an möglichen Kooperationspartnern** in

Verfahren wie Bauträgerwettbewerben mit einfließen. Identitätsstiftende Kooperationen mit Versorgungseinrichtungen ließen sich so leichter in die Planung integrieren und Einrichtungen des betreuten Wohnens oder dahin gehende Stützpunkte besser koordinieren

8.2. Bausteine für die Sicherstellung sozialer Qualitäten »Software«

Unter »Software« werden jene Prozesse zusammengefasst, die dazu beitragen, aus anonymen BewohnerInnen Nachbarn und Nachbarinnen werden zu lassen. Diese Prozesse reichen von partizipativen Elementen in der Planung über moderierte Prozesse in der Besiedelungsphase bis zu Prinzipien der Selbstverwaltung in der Nutzungsphase. Eine gezielte Stärkung gemeinschaftsbildender und -erhaltender Maßnahmen kann zu mehr Engagement und Lebensfreude führen, was bei Älteren ein Mittel gegen Vereinsamung ist, und in weiterer Folge zu einer reduzierten Notwendigkeit der Inanspruchnahme von Versorgungsleistungen führen. Dazu trägt eine aktive soziale Einbindung und eine Konzentration auf soziale Kontakte der BewohnerInnen in ihrem direkten Wohnumfeld bei.

8.2.A) STÄRKUNG DES ZIVILGESELLSCHAFTLICHEN ENGAGEMENTS

Die Möglichkeit, sich aktiv in seinem direkten Wohnumfeld einbringen und engagieren zu können, wird von einer wachsenden Zahl von Menschen gesucht. Dieses Potenzial soll verstärkt gefördert werden. Die Organisation zivilgesellschaftlichen Engagements durch Initiativen im Wohnumfeld soll gefördert werden. Darin liegt ein Ansatz für eine Annäherung selbstorganisierter Elemente (»Bottom-up«) an die Strukturen der geförderten, institutionalisierten Wohnraum- und Stadtproduktion (»Top-down«).

→ Bereitstellung von Strukturen

Die zivilgesellschaftliche Komponente des gemeinschaftlichen Wohnens soll gestärkt und gefördert werden, da das Engagement der BewohnerInnen selbst zur Lebendigkeit und Lebbarkeit von Wohnungen, Häusern und Stadtteilen beiträgt. Dazu kann eine **Bereitstellung von Strukturen**, eigene Internetplattformen als **Vernetzungsmöglichkeit** oder **Info- und Beratungsstellen** für derartige Organisationen und Vereine beitragen.

→ Professionelle Begleitung

Um eine gemeinschaftliche Nutzung der unter Verwendung von Wohnbaufördermitteln errichteten Flächen **im Neubau** zu gewährleisten, bedarf es **organisatorischer Strukturen** wie einer **professionellen Begleitung**, die den BewohnerInnen **angeboten oder vermittelt** werden sollten. Ebenso wichtig sind Mediatoren zur Lösung von Konflikten. Diese Leistungen können jedoch nicht als eigene Kategorie über die Wohnbauförderung gefördert werden, sie müssen im Neubau über die Baukosten, in der Sanierung über die Baunebenkosten abgerechnet werden. Daher wird vorgeschlagen, für die **Finanzierung dieser Leistungen auch einen entsprechenden Anteil an Fördermitteln bereit zu stellen**. An den Nachweis einer entsprechenden Umsetzung könnte die vollständige Auszahlung der zugesicherten Wohnbaufördermittel nach einer bestimmten Zeit gebunden werden.

Gemeinschaftsräume und -flächen im Neubau sind seit der Einführung der sozialen Nachhaltigkeit in der Beurteilung der Bauträgerauswahlverfahren zu einem oft angewendeten und wesentlichen Projektbestandteil geworden. **Werden Wohnbaufördermittel zur Errichtung von Gemeinschaftsflächen aufgewendet, so soll deren langfristige Nutzbarkeit sichergestellt werden.** Ihnen kommen in Aneignungsfähigkeit und Beispielbarkeit durch die BewohnerInnen eine zentrale Rolle in der Gemeinschaftsbildung zu. Im Bestand sind es vor allem Leerstände oder Unternutzungen, die räumliche Potenziale zur Aneignung darstellen. Dort und im Neubau stellt darüber hinaus der öffentliche oder siedlungsbezogene Freiraum im Wohnumfeld starkes gemeinschaftsbildendes Potenzial dar.

→ Aneignungsmöglichkeiten durch geeignete Raumangebote schaffen

Bei der Planung von Gemeinschaftsflächen wird empfohlen, auf **Charakteristika der Gemeinschaftsbildung und -förderung** besonderes Augenmerk zu legen. So können **robuste Strukturen, wie halbfertige Gemeinschaftsräume, eine Gemeinschaftsbildung durch produktive Aneignung ermöglichen**. Der Spielraum kann von der Möblierung bis zur baulichen Fertigstellung und der Festlegung von Nutzungsmöglichkeiten reichen. Darin sollen die BewohnerInnen durch professionelle Unterstützung und Anleitung angeleitet werden. Dies soll in der Budgetierung der Projektkosten berücksichtigt werden, wie beispielsweise durch die Kalkulation eines Kostenrahmens für Ausstattung oder Möblierung. Dafür müsste in der Wohnbauförderung eine Möglichkeit geschaffen werden.

→ Einbindung von Hausverwaltungen

Eine **frühe Einbindung der Hausverwaltungen** in die Entwicklung und Umsetzung eines Projektes bietet die Möglichkeit, bereits im Vorfeld Abstimmungen zwischen den Interessen der BewohnerInnen und der Verwaltung vornehmen zu können. Dies würde eine Form der Qualitätssicherung darstellen.

8.3. Bauträgerwettbewerbe

Im Folgenden werden Handlungsempfehlungen für Modelle Gemeinschaftlichen Wohnens formuliert, die auf eine stärkere Ausgewogenheit zwischen »Top-Down« und »Bottom-Up«-Strategien der Wohnraumproduktion abzielen. Diese stehen in direktem Bezug zur Stärkung des zivilgesellschaftlichen Engagements und können sowohl für sich betrachtet werden, bauen jedoch in ihren Bausteinen auch auf einander auf.

→ Städtebauliche Vorgaben

In Gesprächen mit Planern und Bauträgern werden Festlegungen des Bebauungsplanes als hinderlich für eine zukünftige gemeinschaftsorientierte Planung gesehen. Angaben zu **Kubatur** oder **»qualifizierten Dichte« hinsichtlich der Bebauung** eines Planungsgebietes oder einer Parzelle würden Zielvorgaben ebenso definieren und mehr Gestaltungsspielraum zulassen. **Nutzungsvorgaben sollten flexibel gestaltet** sein, um Mischformen zu ermöglichen. Festgelegte Nutzungen schränken die Planung ein und lassen innovative Lösungen hinsichtlich unterschiedlicher Gemeinschaftsformen kaum zu.

Bauträgerwettbewerbe wie »Interkulturelles Wohnen« oder »Wohnen in Gemeinschaft« sind in der Lage, über thematische Schwerpunktsetzungen spezielle Bedürfnisse und Ansprüche zukünftiger Bewohner und Nutzerinnen anzusprechen (vgl. Liske et al. S.17).

→ »Die Anwärter«

Bei der Wohnungswahl sind nach Aussage des Wohnservice Faktoren wie Lage, Wohnungsgröße und Kosten oft bedeutender als die inhaltliche Ausrichtung eines Projektes. Gerade für den Erfolg gemeinschaftlichen Wohnens ist es jedoch wichtig, vor allem jene erreichen zu können, die ein spezielles Interesse an diesen Wohnformen haben.

Als kontinuierliche Maßnahme wird daher die Einrichtung und öffentliche Bewerbung einer **»Vormerkung« für neue Projekte oder frei werdende Wohnungen** in bestehenden gemeinschaftlichen Projekten **beim Wohnservice** empfohlen. Die Kriterien einer solchen Vormerkung können dabei sehr einfach gehalten werden und Angaben zu präferierter Lage, Wohnungsgröße,

Intensität und Art der Gemeinschaft oder der vorstellbaren Wohnform beinhalten. Dadurch könnten Interessenten proaktiv über eine Art **Newsletter** über laufende Projekte informiert und ihnen die **Möglichkeit einer Vormerkung speziell für diese Wohnform** gegeben werden. Eine frühzeitige Kontaktmöglichkeit zu geplanten gemeinschaftlichen Projekten würde die Wahrscheinlichkeit eines Gelingens derartiger Projekte erhöhen.

Ein weiterer Weg, um auf einfache Art InteressentInnen mit projektierten Vorhaben in Verbindung zu bringen, ist der folgende Ansatz zur Bildung von Nachbarschaften.

→ »**Gemeinschaften bilden**«

Um das Potenzial von Nachbarschaftsbildung **an einem Ort** für ein bevorstehendes Projektvorhaben ausloten zu können, sollte ein offener Aufruf gestartet werden. In einer Art »**Open Call zum Thema »Gemeinschaftliches Wohnen**« könnte unter partizipativer Einbindung der Anrainer in einem den Ausschreibungen vorgeschalteten Verfahren erarbeitet werden, welche **gemeinschaftlich nutzbaren Angebote, die über das Wohnen hinaus gehen**, vorstellbar und umsetzbar sind. Hierbei ist jedenfalls ein **adäquater Zeitrahmen und eine zielgruppenorientierte Bewerbung im Vorfeld** zu berücksichtigen. Dafür sollte auch auf vorhandene lokale Medien wie Bezirkszeitungen und anderes zurückgegriffen werden, sowie zivilgesellschaftliche Initiativen vor Ort eingebunden werden. Im Rahmen von partizipativen, workshop-artigen Veranstaltungsformaten, in die auch Internetforen mit einbezogen werden können, sollten auch vorgemerkte »Anwärter« angesprochen werden. Orte, an denen bereits zivilgesellschaftliche Initiativen vorhanden sind oder an denen ein besonderes Defizit besteht, das über eine selbstorganisierte Gemeinschaft kompensiert werden könnte, können sich für derartige Verfahren eignen.

Für die Umsetzung der **Gemeinschaftsbildung vor Ort** könnten Gebietsbetreuungen, zuständige Stellen im Bezirk oder neueingerichtete Beratungsstellen oder auch Internetforen herangezogen werden.

8.4. Baufeldübergreifendes Handeln

Baufeldübergreifende Planung ist für die Einbindung gemeinschaftlich nutzbarer Räume einzelner Projekte in das Stadtgefüge sinnvoll und notwendig. Sie stellt eine Voraussetzung für intensive Nutzungen und die Organisation gemeinschaftsbildender Prozesse innerhalb einer Nachbarschaft als stadträumliches Ganzes dar. Bauplatzübergreifende Planungsprojekte wie das »Wohnzimmer« im Sonnwendviertel oder die OASE22 zeigen, dass eine Kooperation mehrerer Bauträger und Planungsbeteiligter in einem Verfahren mehr Spielraum hinsichtlich der Freiraumplanung und der Abstimmung und Verteilung von Gemeinschaftsflächen bietet, was letztendlich zu einem qualitätsvolleren Ergebnis als bei separaten Planungen führt.

→ Baufeldübergreifende Maßnahmen

Baufeldübergreifende Maßnahmen sollten entwickelt und zusammen mit der **Organisation und Koordination** gefördert werden. Dafür sind **rechtliche Faktoren** zu berücksichtigen, die gemeinschaftsbildenden Prozessen entgegenwirken können. Darunter fallen beispielsweise Festlegungen von **Servituten** oder auch **Realteilungen** von Grundstücken und von Bauteilen eines Baufeldes. So kann in manchen Fällen die Gründung einer eigenen Gesellschaft oder einer Rechtsform mit Servituten sinnvoll sein, um ohne Realteilung auskommen zu können, wie dies in der Umsetzung des Kabelwerks vorgenommen wurde.

Die Einbindung neuer BewohnerInnen in den Kontext einer gebauten und bewohnten Umgebung ist ein Prozess, der von vielen Unsicherheiten, Voreingenommenheiten und Erwartungen beider Seiten begleitet ist. Vor allem bei größeren Neubaugebieten gibt es Instrumente, die helfen können, das beiderseitige Verständnis zu fördern. Für die Stadtverwaltung bedeutet die Vermeidung von Konflikten und die Schaffung von Anknüpfungspunkten für die BewohnerInnen eine mittelfristige Einsparung.

→ Stadtteilmanagement

Speziell bei größer angelegten Neubauprojekten ist neben einem **Besiedelungsmanagement** die **Einrichtung von Anlaufstellen wie Infopoints** oder einem eigenen **Stadtteilmanagement** wünschenswert. Wie das Beispiel der Seestadt Aspern zeigt, können stadtteilbezogene Fragen wie Nutzungsmöglichkeiten, Zwischennutzungen oder auch ökonomische Anliegen der BewohnerInnen wie verfügbare Arbeitsplätze im Wohnumfeld behandelt werden. Diesem Beispiel sollte auch in anderen Neubaugebieten wie beim Sonnwendviertel oder beim Nordbahnhof gefolgt werden. So könnte dies neben einer **Aufstockung der Ressourcen der Gebietsbetreuungen** auch über eine **Einbindung der Arbeiter- und Wirtschaftskammer** forciert werden. Es soll-

ten hier zudem vorhandene Gebietsbetreuungen sowie jeweilige Bezirksämter mit eingebunden werden. Für die Festlegung eines Stadtteilmanagements oder Bürgerservices ist ein Richtwert wünschenswert, der sich beispielsweise an der Anzahl der Bewohner oder der errichteten Wohnungen orientieren sollte.

8.5. Qualitätssicherung für gemeinschaftliches Wohnen

Bauprojekte sind von der Wettbewerbsausschreibung bis zur Nutzung langfristig angelegte Prozesse, die unterschiedlichen, teils konträren Interessen unterworfen sind. Derzeit sind professionelle Träger für die rechtliche, budgetäre und zeitliche Abwicklung zuständig. Als übergeordnete Stelle bewertet der Grundstücksbeirat die Qualitäten bestimmter mit Fördermitteln errichteter Bauvorhaben nach den vier Säulen "Soziale Nachhaltigkeit", "Architektur", "Ökologie" und "Ökonomie", und zwar einmalig.

Nicht alle Gemeinschaftliche Wohnprojekte werden durch Bauträgerwettbewerbe initiiert. Im Bestand können auf Vorschlag von Blocksanierungsbeauftragten ebenfalls derartige Projekte entstehen. Schließlich werden durch Initiativen einzelne Wohngruppen gebildet, die sich von selbst auf die Suche nach geeigneten Althäusern bzw. Baulücken im urbanen Bereich begeben. Auch hier ist Prüfung der geplanten Projekte und Qualitätssicherung notwendig.

→ Begleitende Qualitätssicherung; »Patenschaft«

Für eine langfristige Qualitätssicherung früh festgelegter Kriterien ist es wichtig, eine übergreifende Funktion zu definieren, die diese Prozesse von Anfang an kontinuierlich begleiten kann. Diese Funktion wird unter dem Überbegriff der »**Patenschaft**« zusammen gefasst. Sie steht für **eine begleitende Qualitätssicherung gemeinschaftlichen Wohnens als strukturelle Verankerung der sozialen Nachhaltigkeit**. Sie soll die Vorbereitung und Umsetzung derartiger Projekte begleiten, Selbstorganisation und Akzeptanz stärken und im Bedarfsfall beratend wirken. Sie sollte auch eine **evaluierende Funktion** besitzen. So könnte beispielsweise fünf Jahre nach Bezug überprüft werden, wie sich einzelne, vor allem gemeinschaftsbezogene Aspekte **von der ersten Idee bis zur Nutzung** entwickelt haben.

Weitere Anforderungen an die Funktion einer »Patenschaft« wäre die Mit-Einbeziehung bei der Erstellung klarer Vorgaben für Ausschreibungen oder die Mitwirkung bei der Erstellung eines etwaigen Gremiums (»ExpertInnenbeirat«) zur Qualitätssicherung, das beispielsweise nach im Wettbewerb festgelegten Kriterienkatalogen entscheidet. Sie sollte **zwischen den verschiedenen Interessen der beteiligten Akteure vermitteln** können und **unterstützend bei der Lösung von Konflikten** wirken können.

8.6. Ressortübergreifendes Handeln

Gemeinschaftliches Wohnen stellt als innovative und auf Kooperationen aufbauende Wohnformen Anforderungen an eine kontinuierliche Kommunikation der Prozessbeteiligten untereinander. Besonders inhaltlich und rechtlich komplexe Themen wie übergreifende Fördermodelle (siehe 8.5. Fördermodelle) verlangen einen interdisziplinären Austausch. Dies betrifft vor allem den ressortübergreifenden Austausch innerhalb der Dienststellen, die an den Rahmenbedingungen geförder-ten und insbesondere gemeinschaftlichen Wohnens beteiligt sind. Dies stellt eine Voraussetzung für die Schaffung eines konstruktiven und sich kontinuierlich verbessernden Verständnisses dar.

→ Stärkung der Zusammenarbeit interner und externer Akteure

In die Erstellung der **Ausschreibungsunterlagen** sowie bei der Bewertung von **Wettbewerbs-einreichungen** sollen **verstärkt thematisch zuständige Magistratsabteilungen mit einbezogen werden**. Abhängig vom jeweiligen Schwerpunkt können Anforderungen in der Ideenentwicklung präzisiert werden. Diese können unter anderem in den Bereichen Stadtplanung, Stadtforschung und Sozialraumanalyse, der Gesundheits- und Sozialplanung in Kooperation mit dem Fonds Soziales Wien, sowie Verantwortlichen für die Themen Integration und Diversität gesucht werden.

Die **Zusammenarbeit zwischen den Ressorts** der Stadtplanung, des Wohnbaus sowie der Stadterneuerung, der Magistratsdirektion-Baudirektion, dem Wohnfonds, dem Wohnservice, der Forschungsabteilung MA 50 sowie der Förderabteilung MA 25, den Gebietsbetreuungen und dem Fonds Soziales Wien mit Versorgungseinrichtungen wie der Caritas, dem Wiener Hilfswerk oder der Volkshilfe soll forciert werden. Ebenso sollte das Wissen externer Experten auf wohnungsnahen Gebieten wie der »Initiative für Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen«, Urban Gardening oder Food Coops-Vereinen oder Formen des Co-working in den **Arbeitsgruppen zu Themen gemeinschaftlichen Wohnens** genutzt werden. Die Ergebnisse könnten als Grundlage für die Überarbeitung der gesetzlichen Rahmenbedingungen und der Gründung eines ExpertInnenbeirats dienen.

8.7 Kommunikationsarbeit: Information und Beratung

Es besteht in Wien eine Vielzahl von Modellen und Formen gemeinschaftlichen Wohnens. Für viele potenziell interessierte Menschen stellen gemeinschaftliche Wohnformen dennoch eine Neuheit dar, die mit gewissen Ängsten und Unsicherheiten verbunden ist. Potentiale, die sich aus gemeinschaftlichem Wohnen oder auch aus Elementen des SMART-Wohnbauprogramms ergeben können, wecken oft erst durch die Möglichkeit einer genaueren Auseinandersetzung Interesse. Oft erfahren Menschen von Projekten in ihrer Wohnumgebung erst bei Baubeginn, was für einen Bezug meist zu spät ist.

Häufig wird berichtet, dass vor allem bei älteren Menschen ein starker Wunsch besteht, auch bei

einem Wohnungswechsel das gewohnte Umfeld nicht verlassen zu müssen. Durch Information und Beratung z.B. in Gebietsbetreuungen u.a. sollte versucht werden, speziell diese Zielgruppe hinsichtlich gemeinschaftlicher Wohnangeboten vor Ort anzusprechen.

→ Information und Beratung

Grundsätzlich fehlt in Wien eine **Informations- und Beratungsstelle** für Belange gemeinschaftlichen Wohnens.

Um Projekte in ihrer Entstehungsphase bekannt machen zu können, soll eine proaktive Informationsarbeit geleistet werden. Dazu sollten verstärkt **projektbezogene Informationsveranstaltungen** abgehalten und in ausreichendem zeitlichem Rahmen durch Gebietsbetreuungen und Bezirksämter als Multiplikatoren beworben werden.

8.8. Wissenspool, ExpertInnenbeirat, Handbuch

Um gemeinschaftliches Wohnen innerhalb der bestehenden finanziellen und rechtlichen Bedingungen erfolgreich umsetzen zu können, bedarf es eines Überblickes, der derzeit bestenfalls auf Einzelpersonen verstreut ist, aber keine allgemein zugängliche Ressource darstellt. Für viele Projekte wird das »Rad immer wieder neu erfunden«. Um das Potenzial gemeinschaftlichen Wohnens ausschöpfen zu können, wäre es daher wünschenswert, eine kontinuierlich fortgeschriebene, transparente Wissensbasis zu schaffen, innerhalb derer sich Erfahrungen ausbauen ließen, an die angeknüpft und an der weitergearbeitet werden kann. Diese Basis wird unter dem Überbegriff des »**Wissenspools**« zusammen gefasst.

→ Evaluierungen

Ebenso bedarf es einer **fortlaufenden Evaluierungen ausgewählter innovativer Pilotprojekte**. Diese sollten bei Wettbewerbs- oder Konzeptbeginn starten und die Planungsphase sowie die Wohnungsvergabe und die Besiedelung mit begleiten. Die Evaluierung sollte bis ein Jahr nach Bezug fortgeführt werden. Um langfristige Aussagen tätigen zu können, sollte auch eine Erhebung im Abstand von drei bis fünf Jahren nach Bezug gemacht werden. So können Aussagen über Zielsetzung, Umsetzung und Auswirkung zielgerichtet treffen und gegebenenfalls notwendige Adaptierungen veranlasst werden.

→ **Best-Practice und Erfahrungsaustausch ermöglichen**

Als Erleichterung in der Umsetzung von gemeinschaftlichen Wohnformen wäre eine Form des Austausches **für involvierte Akteure** wünschenswert. Über eine **internetbasierte Plattform** könnten **Informationen und Erkenntnisse gesammelt, weiter entwickelt und bearbeitet** werden. Es sollte diskutiert werden, was unter welchen Bedingungen umsetzbar ist und was nicht. Ebenso könnten wohnrechtliche Fragen diskutiert werden, ergänzt durch **Best-Practice-Beispiele als Möglichkeiten der Umsetzung**. In die Diskussionen sollten Bauträger, Projektbegleiter und Hausverwaltungen themenbezogen ExpertInnen und Gutachter, SoziologInnen, Juristen oder auch Finanzierungsexperten sowie ReferentInnen zuständiger Magistratsabteilungen mit einbezogen werden. Ein Erfahrungsaustausch soll auch bei Informationsveranstaltungen zu gemeinschaftlichen Wohnformen gesucht werden.

→ **Einbindung von Wissenschaft und Forschung sowie der Wirtschaft**

ExpertInnen aus **Wissenschaft und Forschung** sowie der **Wirtschaft** sollten in diesen Wissenspool mit einbezogen werden. In jüngster Zeit ist beispielsweise eine bemerkenswerte Dichte von Diplomarbeiten zum Thema »Gemeinschaftliches Wohnen« zu verzeichnen. Im Rahmen einer Lehrveranstaltung an der TU Wien mit dem Titel »Wohnen im gesellschaftlichen Wandel - Sozialer Kontext«, führten darüber hinaus Studierende über einen Zeitraum von mehreren Jahren unter der Leitung von Architektin Silvia Forlati und dem Soziologen Jens Dangschat eine Reihe von quantitativen BewohnerInnen-Interviews durch. Erhoben wurden zahlreiche Wohnbauten in Wien unter Bezugnahme auf Entwurfsidee, Umsetzung und BewohnerInnenrezeption. Diese Erfahrungen sollten in einen Wissenspools mit aufgenommen werden.

Dieses und weiteres ExpertInnenwissen sollte in Form eines eigenen Beirates gesichert werden. Dadurch kann eine Basis für die Etablierung einer neuen Facette des Wiener Wohnbaus geschaffen werden.

→ **ExpertInnenbeirat**

Der Aufbau eines Wissenspools sollte über eine neutrale Stelle und nach Möglichkeit in Begleitung **eines Beirates aus internen und externen ExpertInnen** ablaufen.

Ein Beirat für Gemeinschaftliches Wohnen sollte eingerichtet werden und ähnlich wie der Grundstücksbeirat für Bewertung von Projekten fungieren. Dieser könnte auch für die Erarbeitung von

Empfehlungen für zukünftige Projekte und mögliche Adaptierungsvorschläge der gesetzliche Rahmenbedingungen zuständig sein.

Die im Wohnfonds etablierte Methode, in eigenen Druckwerke über Innovationen zu informieren, soll hinsichtlich der Vielzahl an unterschiedlichen Modellen gemeinschaftlichen Wohnens genutzt werden.

→ **Handbuch / Leitfaden**

Es soll unter dem Überbegriff »Gemeinschaftliches Wohnen« eine klar erfassbare Klassifizierung erstellt werden, um die Modelle einfach und anschaulich kommunizieren zu können. In diese sollen vorhandene Projekte eingeordnet werden können. Darauf aufbauend sollte ein **Handbuch oder ein Leitfaden erstellt werden**, der laufend aktualisiert wird. Die in der vorliegenden Studie vorgenommene Klassifizierung anhand der **Typologien und der Kriterien**, nach denen die Projekte betrachtet wurden, kann als eine solche Grundlage für eine **Klassifizierung von Modellen** dienen. Über eine anschauliche Darstellung hinaus kann diese Einteilung auch als Grundlage für Bewertung- und Beurteilung herangezogen werden.

8.9. Wohnbauförderung

Die Umsetzung gemeinschaftlicher Wohnformen innerhalb der Rahmenbedingungen des geförderten Wohnbaus ist vor allem seit der Einführung der sozialen Nachhaltigkeit erleichtert worden. Unter teils großem ökonomischem Einsatz aller Beteiligten, vor allem der PlanerInnen und auch der Bauträger, konnte eine Reihe von Pilotprojekten umgesetzt werden, an die angeknüpft werden kann. Dazu sollte die Umsetzung von Folgeprojekten erleichtert werden.

→ **Gemeinschaftliches Wohnen - eine Facette des Wiener Wohnbaus**

Schaffung einer eigenen Kategorie für Gemeinschaftliches Wohnen in der Wohnbauförderung. Schließlich soll dies Wohnform als eine neue Facette des Wiener Wohnbaus eingeführt und verankert werden.

Eine derartige Förderung ist an eine klar nachvollziehbare und überprüfbare Definition dessen gebunden, was gemeinschaftliches Wohnen sein soll. Anhaltspunkte dazu finden sich in der → Definition unter 2.1., sowie unter den Typologien unter Punkt 3. Zu definieren sind hier vor allen Dingen die Form der Organisation der Gruppe und ihres Handlungsspielraumes in Fragen der Selbstverwaltung, der Nachbelegung und des Konfliktmanagements. Als Ausgangsbasis für Formulierung einer derartigen Förderrichtlinie kann die Definition des Wohnheimes herangezogen

werden. Dies sollte in einem eigenen Prozess unter Einbindung von ExpertInnen aus der Planung, der Umsetzung und Betreuung in einem Dialog mit rechtsgebenden Instanzen wie VertreterInnen der Bauordnung, des Brandschutzes, der Wohnbauförderung und des Wohnservices geschehen.

Die gegenwärtigen Fördermodelle stellen dafür eine gute Voraussetzung dar. Um die Potenziale gemeinschaftlichen Wohnens kontinuierlich und vor allem zielgerichtet ausschöpfen zu können, bedarf es punktueller Anpassungen und Nachjustierungen der derzeitigen Rahmenbedingungen in folgenden Bereichen.

8.9.A) WOHNHAUSSANIERUNG NACH WWFSG 1989

Die Integration von gemeinschaftlichem Wohnen im Zuge einer Wohnhaussanierung ist eine Möglichkeit der Nachverdichtung und verfolgt so ein erklärtes Ziel der Wiener Stadterneuerung. Durch die Möglichkeit der Mehrfachnutzung von Räumen bei gleichzeitiger Reduktion des privaten Wohnraumbedarfes gemeinschaftlicher Wohnformen lassen sich höhere Dichten durch höhere Flächeneffizienz als bei Einzelwohnformen erzielen. Dafür eignen sich die Instrumente der Einzelverbesserung, der Sockelsanierung, Totalsanierung, Blocksanierung wie auch der thermisch-energetischen Gebäudesanierung. Auch für den Dachgeschossausbau eignet sich diese Wohnform als Mittel zur Nachverdichtung und Wohnraumverbesserung.

→ Maßnahmen zur Förderung gemeinschaftlichen Wohnens im Bestand

Die Integration von Gemeinschaftlichem Wohnen **in der Blocksanierung** soll durch **Information und Beratung in Gebietsbetreuungen und durch Blocksanierungs-Beauftragte** durchgeführt werden. Wohngruppen gehen verantwortungsvoller und pfleglicher mit »ihrem« Wohngebäude um, auch ist die Fluktuation deutlich geringer als beim »anonymen« Wohnen. Hauseigentümern sollten diese Vorteile und der Zugang zum Thema des gemeinschaftlichen Wohnens erleichtert werden. Durch Maßnahmen wie Zuschläge oder Einzelfördermaßnahmen könnte eine Umsetzung weiter gefördert werden.

Auch **kleinmaßstäbliche gemeinschafts- und nachbarschaftsfördernde Maßnahmen** sollten unterstützt werden, wie durch Anregungen zur Nutzung von leer stehenden, nutzungsoffenen Räumen im Bestand. Derartige Möglichkeiten können in einer kleinen, übersichtlichen **Publikation** zusammen gestellt und über Gebietsbetreuungen aufgelegt werden, ähnlich der »Do It Yourself Stadtanleitung« der GB 6/14/15.

Bestandsbauten der Nachkriegszeit, also der 1950er bis 1980er Jahre, rücken verstärkt in den Fokus von Nachverdichtungsüberlegungen. Sie bergen aufgrund der vorhandenen Grundrisse, der BewohnerInnenstrukturen, sowie aufgrund des Mangels an Möglichkeiten der Integration

von neuen Arbeits- und Lebensmodellen ein großes Potential. Gemeinschaftliches Wohnen wäre eine Ergänzung des Wohnangebotes und ist auch ökologisch und ökonomisch sinnvoll.

Im Zuge einer **Sockelsanierung** ist durch Zu- und Umbau bzw. Dachgeschossausbau die Implementierung einer Wohnungsgemeinschaft oder Hausgemeinschaft möglich. Das passiert nicht sehr oft, weil selten in Bestandshäusern alle Wohnungen frei sind. Durch Umsiedlung vorhandener Mieter im selben Haus können aber ein bis zwei Geschosse frei gemacht werden. Dies sollte durch Bestandsaufnahmen vor Ort, Informationen und Aufzeigen der Möglichkeiten angeregt werden (siehe Forschungsprojekt »eco-com.60+«).

Große Potentiale befinden sich in Häusern und Wohnsiedlungen der 1960er-Jahre. Dort wohnen häufig ältere Menschen allein in ehemaligen Familienwohnungen. Durch Information und Beratung sollten sie animiert werden, in geplante Gemeinschaftsprojekte umzuziehen – ohne ihre Selbständigkeit zu verlieren.

→ Problematik der Mieterhöhung nach 15 Jahren thematisieren

Die in der **Sanierungsförderung** festgelegte Bestimmung, nach der **Mieten** in geförderten Wohnhäusern nach **15 Jahren erhöht werden dürfen**, wirkt sich allerdings nachteilig für ältere Bewohner aus. Sie können bei Einzug in ein Gemeinschaftliches Projekt noch gespartes Geld einbringen, später verfügen sie meist nur mehr über eine Pension und haben zusätzliche Ausgaben für gesundheitserhaltende Maßnahmen. Es sollte ein Lösungsansatz gesucht werden, bei dem die Gefahr des Auszugs bei Mieterhöhung thematisiert wird.

8.9.B) NEUBAUFÖRDERUNG NACH WWFSG 1989

Qualitativ hochwertige Allgemeinflächen wie Gemeinschaftsküchen, Veranstaltungsräume, Gemeinschaftsbibliotheken oder auch Sporteinrichtungen stellen einen wesentlichen Bestandteil gemeinschaftlicher Wohnhäuser und Wohnformen dar. Somit kommt sowohl deren Herstellung als auch deren Ausstattung und Nutzung eine besondere Bedeutung zu.

Bereits in einer 2005 verfassten Studie für die MA50 (Schluder S. 14) wird nahegelegt, diese Flächen zu fördern, wenn beispielsweise ein Nutzungskonzept und ein Nachweis über ihre spätere Finanzierung vom Bauträger vorgelegt wird. Der **Planungsaufwand** ist bei gemeinschaftlichen Projekten mit Mitbestimmung wesentlich höher. Dieser **zusätzliche Aufwand generiert jedoch einen sozialen Mehrwert**. Der höhere Planungsaufwand sollte nicht zu einer Belastung der prozessbeteiligten PlanerInnen und ModeratorInnen werden. Dafür sollten finanzielle Mittel bereit gestellt werden, damit diese Mehrleistungen auch vergütet werden können (siehe dazu auch Äußerungen Beteiligter in der Studie »Mitbestimmung im Wohnbau« des ÖIN, S. 170).

→ Förderung von Gemeinschaftsräumen

Es wird empfohlen, **allgemeine und gemeinschaftlich nutzbare Flächen in die »förderbare« Fläche mit einzubeziehen**. Dafür ist eine klare Definition wünschenswert, welche Gemeinschaftsflächen hier mit einzubeziehen wären, bzw. ob eine Abstufung (Gemeinschaftswohnraum, Kinderspielraum, Fahrradraum, Werkstatt etc.) sinnvoll wäre. Eine Umbenennung in »Gemeinschaftsfördernde Räume« anstelle von »Gemeinschaftsräume«, mit denen man die meist wenig genutzten Räume in herkömmlichen Wohnanlagen assoziativ verbindet, wäre zur Abgrenzung wünschenswert.

Nach § 2 WWFSG 1989 und Neubauverordnung 2007 stellt die förderbare Nutzfläche die Grundlage der Förderdarlehen und der Baukostenzuschüsse dar. Ihr können lediglich noch Loggienflächen hinzugerechnet werden. Das bedeutet, dass im Gegensatz zu einer Errichtung als Wohnheim bei der Neubauförderung für Mehrwohnhäuser die Allgemeinflächen nicht in die förderbare Nutzfläche mit einbezogen werden können. Ausgaben im Rahmen ihrer Errichtung werden demzufolge oft gegen andere kostenrelevante Faktoren aufgerechnet, nicht zuletzt leidet oft die Architektur darunter. Dies stellt eine Erschwernis gegenüber Wohnbauten dar, die keine Gemeinschaftsräume errichten. Da die **Kosten für Gemeinschaftsräume bei kleineren Wohnanlagen** in der Regel **höher sind als bei größeren** Anlagen, ist die Errichtung von Gemeinschaftsräumen hier naturgemäß schwieriger. **Auf dieses Hindernis soll zu Gunsten der Unterstützung kleinräumiger Strukturen in einer etwaigen Förderanpassung Rücksicht genommen werden.**

Die Definition des WWFSG § 2 Z. 5 für Heime umfasst »Einrichtungen zur Befriedigung der regelmäßigen oder temporären Wohnbedürfnisse ihrer Bewohner, die neben den Wohn- und Schlafräumen auch die für die Verwaltung und die Unterbringung des Personals erforderlichen Räume, Arbeitsräume, die der Erhaltung des Gebäudes dienen, sowie allenfalls auch gemeinsame Küchen, Speise-, Aufenthaltsräume und zur vorübergehenden Unterbringung von Heimbewohnern dienende Bettenstationen bzw. gemeinsame sanitäre Anlagen, enthalten.« Des Weiteren werden Einrichtungen für Personen mit einer Behinderung sowie Pflegeheime definiert.

Die Errichtung eines Wohnbaus als Wohnheim ist eine Möglichkeit, vielen der Anforderungen an Gemeinschaften gerecht zu werden. **Die Definition des Wohnheimes laut WWFSG schließt zwar gemeinschaftliches Wohnen im weiteren Sinne mit ein, hält aber durch den gleichzeitigen Verweis auf Pflege- und Studentenheime einen Spielraum offen, der unterschiedlich ausgelegt werden kann.** So ist wird indirekt auf einen Betrieb, etwa durch eine Art Institution verwiesen - »für die Verwaltung und die Unterbringung des Personals erforderlichen Räume« - und im selben Satz dezidiert auf Pflegeheime verwiesen - »und zur vorübergehenden Unterbringung von Heimbewohnern dienende Bettenstationen«.

Nach WWFSG können bei Wohnheimen zu den Nutzflächen im Gegensatz zu Mehrwohnhäusern »heimspezifische Nebenräume«, also Gemeinschaftsflächen hinzugerechnet werden. Dieser sogenannte Heimzuschlag beträgt laut Leitfaden der MA 25 zur Berechnung der förderbaren Nutzflächen für Mehrwohnhäuser und Heime nach dem WWFSG 1989 (Mai 2013) bis zu 25% der Wohnnutzfläche. Des Weiteren muss das Nutzungsentgelt nicht nach Nutzwert gestaltet werden, sondern ist über die Mietzinsbildung einkommensabhängig gestaltbar. Im Gegenzug besteht bei Wohnheimen kein Mieterschutz, sowie kein Anspruch auf Wohnbeihilfe und sie bedürfen auf Grund der unterschiedlichen Auslegungsmöglichkeit einer höheren Kompetenz in der Umsetzung auf Seiten der Planer.

→ Gemeinschaftliches Wohnen als eigene Definition der »Wohnheim«- Förderung

Gemeinschaftliches Wohnen sollte als eigene Unterkategorie in die Wohnheimdefinition des WWFSG und der Bauordnung mit aufgenommen werden.

Die Möglichkeit, Wohnbauten als »Wohnheim« zu errichten, deckt viele Anforderungen gemeinschaftlichen Wohnens ab. Eine klar auf gemeinschaftliches Wohnen bezogene Definition sollte ergänzt werden. Dadurch kann **Rechtsverbindlichkeit und Rechtssicherheit im Umgang mit dem Wohnheim** geschaffen werden, sowohl auf Seiten der Umsetzer als auch der involvierten Behörden. Diese Definition könnte Kriterien, die in dieser Studie angeführt werden, mit einbeziehen. Sie sollte jedenfalls im Rahmen eines eigenen Arbeitskreises entwickelt werden, unter Miteinbeziehung eines ExpertInnenbeirats.

Die Definition sollte dabei **sowohl in der Bauordnung als auch im WWFSG übereinstimmend formuliert** werden, um die Handhabung und deren Auslegung zu erleichtern.

8.10. Wohnungsvergabe

8.10.A) ANBOTSWOHNUNGEN, WOHNSERVICE

Die Erfahrungen der vergangenen Jahre zeigen, dass gemeinschaftliche Wohnprojekte in der Lage sein können, spezifische Defizite der Wohnraumproduktion abzudecken. Darunter fallen neben Projekten mit einem stark partizipativen Charakter wie Baugruppen auch solche, die eine bestimmte Zielgruppe für eine spätere BewohnerInnengruppe ansprechen, wie beispielsweise Frauenwohnprojekte, Inter-ethnische Nachbarschaften oder Projekte für Menschen eines bestimmten Alters. In diesen Fällen ist die Zuweisung von zukünftigen BewohnerInnen über das Wohnservice ein sensibler Punkt.

→ Wohnungsvergabe der Anbotswohnungen über

Wohngemeinschaft ermöglichen

Um die Anbotsverpflichtung des Wohnservice mit den Intentionen der Wohnprojekt-Beteiligten in Einklang bringen zu können, soll die **Vergabe in Abstimmung mit der Gruppe bzw. Prozessbeteiligten** durchgeführt werden. Alternativ könnte unter Beibehaltung des jetzigen Vergabeprozederes den Gruppen das Recht eingeräumt werden, zugewiesene InteressentInnen **unter Angabe von Gründen** mit Bezug auf die Projektintentionen **abzuweisen**.

Gemeinschaftliche Wohnformen stellen ein spezielles Angebot für viele aber eben nicht für alle Menschen gleichermaßen dar. Dieses Prinzip sollte sich auch in der Praxis der Wohnungsvergabe durch das Wohnservice widerspiegeln. Die Vergabe der Wohnungen durch das Wohnservice ist an die Bewilligung der Fördermittel für ein jeweiliges Wohnbauvorhaben gebunden. Dadurch kann der **Zeitpunkt der Kontaktaufnahme** mit Interessierten über das Wohnservice gegenüber einer möglichen Vergabe über die Bauträgerschaft projektbezogen stark divergieren.

→ Quantität der InteressentInnen für gemeinschaftliches Wohnen über eine eigene Vormerkung ausloten

Dezidiert an Gemeinschaft Interessierten sollte der Zugang zu solchen Wohnformen gegenüber jenen erleichtert werden, für die andere Kriterien der Wohnungswahl im Vordergrund stehen. Dafür sollte die **Kontaktaufnahme zwischen Projektbeteiligten und potenziell Interessierten** zu einem **ehestmöglichen Zeitpunkt** sicher gestellt werden. Es wird empfohlen, **beim Wohnservice** die Möglichkeit für Interessierte zu schaffen, sich **gezielt für ein solches Projekt vormerken zu lassen (Vormerkung)**. Es müsste dabei jedenfalls klar kommuniziert werden, dass eine Interessensbekundung für eine derartige Wohnform keine schnellere Zuweisung einer Wohnung bedeutet, sondern lediglich eine Einordnung in eine bestimmte Zielgruppe. Auf interessierte Menschen sollten Prozessbeteiligte zu einem frühest möglichen Zeitpunkt der Projektentwicklung zugehen können. Dies könnte die Stabilität der Gruppe sichern und Zeitökonomie und Prozessqualität steigern.

Die Wohnungsvergabe durch das Wohnservice wird von vielen Beteiligten als verbesserungsfähig wahrgenommen. Hauptkritikpunkt neben dem Zeitpunkt der Vergabe ist die Art der Vormerkung für Wohnungen, die von Zufall und Kompromissbereitschaft der Wohnungssuchenden abhängt. Derzeit finden Überlegungen zu einer Neustrukturierung des Wohnservice statt. In diese Überlegungen sollten die Handlungsempfehlungen einfließen.

8.11. Bauordnung

8.11.A) STELLPLATZVERPFLICHTUNG BEI GEMEINSCHAFTLICHEM WOHNEN

Auf die Kostenrelevanz durch die Errichtung von Tiefgaragen wird in einer Vielzahl von Studien und Erhebungen mehrfach hingewiesen. Zwischen 10 und 20 Prozent der gesamten Baukosten eines Bauvorhabens machen sie aus, je nach Lage und Größe des Projektes. Damit zählen die Stellplätze zu den mit Abstand größten Kostentreibern im Wohnbau. Mit der Novellierung der Wiener Bauordnung ist nunmehr im Regelfall pro 100 Quadratmeter Nutzfläche ein Stellplatz zu errichten. Dies stellt gegenüber der bisherigen Verordnung für Neubauten eine Erleichterung dar. Zudem gibt es in Wien definierte Gebiete, in denen auf Grund guter Verkehrsanbindung eine Erleichterung im Verhältnis von Wohnungen zu Stellplätzen von 1:0,7 gilt.

Zumindest dieses Verhältnis könnte auch für Formen gemeinschaftlichen Wohnens angewendet werden. Zieht man in Betracht, dass sie zudem leichter als individualisierte Wohnformen die Möglichkeit eröffnen, Geräte oder auch Fahrzeuge gemeinschaftlich zu verwalten und zu nutzen, so sollte dieser Wert zusätzlich projektspezifisch flexibel gestaltbar sein. Erfolgreich umgesetzte Projekte wie die Bike-City, die Autofreie Mustersiedlung, oder auch Baugruppen, die als Wohnheim und in Folge dessen mit weit weniger Stellplätzen auskommen, unterstreichen dies.

Umgekehrt betrachtet könnten sich besonders infrastrukturell gut erschlossene Gebiete für gemeinschaftliche Wohnformen besonders gut eignen, die auf Stellplätze verzichten wollen. Dies könnte eine merkbare Kosteneinsparung ergeben.

Bei Neubau auf kleinteiligen Bauplätzen wie beispielsweise im gründerzeitlichen Bestand führt die Stellplatzverpflichtung entweder zu einer Ausgleichsabgabe oder zur Verteuerung der Mieten durch Errichtung unwirtschaftlicher Kleingaragen. Die Ausgleichsabgabe führt letztendlich zu einer Verteuerung der Mieten von etwa 0,4 bis 0,6 Euro pro Quadratmeter (Glaser et al., S 120). Die Errichtung von Stellplätzen wiederum verhindert oft eine gewerbliche oder eben auch eine gemeinschaftliche Erdgeschossnutzung, die sowohl für die Hausgemeinschaft, als auch für die Nachbarschaft im Gegensatz zu einer Garageneinfahrt Impulse bringen können.

Auch der VCÖ stellt eine Reihe von Vorschlägen vor, die sich weitgehend mit den Interessen gemeinschaftlichen Wohnens decken. So soll die Pkw-Stellplatzverpflichtung »durch Mobilitätssicherung mit gutem Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel, einem Carsharing-Angebot und guter Infrastruktur fürs Radfahren abgelöst werden.«

International vergleichbare Städte wie Berlin kommen im Neubau bezirkweise gänzlich ohne verpflichtende Stellplätze aus, was auch dort besonders von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Anspruch genommen wird.

Die Befragung der vorliegenden Studie ergab, dass für **mehr als ein Drittel der Befragten** die Möglichkeit, Geräte oder eben auch **Fahrzeuge zu teilen, eine der Hauptmotivationen für die Entscheidung für eine gemeinschaftliches Wohnprojekt** darstellt.

**→ Gemeinschaftliche Wohnformen mit
reduzierter Stellplatzverpflichtung ermöglichen**

Die Stellplatzverpflichtung ist ein kostenrelevanter Faktor bei der Errichtung von Wohnbauten, der besonders durch Mehrfachnutzungen oder Car-Sharing-Nutzungen in gemeinschaftlichen Wohnformen erheblich reduziert werden kann. Es soll Projekten mit gemeinschaftlichem Charakter verstärkt die Möglichkeit eröffnet werden, von einem derartigen Einsparungspotential Gebrauch machen zu können. Dafür sollten **Modelle gefördert werden, die sich dezidiert zu einer Reduktion von Stellplätzen verpflichten**. Dies könnte wie in der Autofreien Mustersiedlung auch vertraglich festgesetzt oder an den Nachweis eines hauseigenen Car-Sharing-Modells geknüpft werden.

Auch im STEP 2025 wird erwähnt, dass die Stellplatz-Verpflichtung nicht nur im Haus, sondern auf ein Stadtquartier bezogen erfüllt werden könnte - je nachdem wie die Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln gegeben ist.

**→ Ergänzende Kriterien zur
Flexibilisierung der Stellplatzverpflichtung einführen**

Eine **Flexibilisierung der Stellplatzverpflichtung** für Projekte unter Mit-Einbeziehung von mobilitätsrelevanten Standortfaktoren wie etwa einer mit öffentlichen Verkehrsmitteln guten Erreichbarkeit und einer zu definierenden Mindestdichte an Wohneinheiten kann zur Förderung derartiger Wohnformen und zugleich ihrer gesellschaftlichen Legitimität beitragen. **Auf Basis einer Dichtekarte** der Stadt Wien mit einer Überlagerung von öffentlichen Verkehrsnetzen können dafür geeignete Orte identifiziert werden. Auf einer derartigen Grundlage können für die Bewilligungsverfahren zuständige Dienststellen wie etwa die Baupolizei eindeutige und transparente Aussagen gegenüber potentiellen Bauwerbern machen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Empfehlung zur Flexibilisierung der Stellplatzverpflichtung durch neue Mobilitätskonzepte oder Car Sharing als Maßnahmen für kostengünstiges Bauen im Rahmen der Expertise für die MA50 hingewiesen (Korab et al., S 16). Siehe auch Mobilitätskonzept - STEP 2025.

8.11.B) WOHNHEIME

Laut Wiener Bauordnung § 121 (1) sind Heime beziehungsweise Beherbergungsstätten »Unterkünfte, bei denen entweder für das Wohnen oder für das Wirtschaften gemeinschaftliche Anlagen vorgesehen sind. Heime sind Gebäude und Gebäudeteile, die zur ständigen oder vorübergehenden gemeinsamen Unterbringung von Menschen bestimmt sind, die zu einer nach anderen als familiären Zusammengehörigkeitsmerkmalen zusammenhängenden Personengruppe gehören.«

Wesentliche Flexibilisierungen gegenüber dem »herkömmlichem« Wohnen bestehen laut Wiener Bauordnung für Beherbergungsstätten und Heime³⁸ in Hinblick auf weniger zu errichtende barrierefreie Wohneinheiten³⁹ und weniger zu errichtende oder nachzuweisende Stellplätze⁴⁰, genauer laut Wiener Garagengesetz für je zehn Wohneinheiten ein zu errichtender Stellplatz.

→ Gemeinschaftliches Wohnen als eigene Kategorie der Wohnheimförderung in die Wohnbauförderung und Bauordnung aufnehmen

Wohnheime bieten sich aufgrund ihrer Definition in der Bauordnung und dem WWFSG für gemeinschaftliches Wohnen an. **Gemeinschaftliches Wohnen sollte als eigene Unterkategorie in die Wohnheimdefinition der Bauordnung und des WWFSG und mit aufgenommen werden.** Die Definition sollte möglichst genau sein und sich auch von reinen Wohngemeinschaften abgrenzen. Diese Formulierung sollte in beide Rechtsgrundlagen, also sowohl der Bauordnung als auch dem WWFSG übereinstimmend aufgenommen werden, um die Handhabe und deren Auslegung zu erleichtern.

8.II.C) BRANDSCHUTZ IN WOHNHEIMEN

Bei als »Wohnheim« errichteten Gebäuden kommen die Bestimmungen der OIB-Richtlinie2 zur Anwendung, die eine Erschwernis gegenüber einem Wohngebäude darstellt. So müssen beispielsweise eine Brandmeldeanlage und eine Sicherheitsbeleuchtung errichtet werden. Ein Nachweis mittels Brandschutzkonzept, dass eine wohnungsäquivalente Nutzung vorliege und damit dieselben Anforderungen wie an einen Wohnbau zu stellen seien, wird von der Wiener Baubehörde jedoch nicht anerkannt (Kern, 2013). Somit fließt wiederum ein Großteil der über die Errichtung eines Wohnheimes eingesparten und geförderten Maßnahmen in technische Vorrichtungen.

→ Gleichsetzung von Wohnheimen mit

38 BO § 121.(1) Beherbergungsstätten sind Unterkünfte, bei denen entweder für das Wohnen oder für das Wirtschaften gemeinschaftliche Anlagen vorgesehen sind. Heime sind Gebäude und Gebäudeteile, die zur ständigen oder vorübergehenden gemeinsamen Unterbringung von Menschen bestimmt sind, die zu einer nach anderen als familiären Zusammengehörigkeitsmerkmalen zusammenhängenden Personengruppe gehören.

39 BO § 121. (3) In Beherbergungsstätten und in Heimen müssen für je angefangene 10 Schlafstellen im gleichen Geschoss mindestens eine Toilette und zwei Waschgelegenheiten, die ausschließlich den im Gebäude untergebrachten Personen zur Verfügung stehen, vorgesehen werden. Haben Beherbergungsstätten und Heime mehr als 20 Unterkunftsräume, müssen für die ersten 20 mindestens eine Zimmer- bzw. Wohneinheit und für jeweils weitere 50 Unterkunftsräume je eine weitere Zimmer- bzw. Wohneinheit den Anforderungen des barrierefreien Bauens entsprechen.

40 Wr. Garagengesetz, 2008, § 50. (1) Für jede Wohnung ist ein Stellplatz zu schaffen. Bei Gebäuden für Beherbergungsstätten ist für je 5 Zimmereinheiten oder Appartements ein Stellplatz oder für je 30 Zimmereinheiten oder Appartements ein Busstellplatz zu schaffen. Bei Heimen, bei welchen Wohneinheiten bestehen oder vorgesehen sind, ist für je 10 Wohneinheiten ein Stellplatz zu schaffen.

Mehrfamilienwohnungshäusern in Bezug auf Brandschutzvorschriften

Vielen Überlegungen aus der Normengebung wie den ÖNormen oder dem OIB liegen Modelle zu Grunde, die von anonymen Menschenansammlungen ausgehen. Brandschutztechnische Anforderungen an Wohnheime beispielsweise spiegeln eine derartige Überlegung wider und haben durchaus ihre Berechtigung, wenn sie auf Beherbergungsstätten angewendet werden, die starke Fluktuationen ihrer BewohnerInnenschaft aufweisen. Wird ein Wohnheim als Rechtsgrundlage für die Errichtung eines gemeinschaftlichen Wohnhauses angewendet, so können deren Bewohner als überdurchschnittlich verantwortungsvoll gegenüber ihren MitbewohnerInnen und dem eigenen, womöglich selbst mitbestimmt geplanten Wohnhaus erachtet werden. Eine mit Pflegeheimen äquivalente Anwendung scheint hier nicht zielführend. Eine mögliche kostenneutrale Lösung könnte sein, **das Geld, dass in brandschutztechnische Maßnahmen zu investieren wäre, für die Sicherung einer sozialen Begleitung** zu verwenden. Dies könnte auch ein Baustein einer eigenen Förderung für gemeinschaftliche Wohnprojekte sein.

9 - GESPRÄCHSPARTNER

Mit folgenden ExpertInnen wurden Interviews und Gespräche zum Thema geführt:

Arnold Brückner, Architekt, Wien

Jens Dangschat, Soziologe, TU Wien

Benni Eder und Kathi Urbanek, studio uek

Silvia Forlati, Architektin

Michael Gehbauer, Wohnbauvereinigung wbv-gpa

Dieter Groschopf, Wohnfonds Wien

Manuel Hanke, wohnbund:consult

Petra Hendrich, realitylab

Katharina Kirsch-Soriano da Silva, Caritas

Robert Korab, raum & kommunikation

Udo Häberlin, MA18

Marianne Hengstberger, Wiener Sozialdienste

Renate Langerreiter, s & s Architekten

Erik Meinharter, Plansinn - Büro für Planung & Kommunikation

Michl Mellauner, Plansinn - Büro für Planung & Kommunikation

Michaela Mischek-Lainer, Bauträger

Senka Nikolic, Wohnbaugenossenschaft Schwarzatal

Gudrun Peller, Gebietsbetreuung GB*10

Ute Schaller in Vertretung von Brigitte Jilka, Magistrat der Stadt Wien – Stadtbaudirektion

Robert Temel, Architekturforscher, Initiative für Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen

Heribert Thurner, Johann Zagler, Wohnbaugenossenschaft Altmannsdorf-Hetzendorf

Michaela Trojan, Wohnfonds Wien

Ralf Ullsperger, Gruppensprecher Wohngruppe für Fortgeschrittene, Steinbruchstraße

Bernd Vlay und Lina Streeruwitz, Architekten

Alexander Welzig, Wohnservice Wien

Markus Zilker, einzueins architektur, Wien

Für die Gegenüberstellung des Verhältnisses der Wohnnutzfläche zu Gemeinschaftsfläche wurden folgende Bauträger und Planungsbüros kontaktiert:

Wohnprojekt Wien

Wohnbaugenossenschaft »Schwarzatal«; Senka Nikolic

Projekt so.vie.so

bws - Gemeinnützige allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft;

Frau S. Heimhilcher, Herr Pfeffer

s & s Architekten; Renate Langerreiter

Projekt Viehtriftgasse

Wohnbaugenossenschaft Altmannsdorf-Hetzendorf;

Heribert Thurner, Johann Zagler

Projekte Grundsteingasse und Künstlergasse

wbv-gpa - Wohnbauvereinigung für Privatangestellte;

Michael Gehbauer

Architekt Wolf Klerings

Wir danken ihnen allen für die entgegenkommende und offene Gesprächsbereitschaft!

10 - ABKÜRZUNGEN / GLOSSAR

BGF	Bruttogeschossfläche, die bebaute Fläche eines Grundstücks mal der Anzahl der Geschoße. Für den Anteil der Wohnnutzfläche an der Bruttogeschossfläche bei einem Wohngebäude nimmt man etwa 60 bis 70 Prozent an.
BO	Wiener Bauordnung
Bottom-up	Im Wohnbau und der Stadtentwicklung versteht man darunter Ansätze, bei denen die BewohnerInnen bereits bei der Konzeptentwicklung eines konkreten Projektes beteiligt sind
HWZ	Zahl der Hauptwohnsitze
MA	Magistratsabteilung der Gemeinde Wien
MRG	Mietrechtsgesetz
NeubauVO	Neubauverordnung; Verordnung der Wiener Landesregierung über die Förderung der Errichtung von Wohnhäusern, Wohnungen, Heimen, Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern im Rahmen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes - WWFSG 1989
Prozessbeteiligte	all jene Akteure, die an der Gestaltung des Planungs- und Bauprozesses beteiligt sind, also Architekten, Baubetreuer, Bauträger, Soziologen oder auch Landschaftsplaner
Superförderung	nach § 6 NeubauVO: Wenn ein Finanzierungsbeitrag unter der genannten Grenze von derzeit etwa 60 Euro eingehoben wird, kann ein zusätzliches Förderungsdarlehen von 150 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche gewährt werden, eine Eigentumsbegründung ist dadurch ausgeschlossen
Top-Down	unter »Top-Down« werden im Wohnbau und der in der Stadtentwicklung jene Mechanismen verstanden, die von den übergeordneten Interessen ausgehend zu individuellen Interessen hin arbeiten.

WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WG	Wohngemeinschaft
WNFL	Wohnnutzfläche
WWFSG	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989

II - ABBILDUNGSVERZEICHNIS

	Quelle	Seite
1	Statistik Austria, erstellt am 9.10.2013	12
2	Zukunftsinstitut GmbH, in: „Beiträge zur Stadtentwicklung 04“, MA 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung	13
3	MA 18	14
4	Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien, HWZ 2001, Statistik Austria	15
5	Bitzinger; Master Thesis. Mahdavi Ardeshir; Korjenic Azra (Betreuer). Diplomarbeit, TU Wien. Wien.	17
6	Ernst Gruber	18
7	Ernst Gruber	20
8	Foto: BEHF Architekten	24
9	BEHF Architekten	25
10	Ernst Gruber	30
11	Neue Heimat	31
12	Rüdiger Lainer & Partner	34
13	s&s Architekten	37
14	Foto: Alexander Schindler	38
15	ARGE Viehtriftgasse - Architekten Treberspurg + GC Architektur	40
16	einszueins architektur	42
17	studio uek	46
18	studio uek	47

19	studiovlay	49
20	Karin Bechtold, www.karin-bechtold.com	56
21	Foto: Freya Brandl	61
22	studiovlay	69
23-26	ARGE Viehtriftgasse – Architekten Treberspurg + GC Architektur	70
27	BEHF Architekten	71
28	Foto: Ernst Gruber	72
29	studiovlay	73
30	Foto: Freya Brandl	74
31	Foto: Ernst Gruber	74
32-35	Foto: Ernst Gruber	75
36	königlarch architekten	77
37	Foto: Ernst Gruber	78
38	Ernst Gruber	82
39	realitylab - Projekt zipp-mit	83
40	PlanSinn GmbH / Eva Schuster	87
41	trans_city TC ZT GmbH	92
42	Geiswinkler & Geiswinkler	93
43,44	Foto: Sabine Beinschab	106

12 - LITERATUR

12.1. Publikationen

ARCH+ 176/177. 2006: Wohnen.

Bauwelt 36 / 2013: Collective Spaces.

Bauwelt 39 / 2014: Neue Genossenschaften.

Durrett, Charles; Thomas, H. William; Adams, Patch. 2009.

»Senior Cohousing: A Community Approach to Independent Living - Handbook«. Second Edition. New Society Publishers. Nevada City, Colorado.

Glaser, Daniel. 2011; Freie Räume, Strategien für den Wiener Block, Wien: Sonderzahl

Hannapi-Egger, Edeltraut; Schnedlitz, Peter (Hrsg). 2009.

»Ageing Society, Altern in der Stadt: Aktuelle Trends und ihre Bedeutung für die strategische Stadtentwicklung«. Fakultas Verlags- und Buchhandels AG. Wien.

Hall, T. Edward. 1990.

»The Hidden Dimension«. Anchor Books Editions. Chicago.

Kern, Erich, »Heim oder nicht Heim?«, der Plan 28 (2013): 16

Mahdavi, Ardeshir; Brandl, Freya; Kiesel, Kristina; Heilmann, Gabriela. 2011.

»Neues Wohnen im Alter - ökologisch, gemeinschaftsorientiert und finanzierbar, eco-com.60+«. Berichte aus Energie- und Umweltforschung. Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie. Wien.

McCamant, Katie; Durrett, Charles; 2013.

»Creating Cohousing: Building Sustainable Communities«. New Society Publishers. Nevada City, Colorado.

Meltzer, Graham. 2005.

»Sustainable Community, Learning from the Cohousing Model«. Trafford Publishing. Viktoria, Canada.

Putnam, Robert D. 2000. Bowling Alone: The Collapse and Revival of American Community, New York: Simon & Schuster.

Schattovits, Helmuth; Adrigan, Angela (Hrsg.). 2011.
»Heimat finden. Gemeinschaftliches Wohnen zwischen Sehnsucht und Gelingen«. nww - neuer wissenschaftlicher verlag. Wien.

Scherf, Henning. 2009.
»Grau ist bunt. Was im Alter möglich ist«. Herder Verlag. Freiburg.

Vestbro, Dick Urban. 2010.
»Living together - Cohousing Ideas and Realities Around the World«. Report, Division of Urban and Regional Studies, KTH, and Kollektivhus NU. Stockholm, Schweden

12.2. Graue Literatur

- Büchel-Kapeller, Kriemhild; Hellrigl, Manfred. 2009. »Sozialkapital - von der Theorie zur Praxis«. SuchtMagazin 1.
- Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz. 2012. »Altern und Zukunft, Bundesplan für Seniorinnen und Senioren«. In Zusammenarbeit mit dem Bundesseniorenbeirat. Wien.
- Christanell, Anja; Leitner, Michaela; Mandl, Sylvia; Mayrhuber, Elisabeth Sophie; Schabasser, Helene. 2013. »Mitbestimmung im Wohnbau. Eine Studie über Motive und Erwartungen von BewohnerInnen in geförderten Wiener Wohnbauten mit Mitbestimmungsmöglichkeiten«. ÖIN - Österreichisches Institut für Nachhaltige Entwicklung. Studie im Auftrag der MA 50 Wiener Wohnbauforschung.
- Ebner, Peter. 2005. »Living Streets Wien«. Wien: Publikation der MA 50 Wiener Wohnbauforschung.
- Fedrowitz, Micha; Gailing, Ludger. 2003. »Zusammen wohnen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Strategie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung«. Dortmund.
- Gassmann, Reto; Juppieri, Angelika; Obertausch, Lisa; Willener, Alex. 2011. »Building for Diversity. Ergebnisse der Vorstudie«. Luzern.
- Glaser, Daniel; Mörkl, Verena; Smetana, Kurt; Brand, Florian. 2013. »Wien wächst auch nach innen. Wachstumspotentiale gründerzeitlicher Stadtquartier«. Publikation der MA 50 Wiener Wohnbauforschung.
- Gutmann, Raimund; Reppé, Susanne. 2008. »Wohngruppen für Fortgeschrittene. Generation 55+«. Bericht über Moderation und sozialwissenschaftliche Begleitung des Pilotprojekts Steinbruchstraße 8, Wien. Publikation der MA 50 Wiener Wohnbauforschung.
- GB 6/14/15; Dutkowsky, Daniel. 2014. »DIY, Do It Yourself, Stadtanleitung«. Publikation der MA 25 - Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser. Wien.
- Halfar, Bernd. 2008. »Volkswirtschaftliche Effekte des gemeinschaftlichen Wohnens«. Raus aus der Nische - rein in den Markt! Ein Plädoyer für das Produkt gemeinschaftliches Wohnen.

- Hubauer, Magdalena; Kirsch-Soriano da Silva, Katharina und Ritter, Daniel. 2014.
»Gemeinschaftliches Wohnen in der Oase 22«. soziales_kapital, wissenschaftliches journal
österreichischer fachhochschul-studiengänge soziale arbeit. Nr. 11.
- Institut für Forsicht und systemische Innovation. 2010. »Verhältnis Wohnzufriedenheit – Gemein-
schaftseinrichtungen, Endbericht der Studie zum Verhältnis von Wohnzufriedenheit und
Gemeinschaftseinrichtungen an jüngeren Beispielen im geförderten Wiener Wohnbau«. Wien.
- Korab, Robert; Romm, Thomas; Schönfeld, Annika. 2010. »einfach sozialer wohnbau. Aktuelle
Herausforderungen an den geförderten Wiener Wohnbau und Eckpfeiler eines Pro-
gramms »einfach sozialer wohnbau«. Publikation der MA 50 Wiener Wohnbauforschung.
- LaFond, Michael; Cremer, Constance. 2014. »stadtlabor berlin«. wohnbund informationen, wohn-
bund. München.
- Liske, Herbert; Hameter Josef. 2008. »Der »Bauträgerwettbewerb« als Instrument des geförder-
ten sozialen Wohnbaus in Wien – verfahrenstechnische und inhaltliche Evaluierung. Zwi-
schenevaluierung des Wettbewerbsverfahrens. Evaluierungsbericht«. Publikation der MA 50
Wiener Wohnbauforschung.
- Liske, Herbert. 2012. »Vergleichende Analyse angebotener Qualitäten und Standards von Projek-
ten der Wohnbauinitiative 2011.Wien 22., Seestadt Aspern und des Bauträgerwettbewerbs
Wien 22., aspern+ Die Seestadt Wiens«. Publikation der MA 50 Wiener Wohnbauforschung.
- Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung. Projektkoordination: Zimmermann,
Gabriele; Häberlin, Udo. 2012. »Raum erfassen, Überblick und Wegweiser zu Funktions-
und Sozialraumanalysen für den öffentlichen Raum«. Werkstattbericht Nr.128. Wien.
- Magistratsabteilung 18, Stadtentwicklung und Stadtplanung. Projektleitung: Rosenberger, Micha-
el. 2014. »STEP 2025, Stadtentwicklungsplan Wien«. Wien.
- Magistratsabteilung 24, Gesundheits- und Sozialplanung. Projektleitung: Österreicher, Sonja.
2012. »Wiener Sozialbericht 2012«. Wiener Sozialpolitische Schriften Band 6. Wien.
- Menšik; Schuster; Steinacher; Szeiler und Tomschy. 2014. »Fahrradfreundliche Wohnbauten«. Wien: Publikation der MA 50 Wiener Wohnbauforschung.
- Millonig, Elisabeth; Deubner, Helmut; Brugger, Elmar; Kreyer, Ingo; Matosic Toni. 2010. »Studie
am Beispiel des Projektes »Lebensraum« zur Erhebung des wirtschaftlichen und gesell-
schaftlichen Nutzens der Wohnform »Cohousing« für das Land Niederösterreich«.
- Ogris, Günther; Ptaszyńska, Aleksandra. 2009. »Wohnungsnachfrage in Wien«. SORA Institute for
Social Research and Analysis. Studie im Auftrag der MA 50 Wiener Wohnbauforschung.

Orner, Martin; »Kaufoption - Flexibilität statt Fesselung« (Präsentation im Rahmen des Symposiums »Gemeinnütziger Wohnbau. Zukunft braucht Reformen«, Wien, 8. Mai 2014).

Schluder, Michael; Stoklaska, Natascha. 2005. »10 Jahre Bauträgerwettbewerb, Veränderungen im Wohnbau«. Wien: Publikation der MA 50 Wiener Wohnbauforschung.

Temel, Robert. 2012. »Baugemeinschaften in der Wiener Seestadt Aspern«. Wien: Publikation der MA 50 Wiener Wohnbauforschung.

Wirkungsbericht Büro für Zukunftsfragen. 2013. Büro für Zukunftsfragen. Amt der Vorarlberger Landesregierung

12.3. Webquellen

<http://www.gat.st/news/wohnbau-sovieso-mitbestimmt>; abgerufen am 8.10.2014.

<http://www.rajek-barosch.at/projekte.php?Detail=64&Konzept=1>; abgerufen am 8.10.2014.

<http://www.nextroom.at/building.php?id=31188>; abgerufen am 9.11.2014.

<http://www.nextroom.at/building.php?id=32168>; abgerufen am 8.11.2014.

Pasek, David (Medieninhaber); 6.10.2008; interkulturelle WOHN/KULTUR [Audio Podcast]; bezogen von <http://cba.fro.at/72776>

<http://www.wien.gv.at/rk/msg/2010/05/27014.html>; abgerufen am 5.10.2014.

http://www.raum-komm.at/projekt_detail.php?id=30; abgerufen am 4.10.2014.

<http://www.vwbf.at/content/aktuell/aktivpdf/Orner.pdf>; abgerufen am 9.10.2014.

13. ANHANG

13.1. Bedarfserhebung

13.1.A) FRAGENKATALOG

13.1.B) ERGEBNISSE

13.2. Workshop

13.2.A) ERGEBNISSE

13.2.B) HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN