

Baugemeinschaften in Wien

Robert Temel

Maja Lorbek

Aleksandra Ptasińska (SORA)

Daniela Wittinger (SORA)

Endbericht 1 Potenzialabschätzung und Rahmenbedingungen

Wien, im Juni 2009

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

Projekt MA 50 – Mi 922/09

Cover: Rüdiger Lainer, Gertraud Auer: Umbau Hermannsgasse 29, 1988–1990, „Die Implantate und ihre geometrische Einordnung“. Partizipatives Wohnhausprojekt für eine Miteigentümergeinschaft in Wien-Neubau – das Entwurfsprinzip waren die so genannten Implantate, kleine Konstruktionen, die in den Bestand eingefügt wurden, um die notwendigen neuen Funktionen unterbringen zu können, und die als spezifische Gestaltungselemente ausgeformt wurden. Quelle: Rüdiger Lainer + Partner

Impressum

Baugemeinschaften in Wien

Endbericht Potenzialabschätzung und Rahmenbedingungen

Studie im Auftrag der Stadt Wien,
Magistratsabteilung 50 – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle
für wohnrechtliche Angelegenheiten,
Referat für Wohnbauforschung und internationale Beziehungen
Auftrag MA 50 – Mi 922/09

Auftragnehmer: Robert Temel

AutorInnen: Robert Temel
Maja Lorbek
Aleksandra Ptasińska (SORA Institute for Social Research and Analysis)
Daniela Wittinger (SORA Institute for Social Research and Analysis)

Die mit SORA gekennzeichneten Abschnitte (2.2 Quantitative Befragung, 2.3 Strukturdatenanalyse, 2.4 Ergebnisse der ExpertInnenbefragung) wurden von Aleksandra Ptasińska und Daniela Wittinger verfasst, die Abschnitte 1.2 Die Struktur heutiger Baugemeinschaften und 5 Unterstützung von Baugemeinschaften in Wien wurden gemeinsam produziert, alle anderen Abschnitte sind von Robert Temel und Maja Lorbek.

Parallel zum vorliegenden Endbericht 1 wurden im Rahmen eines zweiten Forschungsauftrages (MA 50 – Mi 921/09) die Themen Rechtsfragen, Leitfaden, Grundstücksvergabe untersucht. Auf die Resultate dieses zweiten Projektes wird im Folgenden unter „Endbericht 2“ Bezug genommen.

Wien, im Juni 2009

© 2009 Robert Temel, Maja Lorbek, SORA

1-0

Kontakt: rt@temel.at

Wir danken allen, die uns mit Informationen und Ratschlägen bei der Erstellung dieser Studie halfen, und wir danken Wolfgang Förster für seine Unterstützung. Etwaige Fehler oder Ungenauigkeiten sind jedenfalls uns und nicht unseren GesprächspartnerInnen anzulasten.

Robert Temel, Maja Lorbek, Aleksandra Ptasińska, Daniela Wittinger

Inhalt

1 Status Quo	4
1.1 Definition	4
1.2 Die Struktur heutiger Baugemeinschaften (Temel, Lorbek, SORA)	5
1.3 Konjunktur von Baugemeinschaften in Deutschland	9
2 Potenzial in Wien	11
2.1 Schneeballerhebung	11
2.2 Quantitative Befragung (SORA)	13
2.2.1 Wohnzufriedenheit und Umzugsabsichten	13
2.2.2 Wünsche an das Wohnen	14
2.3 Strukturdatenanalyse zur Abschätzung des Baugemeinschaftspotenzials innerhalb der Wiener Wohnbevölkerung (SORA)	15
2.4 Ergebnisse der ExpertInnenbefragung (SORA)	19
2.4.1 Nutzen und Herausforderungen von Baugemeinschaftsprojekten für unterschiedliche AkteurInnen	20
2.4.2 Rahmenbedingungen für Baugemeinschaftsprojekte in Österreich	26
2.4.3 Darstellung des Baugemeinschaftsprozesses	32
2.4.4 Realisierungsformen von Baugemeinschaften	37
3 Die wichtigsten Probleme	42
3.1 Grundstück/Objekt	42
3.2 Beratungserfordernisse	43
3.3 Beschränkung auf einkommenshomogene Gruppen	43
3.4 Anbotswohnungen	43
3.5 Wohnbauförderung	44
3.6 Lösungsansätze	44
4 Politik der Unterstützung für Baugemeinschaften	45
4.1 Beispiel Deutschland	45
4.2 Rechtfertigt das Ziel die Mittel?	46
4.2.1 Urbanisierungseffekte für Stadterweiterungs- und Stadterneuerungsgebiete	46
4.2.2 Mehr Selbstbestimmung und höhere Wohnzufriedenheit	47
4.2.3 Erleichterungen im Alltag	47
4.2.4 Innovation im System Wohnbau	48
4.2.5 Nachteile	48
4.3 Strategie	49

5 Unterstützung von Baugemeinschaften in Wien (Temel, Lorbek, SORA)...	51
5.1 Baugemeinschafts-Unterstützung Stufe 1	53
5.1.1 Bekenntnis zur Unterstützung von Baugemeinschaften	53
5.1.2 Grundstücksvergabe	54
5.1.3 Beratung, Vertretung in der Verwaltung	56
5.1.4 Öffentlichkeitsarbeit für Interessierte	59
5.1.5 Förderung der Vernetzung und Dokumentation	60
5.1.6 Kompetenzaufbau für BetreuerInnen	61
5.1.7 Weitere Forschung	62
5.1.8 Unterstützung der Kooperation mit Bauträgern	62
5.2 Baugemeinschafts-Unterstützung Stufe 2	63
5.2.1 Stadtentwicklung durch Baugemeinschaften	63
5.2.2 Anpassung der Förderbedingungen	63
5.2.3 Unterstützung des Aufbaus einer Dachgenossenschaft	64
5.2.4 Förderung der Mieterselbstverwaltung, von Mietergemeinschaften	64
5.3 Thematiken im Endbericht 2 Rechtsfragen, Leitfaden, Grundstücksvergabe	64
6 Rahmenbedingungen Bauplätze	65
6.1 Evaluierung realisierter Projekte: Typische Strukturen und Charakteristika	65
6.1 Anforderung an Gruppengröße, Grundstückgröße und Bauklasse	68
6.2 Szenario 1: Innerstädtische Baulückenverbauung	70
6.3 Szenario 2: Stadterweiterung mit urbanem Charakter (hohe Dichte)	71
6.4 Szenario 3: verdichteter Flachbau für Stadterweiterungsgebiete	72
6.5 Szenario 4: moderate Nachverdichtung bei Siedlungen der Nachkriegsmoderne ..	74
6.6 Auswertung Baugemeinschaften in Deutschland	76
7 Methode	84
7.1 Potenzialabschätzung	84
7.2 Rahmenbedingungen	84
7.3 Instrumente: Fragebogen zur telefonischen Befragung innerhalb der Wiener Wohnbevölkerung	85
7.3 Instrumente: Leitfaden für die Befragung von Baugemeinschafts- TeilnehmerInnen	88
7.4 Instrumente: Leitfaden für die ExpertInnenbefragung	89
8 GesprächspartnerInnen	91
9 Bibliographie	93
9.1 Publikationen	93
9.2 Graue Literatur	96
9.3 Webquellen	100

1 Status Quo

1.1 Definition

Die vorliegende Studie befasst sich mit Wohnbauprojekten, die von den zukünftigen BewohnerInnen selbst (mit-)initiiert und mitgestaltet werden. EntwicklungspartnerInnen sind dabei meist ArchitektInnen, ProjektentwicklerInnen, ModeratorInnen, diverse FachberaterInnen (Rechtsform, Finanzierung, etc.), teilweise auch Wohnbauunternehmen und Stadtpolitik sowie -verwaltung. Entscheidend für das Verständnis der Art von Projekten, die hier untersucht werden, ist die Mitbestimmung der BewohnerInnen bei der Entwicklung ihrer zukünftigen Wohnumgebung, von der Wohnung selbst bis zum Wohnhaus samt Gemeinschafts- und Gewerberäumen und zu privaten Außenflächen – und zwar die gemeinschaftliche Mitbestimmung und nicht bloß die Entwicklung einer Reihenhausanlage, wo jedeR über den eigenen Teil unbeschränkt entscheidet. Es ist für unsere Sicht auf das Phänomen nicht relevant, ob der erste Anstoß dabei von den BewohnerInnen selbst kommt oder von ArchitektInnen, ProjektentwicklerInnen, einer Kommune oder anderen, sondern ob es weitgehende Entscheidungsmöglichkeiten für die zukünftigen BewohnerInnen über das zu entwickelnde Projekt gibt. Projekte der MieterInnenmitbestimmung, die erst nach dem konventionell erfolgten Bau starten, sind demnach hier kein Thema, auch wenn sie natürlich durchaus unterstützungswürdig sind – diese Studie konzentriert sich auf Voraussetzungen und Umstände des **Wohnungsneubaus auf Basis weitgehender gemeinschaftlicher BewohnerInnen-Mitbestimmung**.

Die Baugemeinschaften der Gegenwart basieren meist nicht auf einem festen ideologischen Fundament, wie das in der Vergangenheit oft der Fall war, auch wenn eine alternative Ausrichtung nach wie vor häufig anzutreffen ist. Und sie agieren pragmatischer, versuchen, die aufwändigen Entscheidungsfindungen in der Gruppe möglichst rationell durchzuführen und die Projekte auf eine ökonomisch vertretbare Weise umzusetzen. Deshalb gibt es mittlerweile eine Vielzahl von Baugemeinschaftsprojekten, die weit über den in der Vergangenheit meist vorhandenen Charakter des Pilotprojekts hinausgehen.

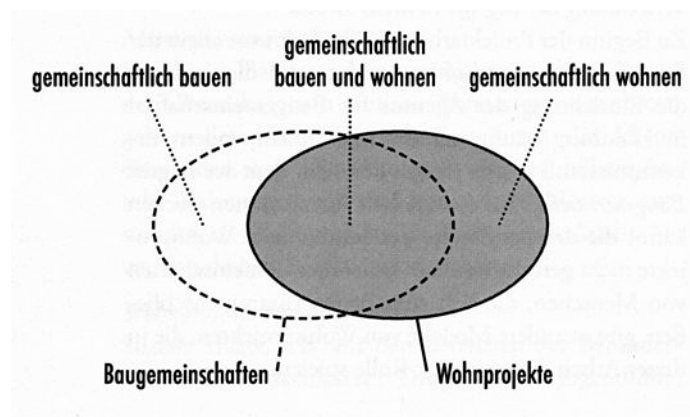
Diesem Befund entspricht auch der Begriffswechsel vom früheren „**Wohnprojekt**“ zur heutigen „**Baugemeinschaft**“ bzw. „**Baugruppe**“: Einst stand das gemeinschaftliche Leben und die einmalige, projektartige Ausrichtung des Unterfangens im Mittelpunkt, heute geht es oft eher um individuelle Selbstbestimmung im Rahmen einer Gemeinschaft. Im Architekturkontext wurden in den 1970er und 80er Jahren vor allem die Begriffe **Mitbestimmungsprojekt** und **Partizipationsprojekt** verwendet.

In **Deutschland**, wo der Typus aktuell große Konjunktur hat, werden in verschiedenen Städten und Bundesländern je nach Rahmenbedingungen durchaus unterschiedliche Begriffe für den Typus oder spezifische Ausformungen des Typus verwendet:

In Hamburg entstand die heutige Baugemeinschaftsszene unter anderem aus der Sanierung leer stehender und dann besetzter Häuser – mittlerweile ist aber das Sanierungsthema nicht

mehr zentral, weil es fast keine zu sanierenden Häuser mehr gibt, und schon gar keinen Leerstand mehr. Heute handelt es sich fast durchwegs um Neubau, und der wird in Hamburg meist als Baugemeinschaft bezeichnet, egal um welche Rechtsform es sich dabei handelt, ob nun Wohnungseigentum, Kleingenossenschaft oder Dachgenossenschaft – doch auch der Terminus Wohnprojekt ist bis heute üblich. Letzterer entstand im Kontext der Hausbesetzungen der 1980er Jahre und der alternativen Baubetreuer, während ersterer seit Gründung der Agentur für Baugemeinschaften vermehrt verwendet wird. Auch in Tübingen wird generell von Baugemeinschaften gesprochen, wobei dort aber fast ausschließlich Wohnungseigentumsmodelle realisiert werden.

In München ebenso wie in Berlin sind Baugemeinschaften generell solche mit der Rechtsform Wohnungseigentümergeinschaft. In Berlin wird weiters zwischen Baugemeinschaften und Baugruppen unterschieden, wobei letztere Projekte mit real teilbarem Einzeleigentum sind, d.h. meist Reihenhäuser („Townhouses“). Der Begriff Wohnprojekt wird dort eher für genossenschaftlich realisierte Wohnformen eingesetzt.



Definition der Begriffe Baugemeinschaft und Wohnprojekt, Grafik aus: Kröger et al. 2005:16.

In (Kröger et al. 2005:14ff.) werden die Begriffe Baugemeinschaft und Wohnprojekt entsprechend der oben stehenden Illustration von einander abgegrenzt. Da es im Kontext der vorliegenden Studie vorrangig um die Initiierung, Planung und Durchführung des Bauprozesses und weniger um das natürlich angestrebte gemeinschaftliche Wohnen geht, wird im Folgenden der **Begriff „Baugemeinschaft“** verwendet.

1.2 Die Struktur heutiger Baugemeinschaften (Temel, Lorbek, SORA)

Bei einer Umfrage unter insgesamt 537 Wohnprojekten in Deutschland Ende der 1990er Jahre (Brech 1999:94ff.) waren 56% der Projekte auf familiales Wohnen ausgerichtet, 13% auf Wohnen im Alter und 6% auf geschlechtsspezifisches Wohnen (vorwiegend Frauenwohnprojekte). 29% waren bis zu zehn Wohneinheiten groß, 33% hatten elf bis dreißig Wohneinheiten, 19% 31 bis 100 Wohneinheiten und immerhin noch 7% über 100 Wohneinheiten.

45% der Projekte waren damals in der Rechtsform Miete realisiert worden (d.h. bei einer „alten“ Genossenschaft oder einem privaten oder kommunalen Wohnbauträger), 13% als „neue“ Genossenschaft, 9% im Einzeleigentum, jeweils 6% als Wohnungseigentümergeinschaft und als Gesellschaft bürgerlichen Rechts, weiters 2% als Vereine. (Rest auf 100%: stille Gesellschaft, Kommanditgesellschaft, Stiftung, GmbH, uneindeutig, Rechtsform nicht ermittelbar.) Städte mit mehr als zwanzig Wohnprojekten waren 1999 Hamburg (74), Berlin (35), Hannover (23), Köln (23) und München (21).

Als Vergleich dazu könnte man eine in der Zeitschrift Bauwelt publizierte Untersuchung aus dem Jahr 2008 heranziehen, die allerdings bei weitem nicht den Grad an Repräsentativität erreicht wie die Studie aus 1999 (Bauwelt 2008:18ff.): Sie beschränkte sich auf zwölf Baugruppen in Berlin, Frankfurt und Freiburg, also Städte, in denen die Rechtsform Wohnungseigentümergeinschaft dominiert. Die Summen von Grundstücks- und Baukosten bewegten sich dabei zwischen ca. 1.000 und 1.500 Euro pro Quadratmeter, die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 159 m², die Baugemeinschaften werden weit überwiegend von Familien, weit seltener von Paaren oder Singles errichtet, die meist ArchitektInnen/IngenieurInnen oder JournalistInnen sind. Die meisten BaugemeinschaftsbewohnerInnen wurden zwischen 1965 und 1969 geboren, ebenfalls stark vertreten sind die angrenzenden Jahrgänge von 1960 bis 1974, weiters gibt es einen neuerlichen Anstieg bei den Jahrgängen vor 1949. Deutliches Merkmal ist die große Kinderzahl. Wie bereits erwähnt ist diese Studie **nicht** repräsentativ.

Daten ausschließlich aus Berlin verwendete eine Darstellung der Berliner Netzwerkagentur GenerationenWohnen (Stattbau Berlin), generiert nach einjähriger Tätigkeit im April 2009 aus einigen hundert Datenbankeinträgen (Powerpoint-Präsentation bei der Pressekonferenz am 28.4.2009). Dabei ist zu bedenken, dass es sich dezidiert um eine Beratungsstelle für generationenübergreifendes Wohnen handelt, also der Altersschnitt deutlich höher liegen wird als anderswo, und dass viele eigentumsorientierte Baugemeinschaften in Berlin diese Stelle nicht in Anspruch nehmen. Bei der Netzwerkagentur GenerationenWohnen sind 11% der InteressentInnen unter 40 Jahre alt, 32% 40 bis 60 Jahre alt und 39% über 60 Jahre alt (jeweils fehlender Wert auf 100%: keine Angaben). 39% wünschen eine Wohnung über 80 m², 47% darunter. Die gewünschte Lage ist zu 42% im Grünen und zu 32% innerstädtisch, die gewünschte Gruppengröße zu jeweils 46% unter und über zehn Personen. 68% streben eine Mietwohnung an, 66% eine Genossenschaftswohnung und 37% eine Eigentumswohnung. Dabei sind 82% der InteressentInnen weiblich und 18% männlich.

Auch wenn klar ist, dass Baugemeinschaften im Allgemeinen hinsichtlich Bildungsgrad und Einkommen über dem Durchschnitt liegen werden, kann man doch feststellen, dass in Gebieten, wo die entsprechende Wohnbaukultur herrscht und es unterstützende Rahmenbedingungen zugunsten einer breiteren sozialen Durchmischung gibt, diese breitere Durchmischung auch erreicht wird, wie etwa in Tübingen, in Hamburg, aber auch teilweise in München. Die Konsequenz wäre demnach, bei der Gestaltung dieser Rahmenbedingungen besonderes Augenmerk auf die Aspekte zu legen, die eine soziale Durchmischung unterstützen können.

In einer 2006 publizierten Ausgabe der Zeitschrift archplus unter dem Titel „Wohnen – wer mit wem, wo, wie, warum“ wurde eine Systematik von Baugemeinschaftsgruppen aufgestellt (Kläser 2006:90ff.):

>>> wachsender Grad der Selbstorganisation >>>

	A professionell initiierte Baugruppen	B Special-Interest- Gruppen	C Lebenssituations- gruppen	D Mehrgenerationen- gruppen	E Gemeinwesen- gruppen
soziales Profil	demographisch gemischt, sozialkulturell eher homogen	demographisch gemischt, sozialkulturell eher homogen	Sozial u./o. demographisch u./o. kulturell homogen	demographisch gemischt, sozialkulturell eher homogen	demographisch gemischt, sozialkulturell eher homogen
betrifft	ökonomische Vorteile gegenüber individueller Lösung Angebot besonderer Lage Einfluss auf Raumprogramm Einfluss auf soziales Umfeld	solares/energiesparendes Bauen ökologisches Bauen besondere Haus-/Wohnungstypen, z.B. Wohnen im Schloss besondere Lage	Wohnprojekte für Frauen u./o. alleinerziehende Mütter Lesben-/ Schwulengruppen Senioren-WGs symbiotische Gruppen, z.B. Senioren und Studenten	Gemeinschaft von Familien und Singles, alt und jung ökonomische und soziale Surpluseffekte durch Gemeinschaft mögliche Integration von Wohnen und Arbeiten	kleingruppenübergreifende Organisationsstruktur Arbeitsplätze durch internes Programm Ausstrahlung des internen Programms, Verflechtung mit der Umgebung
Entstehung	Initiator sind häufig Architekten oder externe Dienstleister	Anregung durch Alternativbeispiele, Initiativgruppe, Kommunen	Häufig durch Fortentwicklung von Netzwerken	Anregung durch Alternativbeispiele, Initiativgruppe	häufig aus politischer Bewegung und bestimmtem sozialen Umfeld entstanden
Rechtsform	i.d.R. Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)	WEG, Verein oder Genossenschaft	häufig Verein	WEG, Verein oder Genossenschaft	Verein oder Genossenschaft
Größe	i.d.R. Kleingruppe	Von Kleingruppe bis zu Siedlungseinheiten	i.d.R. kleinere Gruppen, aber auch größere Wohnanlagen	kleine bis mittlere Gruppen	nur Großgruppe bis zu 250 Personen
Interesse und sozialer Anspruch	Vor allem Bauen, Gemeinschaft nicht Ausgangspunkt, sondern evtl. Resultat des Prozesses	Verwirklichung einer „Idee“, Gemeinschaft dazu erforderlich, aber nicht primäres Ziel	bessere Problembewältigung, emotionale Einbettung, Balance zwischen Unabhängigkeit und „Wahlfamilie“	Verwirklichung eigener Wohn- und Lebensformen, erhöhte Toleranzschwelle	eigene Wohn- und Lebensformen, Möglichkeit wechselnder Gemeinschaftsbildung
zusätzliche Räume/Einrichtungen	selten bis gar nicht	entsprechend Thematik und Größe	Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen, mögliche Ergänzung durch professionellen Service	Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen, organisierte Nachbarschaftshilfe	Gemeinschaftsflächen, breites Angebot an Leistungen, teils auf freiwilliger Basis, teils als professioneller Service

Baugemeinschaften in Wien

Verwaltung/ Betrieb	minimaler Aufwand, Eigentümer-versammlung, Hausordnung	je nach Größe und Rechtsform, evtl. ausgelagerte Hausverwaltung	Selbstverwaltung auf Basis interner Satzung	Selbstverwaltung auf Basis interner Satzung	professionalisierte Selbstverwaltung, ausgeklügeltes Reglement, Balance zwischen Eigenengagement und Fremdleistungen
Beispiele	Berlin: Strelizer Straße 53, Artists Village, Ten in One, Wohnetagen Steinstraße Tübingen: Magazinzin, Loretto-Areal; Haus am Platz, Französisches Viertel	Passivhaus Wohnen und Arbeiten, Freiburg/Vauban; Autofrei Wohnen I, München-Riem; Schloss Wiesenburg, Wiesenburg bei Berlin; Gemeinschaftsorientiertes Wohnen, Karlsruhe	Gemeinsames Wohnen im Alter e.V., Tübingen; Village e.V., Berlin; Bremer Beginenhof; Wohnen für Hilfe, Freiburg, Köln, München, Münster	Wohnsinn, Darmstadt; Nachbarschaftliches Wohnen, Bremerhaven; WohnreWIR Tremonia, Dortmund; Gemeinschaftliches Wohnen Karmelkloster, Bonn	MIKA MieterInneninitiative Karlsruhe; Su-Si, Freiburg-Vauban; Aegidienhof, Lübeck; Sargfabrik, Wien

Quelle: Kläser 2006:91, 92ff.

Dabei weist die Kategorie in der Spalte A (**professionell initiierte Baugruppen**) den geringsten Selbstorganisationsgrad auf, es geht vor allem darum, als Gruppe mehr Möglichkeiten zu geringeren Kosten zu haben. InitiatorInnen sind oft externe DienstleisterInnen, teils ArchitektInnen. Die **Special-Interest-Gruppen** (Spalte B) entstanden aus „grünen“ Kontexten, vor allem mit Nachhaltigkeitsanliegen oder mit der Vorstellung eines bestimmten Lebensstils in einem bestimmten Ambiente. Die **Lebenssituationsgruppen** (Spalte C) bringen Leute in ähnlicher, teils schwieriger Lebenslage zusammen, beispielsweise Alleinerziehende oder ältere Menschen. Gemeinschaften der Spalte D (**Mehrgenerationengruppen**) mischen Menschen in verschiedenen Lebenssituationen, um so eine Art „neue Großfamilie“ zu bilden, es entsteht quasi ein Generationenvertrag. Und die **Gemeinwesengruppen** (Spalte E) entstanden in den 1980er Jahren, sie sind sozial und politisch motiviert und wollen mehr erreichen als nur gemeinschaftliches Wohnen – dafür werden in der Gruppe spezifische Regeln aufgestellt. (Kläser 2006:90ff.)

In der heutigen Situation überwiegen sicherlich Gruppen der Kategorie A und, in geringerem Ausmaß, C, während die anderen Formen im Vergleich zur Vergangenheit weniger häufig vorkommen. Aber auch diese heute häufigeren Formen sind unterstützenswürdig und haben positive Effekte auf Stadt und Umfeld.

Baugemeinschaften besitzen derzeit in Österreich keinen großen Bekanntheitsgrad. Fehlende Vorzeigeprojekte und Informationen über Baugemeinschaftsprojekte tragen dazu bei, dass verschiedene Vorstellungen und Phantasien über das Leben in einer von einer Baugemeinschaft errichteten Wohnanlage existieren. Darunter befinden sich zum Teil auch Vorurteile gegenüber den TeilnehmerInnen an Baugemeinschaftsprojekten sowie gegenüber dem Leben in einer Baugemeinschaft. Ein guter Teil der Vorbehalte, insbesondere bei ArchitektInnen und Bauträgern, gründet sich auf geringes Wissen über die jeweiligen Grade der Mitbestimmung. Einerseits werden manchmal Projekte als Mitbestimmungsprojekte bezeichnet, bei

denen der Einfluss der zukünftigen BewohnerInnen kaum über die Auswahl von Sonderausstattungen und das Verschieben nicht-tragender Wände hinausgeht. Andererseits wird fälschlicherweise manchmal angenommen, dass Mitbestimmung die absolute Kontrolle der Laien bedeutet, also eine Konstellation, in der die ArchitektInnen nicht mehr sind als eine weitere Stimme in der Gruppe. Letzteres war selbst bei den weitestgehenden Ausformungen von partizipativer Architektur in den 1970er und 1980er Jahren nicht der Fall. Heute kann festgestellt werden, dass die Wahl des richtigen Grades der gemeinschaftlichen Entscheidungsfindung zwischen weitestgehender Partizipation und höchstmöglicher Effizienz ein zentrales Erfolgskriterium für Baugemeinschaften ist. Dabei ist zu bedenken, dass verschiedene Zielgruppen verschiedene Partizipationsgrade wollen und brauchen.

1.3 Konjunktur von Baugemeinschaften in Deutschland

In den letzten Jahren hat der Typus Baugemeinschaft in vielen Städten und Regionen Deutschlands einen großen Aufschwung genommen, während er in Österreich trotz großer Vorbilder aus den 1970er und 1980er Jahren bis zur Sargfabrik als Kulminationspunkt (Fertigstellung 1996) kaum mehr realisiert wurde.

Einer der Gründe dafür mag ein kultureller sein, weil in manchen Regionen Deutschlands **Werte** wie Selbstbestimmung, Selbstorganisation und Gemeinschaftsbildung möglicherweise größere Bedeutung besitzen als in Österreich. Das würde aber noch nicht erklären, warum in Österreich Wohnprojekte, die auf genau diesen Werten basieren, in der Vergangenheit durchaus erfolgreich waren, jetzt aber nicht mehr.

Ein weiterer Grund liegt möglicherweise in der Entwicklung dieses Bautypus aus dem **alternativen Milieu** vor allem der 1980er Jahre, von den Hausbesetzungen in Hamburg und Berlin bis zur grün-alternativen Bewegung in süddeutschen Universitätsstädten wie Freiburg und Tübingen. Dieses Ursprungsmilieu ist zweifellos in den genannten Städten wesentlich bedeutsamer als in Österreich, kann aber noch nicht erklären, warum der Typus Baugemeinschaft mittlerweile an vielen Orten weit über dieses Milieu hinaus erfolgreich ist und sogar – wie in Berlin-Kreuzberg – mittlerweile von linksalternativen Gruppen als Feind und Agent der Gentrifizierung gesehen wird.

Allerdings gab und gibt es teils nach wie vor in Deutschland **gesetzliche und ökonomische Rahmenbedingungen**, die dem Typus Baugemeinschaft förderlich sind, etwa die ehemals bestehende Eigenheimzulage, die Integration des Modells Baugemeinschaft in die meisten Wohnungsbauförderprogramme, das Kleingewerkschaften fördernde Genossenschaftsgesetz, die Konzentration vieler Architekturbüros auf dieses Segment, etc.

In vielen Publikationen über die Konjunktur von Baugemeinschaften in Deutschland kann man lesen, dass mit dieser Bauform **bis zu 25% Kostenersparnis** erreicht werden kann, vorrangig aufgrund fehlender Gewinn- und Risikomargen der Bauträger und teils günstiger Finanzierungsmodelle. Ein solches Ausmaß an Ersparnis wird aber im Vergleich mit dem österreichischen geförderten Wohnbau und seinen Kostenobergrenzen wohl nicht erzielbar sein, auch wenn der direkte Einfluss der Baugemeinschaft auf die Kosten und die fehlende

Gewinnmarge grundsätzlich Ersparnisse möglich machen könnte, selbst wenn die Planungs- und Beratungskosten ein wenig höher sind als sonst. Es muss aber festgestellt werden, dass der Wegfall einer Risikomarge natürlich auch bedeutet, dass das Risiko bei der Baugemeinschaft selbst liegt.

Weiters ist zu berücksichtigen, dass es in Deutschland seit 1990 **keine Wohnungsbaugemeinnützigkeit** mehr gibt („Neue Heimat“-Affäre) – es gibt zwar eine Vielzahl so genannter „alter“ Wohnungsbaugenossenschaften, doch nur wenige von diesen errichten nach wie vor Wohnungen. Das bedeutet, der Markt gehört größtenteils privaten und zu einem geringeren Teil kommunalen Wohnbauträgern, die teils mit Wohnungsbaufördermitteln, teils freifinanziert bauen.

Doch es gibt ohne Frage auch **Gemeinsamkeiten**: Dazu gehört, dass das Angebot an Wohnungen in Städten dem Bedarf vieler junger Familien, aber auch vieler Älterer häufig nicht entspricht und sie deshalb zum Umzug in die „Speckgürtel“ gezwungen sind – oder eben dazu, die Sache selbst in die Hand zu nehmen und eine Baugemeinschaft zu gründen. Dazu gehört weiters der Wunsch, gemeinschaftlich und selbstorganisiert zu wohnen und deshalb die Notwendigkeit, auch so zu bauen. Und schließlich gehört dazu ein generelles Wiedererstarren partizipativer Konzepte im Konnex mit der Krise der parteibasierten Demokratie, das auch im Feld des Wohnbaus Auswirkungen hat.

Eine direkte **Übertragbarkeit** der deutschen Baugemeinschafts-Konjunktur auf Österreich ist demnach nicht gegeben. Allerdings sind die Gemeinsamkeiten nicht gering, sodass das Modell bei entsprechend günstigen Rahmenbedingungen höchstwahrscheinlich auch in Österreich und Wien Erfolg haben kann.

2 Potenzial in Wien

2.1 Schneeballerhebung

Ein zentraler Teil der vorliegenden Studie ist die Erhebung des Baugemeinschafts-Potenzials in Wien. Diese Erhebung geschah einerseits mittels einer quantitativen Befragung und anschließenden ExpertInneninterviews durch SORA (siehe 2.2 Quantitative Befragung (SORA), S. 13; 2.3 Strukturdatenanalyse zur Abschätzung des Baugemeinschaftspotenzials innerhalb der Wiener Wohnbevölkerung (SORA), S. 15; 2.4 Ergebnisse der ExpertInnenbefragung (SORA), S. 19) und andererseits durch eine qualitative Telefonbefragung im Schneeballprinzip, deren Ergebnisse im Folgenden dargestellt werden sollen. Ausgangspunkt der Schneeballbefragung waren ein Inserat im Wochenmagazin „Falter“, das keinerlei Reaktionen hervorgerufen hat, Anfragen in den Mailinglists der IG Architektur und der Architektenkammer für Wien, Niederösterreich und das Burgenland, die einige wenige Reaktionen bewirkten, sowie direkte Kontakte zu einer Reihe von ExpertInnen, die mit dem Thema befasst sind. Insgesamt konnten im Befragungszeitraum von Anfang März bis Anfang Juni 2009 (drei Monate) 17 Baugemeinschaften eruiert werden, die entweder gerade aktiv sind, in unmittelbar nächster Zeit aktiv werden wollen oder in der jüngsten Vergangenheit (ca. letzte fünf Jahre) aktiv waren, aber mittlerweile aufgegeben haben. Die Daten für alle Projekte wurden anonymisiert erhoben, mit Ausnahme der Informationen zu den Projekten in der Kategorie „bereits in Planung/Bau“, die ohnehin weitgehend öffentlich bekannt sind.

bereits in Planung/Bau	5
in Vorbereitung	6
aufgelöst	6
<hr/>	
SUMME	17

Unter die **Kategorie „bereits in Planung/Bau“** fallen Projekte, die definitiv ein Grundstück oder Objekt besitzen, auf dem bzw. in dem die Baugemeinschaft realisiert werden soll. Dabei handelt es sich um die Projekte Grundsteingasse (Ottakring, GPA/PUBA, Architekt Wolf Klerings), B.R.O.T. 2 (Liesing/Kalksburg, Architekt Franz Kuzmich), Wohngruppen für Fortgeschrittene/55plus (Ottakring, Neue Heimat, Architekt Josef Knötzl), ro*sa Donaustadt (Kagran, GPA-WBV, Architektin Sabine Pollak) sowie ro*sa KalYpso (Kabelwerk, Kabelwerk Bauträger GmbH, Architekt Markus Spiegelfeld/Werkstatt Wien). Eine bedeutsame Gemeinsamkeit der meisten dieser Projekte ist die Realisierung unter dem Mantel einer bestehenden gemeinnützigen Bauvereinigung oder gar auf Initiative einer solchen hin (55plus) – mit Ausnahme des Projektes B.R.O.T. 2, das allerdings auf die Erfahrungen des ersten B.R.O.T.-Projektes aus den 1980er Jahren aufbauen konnte. Diese Gemeinsamkeit unterscheidet die Wiener Projekte eindeutig von den üblichen Modellen in Deutschland.

Projekte in der **Kategorie „in Vorbereitung“** sind für die nächsten paar Jahre geplant, befinden sich aber noch mehr oder weniger in einer frühen Projektphase, das heißt manche

dieser Projekte werden wohl realisiert werden, es ist aber auch möglich oder sogar wahrscheinlich, dass einige scheitern oder nicht in ein konkretes Projektstadium kommen werden. Das Spektrum reicht dabei von eher vagen Projektideen bis zu bereits weitgehend ausformulierten Konzepten, die allerdings noch keinen konkreten Umsetzungsort haben.

Die **Kategorie „aufgelöst“** umfasst Projekte, die in der jüngsten Vergangenheit aktiv waren, aber mittlerweile gescheitert sind – bei der Hälfte dieser aufgelösten Projekte können sich zumindest einige der Beteiligten eine Wiederbelebung des Projektes vorstellen.

Da nicht alle Kategorien auf jedes der untersuchten Projekte zutreffen bzw. in manchen Fällen keine eindeutige Aussage möglich war, entspricht die Summe der Antworten im Folgenden nicht immer der Anzahl der Projekte.

Die untersuchten Gruppen haben sich gefunden, weil es aus ihrer Sicht am Wiener Wohnungsmarkt kein ihren Bedürfnissen entsprechendes **Angebot** zu vernünftigen Preisen gibt, insbesondere hinsichtlich Selbstbestimmung, Individualität, Gemeinschaftlichkeit, Nachbarschaftlichkeit, Kinderbetreuung, Grünraum, aber auch hinsichtlich des Wohnens in einem bestimmten Stadtviertel. Die Gruppen fanden sich größtenteils im persönlichen Bekanntenumfeld, aber teils auch durch mit diesem Thema verbundene MultiplikatorInnen.

Die angestrebten **Größenordnungen** lassen sich in zwei Kategorien teilen, einerseits kleinere Projekte mit etwa sieben bis zwanzig Wohneinheiten und andererseits größere, die sich bei etwa dreißig bis fünfzig Wohnungen bewegen. Teils bezogen die Gruppen externe, professionelle **ModeratorInnen** ein, teils moderierten Gruppenmitglieder, die jedoch manchmal selbst eine einschlägige Ausbildung besaßen. In vielen Fällen waren auch von Beginn an **ArchitektInnen** dabei bzw. die Projekte von ArchitektInnen initiiert – allerdings von solchen, die auch selbst in dem geplanten Projekt wohnen wollten.

Die Mehrzahl der Projekte strebt städtische Lagen an (10), einige bevorzugen Stadtrandlagen (4). 6 Projekte können sich eine Realisierung in Aspern vorstellen, 3 Projekte wären mit Stadtrandlagen einverstanden, aber nicht in Aspern/Donaustadt, für 4 kommt eine Stadtrandlage generell nicht in Frage. Wenn Stadtrandlagen erwogen werden, gibt es meist eine Präferenz für bestimmte Gebiete (Süd, West, Ost). Die Mehrzahl der Projekte plant eher eine Realisierung zusammen mit einem Wohnbauträger (8) als alleine (2), wobei es sich mehrheitlich um Miet- oder Mietkaufmodelle handeln soll (8), Eigentumsmodelle aber auch etliche Fürsprecher haben (6).

Bezüglich der geplanten Gemeinschaftseinrichtungen reicht das Spektrum von eher einfachen Varianten, die über gemeinschaftlichen Freiraum und eventuell gemeinsamen Raum für Kinderbetreuung oder einen Gemeinschaftsraum nicht hinausgehen, bis zu sehr umfangreichen Konzepten. Dem entsprechend gibt es auch in wenigen Fällen, aber doch Projekte mit Ansprüchen, die weit darüber hinausgehen, nur optimalen Wohnraum zu schaffen: beispielsweise das Ziel, ein „soziales Zentrum“ zu werden, integratives Wohnen zu verwirklichen oder homosexuelle Orientierung und queere Lebensweise in den Mittelpunkt des Projektes zu stellen.

Die wichtigsten **Gründe für das Scheitern** von Baugemeinschaftsprojekten in Wien sind die äußerst schwierige Suche nach geeigneten Grundstücken oder Objekten in Verbindung mit der Notwendigkeit, im Falle eines Angebots sehr schnell entscheiden zu müssen; der Widerspruch zwischen zeitlichem Nutzungsdruck (vor allem bei Jungfamilien) und der absehbaren langen Entwicklungszeit eines solchen Projektes; die Unabwägbarkeit der Risiken; Schwierigkeiten beim Zugang zur Förderung; sowie interne Differenzen unter den Beteiligten. Als problematisch wird weiters die Frage der Anbotswohnungen gesehen.

Als **Unterstützung** von Seiten der öffentlichen Hand wünschen sich die befragten Projekte spezifische Grundstücksangebote für Baugemeinschaften, und zwar in Form von Optionen/Anhandgaben; eine Anpassung der Förderung an die Bedürfnisse der Baugruppen; Beratung über Förderung, Finanzierung, Grundstückserwerb, Rechtsformen; sowie ein Abgehen von den Anbotswohnungen.

Ein Sonderfall, das Projekt Wohnclub Wien von Christine Bauer-Jelinek, fällt aus dem Rahmen der anderen befragten Projekte – einerseits durch seine geplante Größe mit mehreren hundert BewohnerInnen und andererseits durch seine nicht partizipative Ausrichtung, wurde aber ebenfalls mit eingerechnet.

Dazu kommt ein Typus, der nicht in die Befragung aufgenommen wurde, aber ebenfalls große Bedeutung für das Potenzial für Baugemeinschaften in Wien besitzt: In **Niederösterreich** und speziell im Wiener Einzugsgebiet gibt es eine durchaus relevante Anzahl von bereits realisierten oder in Planung befindlichen Baugemeinschaftsprojekten. Auch wenn etliche der BewohnerInnen dieser Projekte gezielt fern der Stadt wohnen wollen, kann vermutet werden, dass darunter einige Personen sind, die nach Niederösterreich (und teils in den „Speckgürtel“ um Wien) ausweichen, weil sie keine Chance für eine Realisierung ihrer Wunschwohnform in Wien sehen. Eine Unterstützung des Typus Baugemeinschaft durch die Stadt Wien könnte diesbezüglich durchaus neue Bedingungen schaffen.

2.2 Quantitative Befragung (SORA)

Im Rahmen der Studie wurde eine telefonische Befragung durchgeführt, die für die Wiener Wohnbevölkerung ab 18 Jahren repräsentativ ist. Es wurden 1.000 Personen zu ihrer Wohnzufriedenheit und ihren Umzugsabsichten sowie zu ihren grundsätzlichen Wünschen an das Wohnen befragt.

2.2.1 Wohnzufriedenheit und Umzugsabsichten

In der vorliegenden Umfrage geben 46% der WienerInnen an, sehr zufrieden mit ihrer Wohnsituation zu sein, weitere 37% sind ziemlich zufrieden.

Die Umzugstendenz (geplanter Umzug in den kommenden fünf Jahren) liegt bei 23%, weitere 9% haben noch keine Pläne diesbezüglich. Eine besonders hohe Umzugstendenz ist bei Personen festzustellen, die in Mietwohnungen leben (36%). GemeindebaubewohnerInnen und BewohnerInnen von Eigentumswohnungen oder -häusern haben hingegen deutlich sel-

tener Umzugsabsichten (19% bzw. 16%). Diejenigen, die umziehen wollen, wünschen sich bevorzugt eine Mietwohnung (31%) oder Eigentum (26%).

Überdurchschnittlich hoch sind die Umzugspläne bei jungen WienerInnen (48% bei 16-29jährigen und 26% bei 30-44Jährigen). Betrachtet man die Umzugspläne nach Wohnbezirk, so zeigt sich, dass die innerstädtischen Bezirke (1.-9. Bezirk) sehr mobil sind - 32% planen innerhalb der kommenden fünf Jahre einen Umzug, die Außenbezirke über der Donau zeichnen sich hingegen durch eine sehr niedrige Mobilitätsrate aus – nur 13% wollen innerhalb der kommenden fünf Jahre umziehen.

Das bedeutet, dass **etwa 6% der WienerInnen Umzugspläne für die kommenden fünf Jahre haben und gleichzeitig Eigentum als Wohnform anstreben** – diese Personengruppe wäre also im weitesten Sinne (Bezug nehmend auf ihre bereits vorhandenen Zukunftspläne) als potentielle BaugruppeninteressentInnen zu werten.

2.2.2 Wünsche an das Wohnen

Im Vorfeld der Befragung wurde eine Liste von Eigenschaftswörtern zusammengestellt, die für Baugruppen bezeichnend sind. Die Befragten wurden um eine Einstufung gebeten, für wie wünschenswert sie diese Eigenschaften in Bezug auf das Wohnen halten.

	Kosten- günstig	Lang- fristig	Nach- haltig	Selbst- bestimmt	Familien- orientiert	Zentrums- nah	Gemein- schaftlich	Selbst- verwaltet
sehr wichtig	65	64	46	45	44	33	28	26
ziemlich wichtig	28	23	33	37	26	28	35	28
wenig wichtig	5	8	10	10	17	27	23	25
gar nicht wichtig	1	3	3	5	12	11	13	18
weiß nicht/k.A.	1	1	7	3	1	1	1	2
	100	100	100	100	100	100	100	100

Frage im Wortlaut:

Sind für Sie folgende Eigenschaften in Bezug auf das Wohnen sehr, ziemlich, wenig oder gar nicht wichtig?

Wünsche an das Wohnen, Angaben in %

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, sind es vor allem die Eigenschaften „**kostengünstig**“ und „**langfristig**“, die für die WienerInnen besonders wichtig sind. Etwas weniger als die Hälfte der Befragten stuft nachhaltiges, selbstbestimmtes und familienorientiertes Wohnen als sehr wichtig ein. Zentrumsnah wird von einem Drittel der Befragten als sehr wichtig bewertet. Etwa ein Viertel findet gemeinschaftliches und selbstverwaltetes Wohnen sehr wichtig.

2.3 Strukturdatenanalyse zur Abschätzung des Baugemeinschaftspotenzials innerhalb der Wiener Wohnbevölkerung (SORA)

Im Rahmen der Potenzialabschätzung kann zwischen einem engeren und weiteren Baugemeinschaftspotenzial differenziert werden. Unter **engem Baugemeinschaftspotenzial** werden Personen verstanden, die bereits einer Baugemeinschaft angehören oder konkrete Pläne bezüglich der Gründung einer Baugemeinschaft haben und somit an einem Wettbewerb für Baugemeinschaft teilnehmen könnten. Dieses Potenzial lässt sich durch Kontakte zu Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen bzw. -ExpertInnen abschätzen. Dabei ist jedoch festzuhalten, dass Aussagen über das derzeitige Baugemeinschaftspotenzial nur eine Annäherung sein können.

Im Rahmen der quantitativen Umfrage unter 1.000 Personen der Wiener Wohnbevölkerung haben fünf Befragte bereits konkrete Baugemeinschaftspläne. Diese Zahl ist leider schwer interpretierbar, da statistische Schwankungsbreiten es unmöglich machen, aus einem so geringen Anteil in der Stichprobe auf BaugemeinschaftsinteressentInnen in der Grundgesamtheit zu schließen.

Größer ist der Anteil derjenigen, die Bekannte haben, die eine Baugemeinschaft planen oder einer Baugemeinschaft angehören – bei 6% der Befragten ist dies der Fall. Immerhin 60 von 1.000 Befragten kennen also Personen, die konkrete Baugemeinschaftspläne haben.

Um darüber hinaus gehende längerfristige Prognosen zum Baugemeinschaftspotenzial in Wien machen zu können, ist im Rahmen der Studie auch das weite Baugemeinschaftspotenzial von Interesse. Das **weite Baugemeinschaftspotenzial** umfasst diejenigen Wienerinnen und Wiener, die einen Umzug planen und ein grundsätzliches Interesse an der Verwirklichung eines Baugruppenprojekts haben. Dabei geht es darum, ausgehend von unterschiedlichen Datenquellen den Anteil von Personen zu bestimmen, die zum weiten Baugemeinschaftspotenzial gezählt werden können, und deren soziodemographische Struktur zu beschreiben.

Um das weite Baugemeinschaftspotenzial mithilfe der repräsentativen Umfrage zu erfassen, wurde den Befragten zunächst eine kurze Beschreibung von Baugemeinschaften vorgelesen, um zu gewährleisten, dass alle Befragten die gleiche Vorstellung davon haben. Demnach wurden Baugemeinschaften wie folgt definiert (zum damaligen Erhebungszeitpunkt wurde der Begriff „Baugruppe“ verwendet):

„Unter Baugruppe versteht man eine Gruppe von mehreren Personen, die sich zusammenschließen, um auf einem gemeinsam gekauften Grundstück ein oder mehrere Wohnhäuser zu bauen. Sie planen und finanzieren das Projekt gemeinsam und wohnen später als Nachbarn zusammen.“

5% der Befragten können sich persönlich sehr vorstellen, gemeinsam mit Freunden oder Bekannten eine Baugemeinschaft zu gründen. Weitere 12% können sich dies ziemlich vorstellen. Überdurchschnittlich hoch sind diese Anteile bei der eher einkommensstarken, jung-urbanen Bildungsschicht unter 40 Jahren.

Das Baugemeinschaftspotenzial quantitativ zu erfassen, ist sehr schwierig. Zum einen ist der Anteil von Personen an der Wiener Gesamtbevölkerung, die konkrete Pläne für Baugemeinschaften haben, sehr gering. Zum anderen ist diese Zahl keine Konstante, sondern unterliegt einem stetigen Wandel – abhängig von Rahmenbedingungen für die Finanzierung, dem Angebot an Grundstücken, Förderbedingungen, baulichen Richtlinien, aber auch persönlichen Lebensumständen.

Im Rahmen der Auswertung der ExpertInneninterviews wurden deshalb wesentliche Kriterien herausgearbeitet, die potenzielle BaugemeinschaftsteilnehmerInnen als Zielgruppe qualitativ näher fassen.

Während die österreichischen ExpertInnen bei der Beschreibung von Zielgruppen vorsichtig sind, äußern die Befragten in Deutschland, dass sich vor allem **akademische Jungfamilien** im Alter von 30 bis 40 Jahren mit ein bis zwei Kindern für Baugemeinschaftsprojekte interessieren. Dabei muss festgehalten werden, dass es sich bei Baugemeinschaftsvorhaben in Deutschland oft um Eigentumsobjekte handelt, die somit eher besser Verdienenden offen stehen.

Eine Expertin bezeichnet diese Zielgruppe für Baugemeinschaftsprojekte als „preisbewusste Mittelschicht“, die sich etwas leisten kann, aber dennoch überlegt Investitionen tätigt. Eine „lebendige, junge Stadt mit StudentInnen“ stellt für Baugemeinschaftsvorhaben ein besonders geeignetes Terrain dar, so ein Experte.

Dennoch würde eine Einschränkung des Baugemeinschaftspotenzials auf akademische Jungfamilien eine verkürzte Betrachtungsweise darstellen. So gibt es durchaus Baugemeinschafts-Interessierte, die sich nach Auszug der Kinder mit Mitte/Ende 40 für eine Baugemeinschaft entscheiden. Von den Personen, die Eigentum anstreben, sind jedoch nur wenige älter als 50 Jahre, da die Rückzahlungsraten mit zunehmendem Alter steigen.

Grundsätzlich kann laut ExpertInnen eine altersbezogene Heterogenität von Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen festgestellt werden. So erfreuen sich **Wohngruppenprojekte für Ältere** insbesondere in Deutschland großer Beliebtheit. Auch in Wien gibt es die „Wohngruppe für Fortgeschrittene“, die in Kooperation mit dem Bauträger GEWOG/Neue Heimat verwirklicht wird.

Während bei den jungen Baugemeinschafts-InteressentInnen vor allem Motive des selbstbestimmten und -organisierten Wohnens im Vordergrund stehen, werden Baugemeinschaftsprojekte im Alter eher zur Prävention von sozialer Isolation und dem Willen nach einer aktiven Gestaltung der zweiten Lebenshälfte realisiert.

Als weitere wichtige Zielgruppe für Baugemeinschaftsvorhaben werden **Frauen** genannt. Diese sind laut ExpertInneneinschätzungen häufiger als Männer in Baugemeinschaftsprojekte involviert (wie beispielsweise bei B.R.O.T. in allen Altersgruppen und beim Projekt „Wohnen für Fortgeschrittene“, ebenso bei ro*sa) und tendenziell auch interessierter an Fragen des Wohnens und der Nachbarschaft. Auch die für Baugemeinschaften nötige soziale Kompetenz und die Kommunikationsfähigkeit ist bei Frauen oft besser ausgeprägt als bei Männern.

Darüber hinaus werden **MigrantInnen** oder **Alleinerziehende** von ExpertInnen als potenzielle Zielgruppen identifiziert. MigrantInnen können durch die anderen Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen eine besondere soziale Unterstützung erfahren. Insbesondere MigrantInnen der aufsteigenden mittleren Schicht, die sich den Kauf von Eigentum überlegen, seien nach Meinung der ExpertInnen eine bisher eher unerreichte, aber viel versprechende Zielgruppe. Für Alleinerziehende und Singles kann das Leben in einer Baugemeinschaft eine wichtige soziale Ressource und Unterstützung darstellen.

Um das Baugemeinschaftspotenzial für die Stadt Wien besser einschätzbar zu machen, soll im Folgenden auf die **Bevölkerungsstruktur** näher eingegangen werden:

Derzeit haben rund 1,7 Millionen Personen ihren Hauptwohnsitz in Wien gemeldet (Stand: Ende 2007). Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung Wiens, so zeigt sich, dass nach einer Stagnationsphase von 1994–1998 wieder eine Wachstumsphase eingesetzt hat. Neben Wanderungsgewinnen weist Wien seit 2004 eine positive Geburtenbilanz auf und ist derzeit das Bundesland mit der stärksten Bevölkerungsdynamik Österreichs.¹

Betrachtet man die **Altersstruktur**, so zeigt sich, dass rund 15% der Wiener Bevölkerung zwischen 25 und 34 Jahre alt sind und somit der potenziellen Zielgruppe „Jungfamilie“ zugeordnet werden können. Knapp 14% der in Wien lebenden Menschen sind zwischen 45 und 54 Jahre alt und rund 12% sind zwischen 55 und 64 Jahre alt. Diese Altersgruppe (insgesamt 26%) von Personen, deren Kinder großteils schon aus dem Haus sind bzw. die sich über die Altersvorsorge Gedanken machen, ist vergleichsweise groß. 8,7% der Wiener Bevölkerung befindet sich im Alter zwischen 65 und 74 Jahren. Wohngruppenprojekte für ältere Personen könnten dem Bedürfnis nach sozialen Kontakten und Austausch Rechnung tragen. Derzeit stellen ältere Menschen noch ein wenig ausgeschöpftes Potenzial für Baugemeinschaftsprojekte dar, wobei es sich hierbei zahlenmäßig um eine große und wachsende Gruppe handelt.

Rund 20% der Wiener Bevölkerung mit Hauptwohnsitz haben eine nicht-österreichische Staatsbürgerschaft. Seit der Volkszählung 2001 hat sich die Zahl der **Personen mit Migrationshintergrund** um ein Drittel erhöht. Anteilsmäßig stieg somit der Wert auf etwa 32% an der Wiener Wohnbevölkerung an. Die zahlenmäßig größten MigrantInnengruppen Wiens stammen aus Serbien, der Türkei, Deutschland, Polen sowie Bosnien und Herzegowina. Betrachtet man die Altersstruktur der MigrantInnen, so erreichen die 20- bis 40-Jährigen mit 40% den höchsten Anteil. Auch hier kann aufgrund der Größe und der Altersstruktur ein wichtiges Potenzial von Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen angeworben werden.

Das **Bildungsniveau** der Wiener Wohnbevölkerung ist vergleichsweise hoch. Der Anteil der AkademikerInnen liegt in Wien sowohl bei den Frauen als auch bei den Männern bei etwa 21%. Knapp ebenso viele Personen haben eine höher bildende Schule besucht (rund 20% der

¹ Vgl. Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2008.

Frauen und Männer).² Laut ExpertInnen stellt die Bildung einen wichtigen Faktor zur erfolgreichen Initiierung und Durchführung von Baugemeinschaftsprojekten dar.

Nach der Mikrozensus-Arbeitskräfteerhebung 2008 der Statistik Austria gibt es in Wien 427.000 **Familien**, davon 61.200 **Alleinerziehende** und 365.800 verheiratete und unverheiratete Paare mit und ohne Kinder (aller Altersstufen). Davon haben 184.900 Paare Kinder unter 15 Jahren. 89.200 davon haben ein Kind und 68.400 zwei Kinder unter 15 Jahren. Somit haben rund 48% aller Paare mit Kindern ein Kind und 37% zwei Kinder unter 15 Jahren bzw. 24,4% aller Paare insgesamt ein Kind und 18,7% zwei Kinder unter 15 Jahren. Von den 61.200 Alleinerziehenden in Wien sind 51.800 Frauen, was einem Anteil von 85% entspricht. Wie bereits bei der Analyse erwähnt sind Alleinerziehende und hier vor allem Frauen eine wichtige Zielgruppe für Baugemeinschaften, da durch das Leben in einer Baugemeinschaft soziale Netzwerke und Unterstützungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden können.

In Wien gibt es 107.300 **Eigentumswohnungen** und 623.300 **Hauptmietwohnungen**. Von allen entgeltlich bewohnten Hauptwohnsitzwohnungen (754.300) sind demnach 14,2% Eigentumswohnungen und 82,6% Mietwohnungen, 3,1% sind undefiniert. Dies lässt den Schluss zu, dass Mietmodelle bei Baugemeinschaften ein wichtiges Potenzial darstellen. Darüber hinaus kann beobachtet werden, dass der **Zuwachs** an EinwohnerInnen in den **städtischen Randgebieten** etwas stärker ausgeprägt ist als in den innerstädtischen Bezirken Wiens. Vor allem Donaustadt und Simmering wiesen in den Jahren 2006 und 2007 die höchsten Zuwachsraten auf.³

Neben den soziodemographischen Charakteristika gibt es wesentliche **intervenierende Faktoren**, die je nach Zielgruppe für eine Realisierung eines Baugemeinschaftsprojekts ausschlaggebend sind.

Der Faktor **Zeit** spielt laut ExpertInnen vor allem bei Personen eine Rolle, die eine Familie gründen oder Kinder haben. Lange Wartezeiten auf Grundstücke oder Verzögerungen im Bauprozess selbst werden für manche Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen als untragbar eingeschätzt und können zu einem Ausstieg aus dem Bauvorhaben führen.

Einen entscheidenden Faktor stellt auch die Realisierungsform von Baugemeinschaften in **Miete** oder **Eigentum** dar. Eigentumsmodelle sind meist für besser Verdienende und jüngere Menschen gut geeignet. Ältere Personen bevorzugen häufig Mietwohnungen, da Abzahlungszeiträume von 20 bis 30 Jahren oft nicht möglich sind und daher mehr Geld pro Jahr zurückgezahlt werden müsste. Auch finanziell schwächer gestellte Menschen ziehen Mietmodelle einer Option auf Eigentum vor.

Ein weiterer Faktor in Bezug auf die Zielgruppen stellt die Organisationsform von Baugemeinschaften als **freie Baugemeinschaften** und **gewerbsmäßig betreute Baugemeinschaften** dar. Im ersten Fall werden eher akademische Schichten, oft mit bautechni-

² Vgl. Grundlage: 25-64-jährige Wohnbevölkerung 2006, Statistik Austria: Bildung in Zahlen 2006/2007, in: Statistisches Jahrbuch.

³ Vgl. Statisches Jahrbuch der Stadt Wien 2008.

schem Wissen, angesprochen, die Interesse und Lust haben, sich über einen längeren Zeitraum auch mit baubezogenen Fragen auseinanderzusetzen.

Bei anderen Baugemeinschafts-Interessierten wie beispielsweise AlleinerzieherInnen steht meist der soziale Aspekt von Baugemeinschaften im Vordergrund. Bei gewerbsmäßig betreuten Baugemeinschaften durch einen Bauträger, eine ArchitektIn oder andere werden die Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen in Hinsicht auf baubezogene Entscheidungen entlastet. Als bedeutsames Kriterium für die Eignung zur Teilnahme an einem Baugemeinschaftsvorhaben werden von ExpertInnenseite **persönliche Einstellungen** herausgestrichen. Wesentliche Werte sind prinzipielle Offenheit, Toleranz, Konfliktfähigkeit, soziale Kompetenz, Sensibilität und eventuell ein allgemeines soziales, politisches oder auch spirituelles Interesse.

Entscheidend ist eine adäquate **Informations- und Öffentlichkeitsarbeit**. Erst diese kann Nachfrage und – eventuell neue – interessierte Zielgruppen erzeugen. Wesentlich ist, dass die Informationsarbeit zielgruppenspezifisch erfolgt und somit die Besonderheiten eines Baugemeinschaftsprojekts hervorgehoben werden. Nicht zuletzt ist auch das **Umfeld** wichtig, in dem Baugemeinschaften entstehen. Gibt es eine Kultur oder Vorzeigebjekte, stimmen die Rahmenbedingungen (in Bezug auf Grundstücke, Politik, Förderung) und gibt es ein „Reservoir“ an potenziellen Baugemeinschafts-Interessierten, so sind gute Voraussetzungen für die Entwicklung einer Baugemeinschaftsszene gegeben.

Die befragten ExpertInnen sehen in Wien ein noch auszuschöpfendes Potenzial an Nachfrage für Baugemeinschaften. Die Zahl von 17% sehr oder ziemlich an Baugemeinschaften Interessierter als Ergebnis der quantitativen Umfrage wird aus der Sicht der ExpertInnen als durchaus realistisch eingestuft. Da österreichische ExpertInnen selbst keine exakte Zahl für ein mögliches enges oder weiteres Baugemeinschaftspotenzial in Wien nennen können, wird auf Deutschland verwiesen, wo die Zahl der Baugemeinschaften in bestimmten Städten bereits besonders hoch ist. Ein Experte erwähnt als Beispiel die Stadt Hamburg, wo inzwischen 20% aller von der Kommune verkauften Wohnungen an Baugemeinschaften gehen sollen. Darüber hinaus wird bei größeren Erschließungen von Stadtwohnbauprojekten automatisch ein bestimmter Anteil an Baugemeinschaften zugewiesen. Daraus kann gefolgert werden, dass die Gestaltung der Rahmenbedingungen einen wesentlichen Einfluss auf das Baugemeinschaftspotenzial hat.

2.4 Ergebnisse der ExpertInnenbefragung (SORA)

Gesellschaftliche Veränderungen haben in den letzten Jahrzehnten zu **veränderten Anforderungen und Bedürfnissen der Menschen im Bezug auf Wohnraum und Lebensumfeld** geführt. Neue Lebensstile und Lebensformen wie Alleinerziehende, Patchwork-Familien, Wohngemeinschaften sowie verschiedene Arten partnerschaftlicher Lebensgemeinschaften existieren heute gleichberechtigt neben der traditionellen Kleinfamilie. Weiters stellen die demographischen Entwicklungen, sich wandelnde Arbeitswelten sowie Migration und eine zunehmende Bereitschaft zur Mobilität den Wohnungsmarkt vor die Aufgabe,

den jeweiligen Lebensformen und Wünschen entsprechend differenzierte Wohnangebote bereitzustellen. Neben den Tendenzen in Richtung einer engeren Verflechtung von Wohnen, beruflicher und informeller Arbeit ist weiters ein wachsendes gesellschaftliches Interesse an selbstbestimmten und gemeinschaftlich orientierten Wohnformen zu beobachten. Das Planen und Errichten von Wohneigentum oder Mietwohnungen unter weitreichender Mitsprache der BewohnerInnen und mit dem Ziel des nachbarschaftlich orientierten Wohnens ist grundlegender Bestandteil von Baugemeinschaftsprojekten. Dabei schließen sich Baugemeinschafts-InteressentInnen, unabhängig davon, ob Mietwohnungen oder Wohneigentum nachgefragt werden, in einer Baugemeinschaft zusammen. Ziel des Zusammenschlusses ist das **Schaffen von selbst genutztem und gemeinschaftlich verwaltetem Wohnraum**. Wie die stetig wachsende Anzahl an Baugemeinschaften in Deutschland zeigt, können Mitbestimmungsprojekte ein attraktives Segment am Wohnmarkt darstellen.⁴

Im Folgenden werden verschiedene Aspekte der Entwicklung von Mietwohnungen und Wohnungseigentum durch Baugemeinschaften dargestellt. Die diesem Abschnitt zugrunde liegenden Informationen stützen sich zentral auf ExpertInneninterviews mit BaugemeinschaftsteilnehmerInnen, ArchitektInnen, BetreuerInnen von Baugemeinschaften und BauträgerInnen aus Österreich (Wien) und Deutschland (Berlin, Tübingen, Dresden, Leipzig). Aufgrund der ExpertInneninterviews ist es möglich, die Perspektiven der verschiedenen am Baugemeinschaftsprozess beteiligten Personen zu erfassen und darzustellen. Zu Beginn wird auf den Nutzen und die Herausforderungen von Baugemeinschaften für unterschiedliche beteiligte AkteurInnen eingegangen. Danach werden die Rahmenbedingungen in Österreich bei der Entwicklung von Mietwohnungen und Wohneigentum durch Baugemeinschaften sowie der Baugemeinschaftsprozess an sich dargestellt. Es folgt ein Vergleich von Baugemeinschaften in Österreich und Deutschland.

2.4.1 Nutzen und Herausforderungen von Baugemeinschaftsprojekten für unterschiedliche AkteurInnen

In diesem Kapitel werden die unterschiedlichen Perspektiven der verschiedenen am Baugemeinschaftsprozess beteiligten AkteurInnen dargestellt. Zu Beginn wird auf den Nutzen und die Herausforderungen von Baugemeinschaftsprojekten für TeilnehmerInnen eingegangen. Danach werden der Nutzen und die Herausforderungen von Baugemeinschaften für ArchitektInnen, kooperierende Bauträger und Genossenschaften sowie für die Wohnbau- und Stadtpolitik erläutert und der gesamtgesellschaftliche Mehrwert dieser Form der Bildung von Mietwohnungen und Wohnungseigentum diskutiert.

Nutzen und Herausforderungen von Baugemeinschaftsprojekten aus Sicht von Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen

Aus Sicht der Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen sind **Mitbestimmung, eine aktive Gestaltung der eigenen Lebenswelt sowie das Leben in einer sozialen Gemein-**

⁴ Hegewald 2008:1

schaft wesentliche Gründe, um sich an Baugemeinschaftsvorhaben zu beteiligen. Im Rahmen von Baugemeinschaften können Personen mit dem Wunsch nach Mietwohnungen und Eigentum gemeinschaftlich eine Wohnanlage errichten, die eigens nach ihren Wünschen und Bedürfnissen gestaltet wird. Bei dem Schaffen von Wohnraum durch Baugemeinschaften, in denen die zukünftigen BewohnerInnen der Anlage selbst an deren Gestaltung mitwirken, können die finanziellen Mittel gezielt und selbstbestimmt eingesetzt werden. Die **Selbstbestimmtheit** der Baugemeinschaftsmitglieder bei der Wahl von Bauleistungen sowie der Gestaltung der Wohnanlage ist ein großer Vorteil bei der Bildung von Wohnraum durch Baugemeinschaften. In einer Baugemeinschaft entsteht ein Pool an Informationen, Ideen und Ausstattungsdetails, der den einzelnen Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen wertvolles Wissen und Inspiration für die Planung des eigenen Wohnraums bereitstellt.⁵

Von Baugemeinschaften gestaltete Wohnanlagen orientieren sich am **Leben in einer sozialen Gemeinschaft**. Der Rückzug in die eigenen vier Wände wird von Teilen der Bevölkerung als immer weniger zufriedenstellend erlebt. Während bei Einfamilienhäusern soziale Kontakte oft aufgrund von Isolation fehlen, ist es im Massenwohnbau die Anonymität der Nachbarschaft, die zur Unzufriedenheit der BewohnerInnen führt. Baugemeinschaftsprojekte sind aus Sicht von Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen ein Weg, der ideal zu einer **Förderung nachbarschaftlicher Interaktionen** beiträgt. In Wohnanlagen, die von Baugemeinschaften errichtet wurden, bildet sich ein **einzigartiger sozialer Mikrokosmos**, der sich am treffendsten mit dem Begriff der „**lebendigen Nachbarschaft**“ umschreiben lässt. Das Leben in der Gemeinschaft ist vor allem von gegenseitiger Unterstützung beispielsweise im Rahmen der Kinderbetreuung oder Altenpflege gekennzeichnet. Auch vor dem Hintergrund der Veränderungen in der Arbeitswelt, wie etwa durch steigende Arbeitslosigkeit, zeigt sich laut ExpertInnen der Wert von Baugemeinschaften für die Gesellschaft. Das Leben in einer Nachbarschaft, die aus einer Baugemeinschaft hervorgeht, kann einen **Ausbruch aus sozialer Isolation** aufgrund von Arbeitslosigkeit bewirken und die Möglichkeit bieten, in einem weitgehend unabhängigen sozialen Zusammenhang und unabhängig von der klassischen Arbeits- und Berufswelt und ihren Restriktionen tätig zu sein. Eine Möglichkeit dafür bietet beispielsweise die Arbeit in einem von der Baugemeinschaft gemeinschaftlich verwalteten Unternehmen, oder die Übernahme von Pflege- und Betreuungsdienstleistungen für Kinder oder ältere Menschen in der Nachbarschaft. Die ExpertInnen sprechen in diesem Zusammenhang von **Entwicklungspotenzialen von Baugemeinschaftsprojekten für unterschiedliche gesellschaftliche Gruppen** wie Frauen und ältere Menschen.

Neben dem bereits genannten Nutzen beinhaltet die Teilnahme an Baugemeinschaftsprojekten aus Sicht der TeilnehmerInnen **Herausforderungen**. Die bedürfnisgerechte Gestaltung der Wohnanlage ist im Vergleich zu herkömmlichen Bauprojekten zumeist **kosten- und zeitintensiv**, weswegen es im Rahmen von Baugemeinschaftsprojekten nicht notwendigerweise zu finanziellen Einsparungen kommt. Ein stark kostensparendes Bauen ohne Kooperation mit einem Bauträger erfordert ein hohes Maß an Eigeninitiative von Seiten der Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen, die der Zeit- und Arbeitsintensität des Baugemeinschaftsprozesses nicht immer gewachsen sind. Weiters können hohe Grundstückspreise, je nach kon-

⁵ Architektenkammer Baden-Württemberg, Kammergruppe Tübingen 2007

kretem Fall fehlende Förderungen bzw. lange Wartezeiten für Förderbewilligungen sowie die Wartezeiten bis zum Einzug aufgrund der langen Aushandlungsprozesse in der Gruppe zu finanziellen Belastungen der Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen führen. Als Herausforderung zeigt sich weiters, dass bei dieser Form der Bildung von Wohnraum nicht von einem Festpreis ausgegangen wird, sondern die Abrechnung nach tatsächlich entstandenen Kosten erfolgt⁶. Dies erschwert die Einschätzung der im Rahmen des Baugemeinschaftsprozesses aufzuwendenden finanziellen Mittel sowie im Fall von Mietwohnungen die Einschätzung der späteren Miethöhe.

Nutzen und Herausforderungen von Baugemeinschaftsprojekten aus Sicht von ArchitektInnen

Aus Sicht der ArchitektInnen bietet die Arbeit mit Baugemeinschaften **ein spannendes Arbeitsfeld mit hoher Praxisrelevanz**. Verglichen mit der Arbeit für Bauträger, bei der Wohnanlagen für unbekannte BewohnerInnen geplant werden, können ArchitektInnen bei der Arbeit mit einer Baugemeinschaft viele bedeutende Fragen gemeinschaftlich mit den späteren NutzerInnen klären. ArchitektInnen lernen im Rahmen von Baugemeinschaftsprojekten die zukünftigen BewohnerInnen der Anlage sowie deren Wünsche und Bedürfnisse kennen und können auf diese Weise etwas über die Wirkung ihrer Planungen und Arbeiten lernen. Vor allem für junge ArchitektInnen und Architekturbüros ist die Arbeit mit Baugemeinschaften eine ideale **Möglichkeit, sich in einer stark umkämpften Branche zu etablieren** und ihre Ideen einzubringen. Während sich ArchitektInnen bei der Zusammenarbeit mit einem Bauträger an den wirtschaftlichen Interessen des Auftraggebers orientieren müssen, stehen bei der Zusammenarbeit mit einer Baugemeinschaft die **funktionalen Ansprüche der BewohnerInnen an ihren Wohnraum im Vordergrund**. Weiters bieten Baugemeinschaftsprojekte ArchitektInnen die Möglichkeit, innovativ und „dogmenfrei“ zu arbeiten. Da die Aufgaben vieler Beteiligten in die Entwürfe der Wohnanlage einfließen, ergibt sich eine architektonische Vielfalt, wie sie beim konventionellen Bauen mit Bauträgern aufgrund der Planung für unbekannte NutzerInnen nach üblichen Standards eher selten vorkommen. Diese **Chance der Kreativität** besteht für ArchitektInnen jedoch nur unter der Voraussetzung ihrer **Offenheit**, im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse der zukünftigen BewohnerInnen und den Entwicklungsprozess der Baugemeinschaft. So gilt es beispielsweise die Vorstellungen der BauherrInnen zu berücksichtigen, auch wenn diese gegebenenfalls nicht der Sichtweise der betreuenden ArchitektInnen entsprechen.

Aus Sicht der ArchitektInnen stellt das Bauen in Baugemeinschaften aufgrund der engen Zusammenarbeit mit den BewohnerInnen der Wohnanlage durchaus eine **Herausforderung** dar. So gestaltet sich die Betreuung und Begleitung einer auf dem Gebiet der Wohnraumplanung und Wohnraumgestaltung völlig unerfahrenen Baugemeinschaft oftmals langwierig und schwierig, da dieses eine Vielfaches mehr an Engagement erfordert als die Zusammenarbeit mit einem Bauträger. Vor allem bei branchenfernen Baugemeinschaften, die nicht mit einem Bauträger kooperieren, wird das Bauen mit einer Baugemeinschaft aufgrund des hohen Arbeitsaufwandes von ArchitektInnen häufig als belastend wahrgenommen. ArchitektInnen müssen immer wieder als MediatorInnen im Baugemeinschaftsprozess auftreten.

⁶ Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg ²2001, www.baugemeinschaft.org/index.php5?chap=1.

ten und die Konsensbildung in der Baugemeinschaft fördern bzw. unterstützen. Die Betreuungsarbeit findet häufig außerhalb der regulären Arbeitszeiten statt, wobei von Seiten der ArchitektInnen teilweise auch unentgeltlich gearbeitet wird.

Nutzen und Herausforderungen von Baugemeinschaftsprojekten aus Sicht von Bauträgern

Ein Vorteil an der Zusammenarbeit mit Baugemeinschaften liegt für Bauträger an der **Möglichkeit, diverse Bauleistungen einzusparen**, sofern diese nicht den Bedürfnissen der zukünftigen BewohnerInnen entsprechen. So können beispielsweise die Kosten für Parkplätze in einer autofreien Siedlung eingespart und demgegenüber in andere Leistungen oder Einrichtungen, wie Grünanlagen oder Gemeinschaftsräume investieren werden. Da nicht für anonyme MieterInnen, sondern für individuelle BewohnerInnen gebaut wird, können weiters etwaige spätere Kosten zur bedürfnisgerechteren Gestaltung der Wohnanlage vermieden werden.

Finanzielle Förderungen für innovative Bauprojekte, die unter anderem im Rahmen der Wiener Bauträgerwettbewerbe unter anderem für die Kooperation mit Baugemeinschaften vergeben werden, können als weiterer Vorteil genannt werden. Weiters kann die Beteiligung an Baugemeinschaftsprojekten zu einer **Imagesteigerung** des Bauträgers führen. Die Kooperation mit Baugemeinschaften kann auch Einsparungen im Vertrieb bringen und die Fluktuation im Betrieb reduzieren.

Für Bauträger stellt die zeitaufwändige Arbeit mit Baugemeinschaften aufgrund der Notwendigkeit, nach wirtschaftlichen Kriterien zu arbeiten, eine besondere **Herausforderung** dar. Da für Bauträger keine Garantie besteht, dass ein nach individuellen Bedürfnissen gestalteter Wohnraum im Falle eines MieterInnenwechsels wieder problemlos vermittelt werden kann, wird die Kooperation mit Baugemeinschaften als risikobehaftet angesehen. Nach Angaben der ExpertInnen besteht vor allem von Seiten der Bauträger in Österreich und Deutschland noch kein nennenswertes Interesse an der Zusammenarbeit mit Baugemeinschaften. Diese werden von Bauträgern häufig sogar als Konkurrenz am Wohnmarkt betrachtet.

Nutzen und Herausforderungen für die Wohnbau- und Stadtpolitik und gesellschaftlicher Mehrwert von Baugemeinschaftsprojekten

Aus Sicht der Wohnbau- und Stadtpolitik haben Baugemeinschaften einen positiven Effekt auf die **Belebung und Aufwertung von Stadtteilen**. Eine Expertin bezeichnet Baugemeinschaften als „Motor für lokale Entwicklungen“ und erwähnt in diesem Zusammenhang die Sargfabrik in Wien-Penzing, Österreichs größtes selbstverwaltetes Wohn- und Kulturprojekt. Im Westen Wiens entstand 1996 auf dem Areal einer ehemaligen Sargtischlerei innovative Wohnkultur, wobei im Rahmen des Projektes unter anderem auch kulturelle Einrichtungen wie beispielsweise ein Kulturhaus errichtet wurden. Die ExpertInnen sprechen von einem **positiven Nebeneffekt des Baugemeinschaftsprozesses auf die lokale Umgebung**. Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen lernen durch ihr Engagement in einer Baugemeinschaft die Vorteile der gemeinschaftlichen Gestaltung der Umwelt kennen und tragen diese Einstellung über die Grenzen der eigenen Wohnanlage in ihre Umgebung hinaus. Das Resultat ist der verstärkte lokale Austausch der BewohnerInnen eines Viertels, der auf wach-

sendem Interesse an der Umwelt basiert und auch an der Raumeignung der BewohnerInnen sichtbar wird. So unterscheiden sich, den ExpertInnen zufolge, von Bauträgern gebaute Siedlungen bereits rein optisch deutlich von jenen, die von Baugemeinschaften errichtet wurden. Wohnanlagen von Baugemeinschaften wirken in viel stärkerem Ausmaß „bewohnt“, belebt, gestaltet und angeeignet, als die von Bauträgern errichteten Wohnanlagen. Auch architektonisch unterscheiden sich Baugemeinschaftsprojekte von konventionellen Bauvorhaben, da sich die Kreativität und **Vielfalt der BewohnerInnen** in der Gestaltung des gesamten Gebäudes ausdrücken. Dies entspricht nach Aussagen der ExpertInnen auch der Konzeption von historischen Stadtplätzen, die von vielen verschiedenen BauherrInnen und ArchitektInnen gestaltet wurden. Die Aneignung des eigenen lokalen Umfeldes und dessen Weiterentwicklung durch die BewohnerInnen bildet eine wertvolle Ressource der Stadt und führt zu einer steigenden Lebensqualität in städtischen Gebieten. Grundvoraussetzung für die Entfaltung des „lokalen Potenzials“ von Baugemeinschaften ist jedoch der Mut der Stadtverwaltung, neue Entwicklungen und Ideen von Baugemeinschaften zuzulassen und eventuell spezielle Fördermodelle zu etablieren. Auf diese Weise können Baugemeinschaften mit ihrem persönlichen Engagement zur Entwicklung, Belebung und langfristig zur Aufwertung von Stadtteilen beitragen.

Vor allem durch größere Baugemeinschaften entstehen **soziale Netzwerke**, die sich nicht wie bei vielen StadtbewohnerInnen üblich, über die ganze Stadt verteilen, sondern lokal verankert sind. Die ExpertInnen betonen die Bedeutung informeller Zirkel, wie sie unter anderem durch Baugemeinschaften gefördert werden, für die Lebendigkeit einer Stadt. Da Baugemeinschaften zumeist nicht kommerziell orientiert sind, existiert eine niedrige Zugangsschwelle. Baugemeinschaften haben daher das Potenzial, einen Beitrag zur **Integration** gesellschaftlicher Randgruppen zu leisten.

Die Förderung von Baugemeinschaften im innerstädtischen Gebiet kann negativen Phänomenen wie **Zersiedelung und Abwanderung entgegenwirken**. Die sich ändernden Einstellungen im Bezug auf das Wohnen spiegeln laut einer Expertin, die selbst an einem Baugemeinschaftsprojekt beteiligt ist, auch einen **Wandel in den gesellschaftlichen Wertemustern** wider. Die, dem Baugemeinschaftsverfahren zugrundeliegende **Gemeinschaftlichkeit sowie die gegenseitige Unterstützung** der TeilnehmerInnen, steht demnach dem gesellschaftlichen Mainstream des verbreiteten egoistischen Individualismus gegenüber. Ein anderer Experte erwähnt den Wert von Baugemeinschaften im Hinblick auf demokratische Grundhaltungen, die durch eine politische Konzentration auf das Wohl des Individuums gefährdet sei. Die Zersiedelung und Abwanderung in Vorstädte können als Folge der übermäßigen politischen Betonung des Individuums betrachtet werden. Die Förderung von Baugemeinschaftsprojekten kann zu einer demokratischen Grundhaltung der BewohnerInnen einer Anlage beitragen und unterstützt **gemeinschaftliches Denken und Verhalten, Kompromissfähigkeit sowie Kommunikationsfähigkeit**. Die Unterstützung der Ausbildung dieser sozialen Kompetenzen besitzt außerordentliche gesellschaftliche Relevanz. Das Bebauen von Baulücken und Sanieren von unbewohnt leer stehenden Wohnbauten von Baugemeinschaften in der Innenstadt spart gegenüber der Ausweitung städtischer Randgebiete Steuergelder, da keine massiven Investitionen in den Ausbau der Infrastruktur in Vorstadtgebieten nötig werden. Baugemeinschaftsprojekte können einen wichti-

gen **Beitrag zur energiepolitischen Entwicklung einer Stadt** leisten. Da die Planung und Gestaltung der Wohnanlage den BewohnerInnen überlassen wird, können laut ExperInnen Baugemeinschaften mit dem Wunsch, ökologisch nachhaltig zu leben, dies im Bau ihrer Wohnanlage berücksichtigen. Auf diese Weise werden innovative Schritte in Richtung einer ökologischen Bau- und Lebensweise sowie Stadtentwicklung gesetzt. Weiters rentieren sich Investitionen in Baugemeinschaften von Seiten der Stadt nach Meinung der ExpertInnen indirekt durch die Unterstützung der Bauwirtschaft, der Schaffung neuer Arbeitsplätze, der Einnahme von Mehrwertsteuer sowie Konsum- und Gewerbesteuern⁷.

Neben den positiven Effekten von Baugemeinschaftsprojekten auf die Wohnbau- und Stadtpolitik beinhalten diese weiters einen **gesellschaftlichen Mehrwert**. Bedürfnisgerechtem und selbstbestimmtem Wohnen wird heute als Resultat unterschiedlicher gesellschaftlicher Prozesse und Veränderungen, wie sie bereits zuvor beschrieben wurden, besondere Bedeutung beigemessen. Der Bau eines Eigenheimes bzw. der Erwerb von Wohneigentum stellt für viele Personen und Familien einen zentralen Teil der Lebensplanung dar. Wohneigentum ist eine Form der Vermögensbildung, die langfristig zur Alterssicherung beiträgt, und gilt als soziales Statussymbol. Klassisch wird Wohneigentum durch den Erwerb eines Baugrundstücks sowie dessen individueller Bebauung gebildet. Vor allem in hochpreisigen Gebieten ist dieser Weg für Bauwillige häufig nicht mehr finanzierbar⁸. Baugemeinschaften sollen vor allem einkommensschwächeren Menschen und Familien das Leben in einer nach individuellen Vorstellungen und Bedürfnissen gestalteten Miet- oder Eigentumswohnung ermöglichen. Ein Experte erwähnt in diesem Zusammenhang die Bedeutsamkeit der Bildung von Wohneigentum für unterschiedliche soziale Gruppen, wie beispielsweise Angehörige der türkischen Mittelschicht, welche auf diese Weise gesellschaftlichen Aufstieg erfahren würden. Baugemeinschaften haben **Entwicklungspotenziale um sozial Schwächere zu unterstützen sowie die soziale Durchmischung zu fördern**. Das Zusammenleben in einer Baugemeinschaft kann zur **Integration von MigrantInnen** beitragen, da sich alle Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen bereits lange vor dem Wohnen in einer Anlage kennenlernen und eine kulturübergreifende Vertrauensbasis bilden können. Das Potenzial von Baugemeinschaften, den sozialen Zusammenhalt in der Nachbarschaft langfristig in einer Region zu fördern, kann zu einer **Stabilisierung der Gesellschaft** beitragen. Dies unterstreichen die Schilderungen eines Experten über seine Erfahrungen in Tübingen, wo regionalen „sozialen Brennpunkten“ durch die Ansiedlung von Baugemeinschaften entgegen gewirkt werden konnte. Die Nutzung der unterschiedlichen Potenziale von Baugemeinschaften sowohl aus regionaler als auch aus gesellschaftlicher Sicht **bedarf geeigneter Rahmenbedingungen**. Dazu gehört, dass vor allem gesellschaftlich benachteiligten Gruppen der Zugang zu Baugemeinschaftsprojekten gewährleistet wird. Während in Deutschland im Rahmen unterschiedlicher Wohnbauprojekte bereits gezielt gesellschaftliche Potenziale von Baugemeinschaften beispielsweise zur Stabilisierung von Stadtteilen oder zum selbstbestimmten Leben im Alter genutzt werden, sprechen die ExpertInnen von einem nicht so stark ausgeprägten Trend in Österreich.

⁷ Hegewald 2008.

⁸ Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg ²2001, www.baugemeinschaft.org/index.php?chap=1.

Als **Herausforderung** für die Wohnbau- und Stadtpolitik gelten die Kosten, mit denen bei einer Förderung von Baugemeinschaften in Österreich für die jeweilige Stadt bzw. Gemeinde zu rechnen ist. Da sich Baugemeinschaften in Österreich derzeit noch keines großen Bekanntheitsgrades erfreuen, bedarf es Ausgaben für Öffentlichkeits- und Medienarbeit, um das gesellschaftliche Interesse an Baugemeinschaft anzuregen. Weiters sprechen die ExpertInnen von der Notwendigkeit, Betreuungs- und Beratungsstellen für Baugemeinschaften einzurichten sowie die Vernetzung verschiedenster AkteurInnen im Baugemeinschaftsprozess durch die Bereitstellung von Kommunikationsplattformen und diversen Veranstaltungen zu fördern. Sowohl die Öffentlichkeitsarbeit zum Thema Baugemeinschaften als auch die Einrichtung von Beratungs- und Betreuungsstellen stellen wie auch die finanzielle Förderung von Baugemeinschaften im Rahmen der Wohnbauförderung wichtige Investitionen dar, die einen Mehrwert für Städte und Gemeinden sowie für die Gesellschaft schaffen. Wenngleich Baugemeinschaftsprojekte ein großes Potenzial für die Wohnbau- und Stadtpolitik beinhalten sowie einen gesellschaftlichen Mehrwert versprechen, werden diese oftmals aufgrund der wirtschaftlichen Interessen einer Stadt nicht unterstützt. Ein Experte nennt das Beispiel einer deutschen Stadt, in der die Interessen der Stadtverwaltung durch die Verbindung zu einem städtischen Bauträger als Tochterunternehmen Baugemeinschaftsprojekten entgegen wirken. Führt die Unterstützung von Baugemeinschaften zu einem wirtschaftlichen Verlust der Stadtverwaltung, bleiben die Potenziale von Baugemeinschaften ungenutzt.

2.4.2 Rahmenbedingungen für Baugemeinschaftsprojekte in Österreich

In diesem Abschnitt wird die Situation von Baugemeinschaften in Österreich dargestellt. Zuerst wird auf die finanzielle Förderung von Baugemeinschaften in Österreich sowie auf den Zugang zu Grundstücken und Bauobjekten eingegangen. Danach werden die Rahmenbedingungen für gewerblich betreute und freie Baugemeinschaften behandelt. Weiters werden die Kontextfaktoren für Baugemeinschaften in Österreich und Deutschland einander vergleichend gegenübergestellt.

Rahmenbedingungen für finanzielle Förderungen von Baugemeinschaften

Finanzielle Förderungen für Baugemeinschaftsprojekte können, den Aussagen der ExpertInnen zufolge, sowohl InteressentInnen für Baugemeinschaftsprojekte als auch Bauträgern einen wichtigen Anreiz zur Beteiligung bieten.

Das Fehlen einheitlicher und transparenter Regelungen in den Förderstrukturen von Baugemeinschaften stellt demgegenüber ein Risiko für Baugemeinschaftsprojekte dar, das bis zum Verlust der Wohnbauförderung aufgrund rechtlicher Unklarheiten führen kann. Als problematisch sehen es die ExpertInnen in diesem Zusammenhang, dass die österreichische Förderstruktur nicht auf Baugemeinschaften ausgerichtet ist und daher **keine adäquaten Förderungen für Baugemeinschaften** verfügbar seien. Beispielsweise gibt es in Wien die Möglichkeit der klassischen Neubauförderung, der Förderung von Gemeindewohnungen sowie der Heimförderung. Nach Aussagen eines Experten ist jedoch keine der drei Fördervarianten problemlos auf Baugemeinschaftsprojekte anwendbar. Beispielsweise sind Heimförderungen für freie Baugemeinschaften, die zum Ziel haben, Wohneigentum zu schaffen, un-

geeignet, da Subjektförderung, also Wohnbeihilfe für individuelle NutzerInnen, nicht Bestandteil dieser Art der Förderung ist. Demgegenüber hat die Heimförderung den Vorteil, dass im Rahmen dieser auch Gemeinschaftsflächen gefördert werden. Weiters ist es im Heimförderungsmodell leicht möglich, dass gemeinschaftlich über den Einzug neuer MieterInnen abgestimmt werden kann.

Den Informationen eines weiteren Experten zufolge besteht bei geförderten Wohnbauprojekten in Wien derzeit die Verpflichtung, einen Teil der Wohnungen dem Wiener Wohnservice zur Verfügung zu stellen. Die Wohnservice Wien Ges.m.b.H., eine kostenlose Serviceeinrichtung für Wohnungssuchende im geförderten Wohnbau, arbeitet im Auftrag der Stadt Wien und vergibt geförderte Wohnungen der Anlage an MieterInnen. Dies ist aus Sicht einer Baugemeinschaft problematisch, da Wohnungen an Personen vergeben werden, die weder am Bau der Anlage beteiligt waren, noch Bestandteil des Mikrokosmos der Baugemeinschaft sind. Die Anwesenheit fremder MieterInnen, bei deren Auswahl die BaugemeinschaftsteilnehmerInnen kein Mitspracherecht besitzen, erschwert die Ausbildung von Vertrauen und Sicherheit in der Wohngemeinschaft.

Wie bereits im Zusammenhang mit den Herausforderungen von Baugemeinschaftsprojekten aus Sicht von BaugemeinschaftsteilnehmerInnen erwähnt wurde, stellen die **langen Wartezeiten bei der Vergabe von Wohnbauförderungen** ein Hindernis für Baugemeinschaften dar. BaugemeinschaftsteilnehmerInnen, beispielsweise Familien mit jungen Kindern, stehen häufig unter Zeitdruck, schnell eine geeignete Wohnlösung zu finden. Lange Wartezeiten auf Förderungen gefährden daher den Zusammenhalt der Baugemeinschaft. Eine Möglichkeit der Förderung von freien Baugemeinschaftsvorhaben ohne die Vergabe von Förderungen ist nach Einschätzung eines Experten das Einstellen der Förderung für Einfamilienhäuser bzw. Einzelbauten. Beispielsweise gibt es in Ländern wie Südtirol keine Wohnbauförderung für Einzelbauten, was die Bereitschaft zur Bildung gemeinschaftlichen Wohneigentums sowie zur Teilnahme an freien Baugemeinschaften erhöht.

Ein Experte aus Deutschland betont, dass der Vergabe von Bauflächen als Motivationsanreiz zur Förderung von Baugemeinschaftsprojekten besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden muss. Am Beispiel Tübingen kann gezeigt werden, dass die Beteiligung an Baugemeinschaftsprojekten unter der Voraussetzung der Verfügbarkeit von Bauflächen bzw. -objekten auch ohne Änderungen in der existierenden Förderstruktur angeregt werden kann. Die Relevanz der Verfügbarkeit geeigneter Baugründe bzw. sanierbarer Objekte wird im Folgenden detailliert dargestellt.

Rahmenbedingungen bezüglich des Zugangs zu Grundstücken bzw. Bauobjekten für Baugemeinschaften

Dem Zugang zu Grundstücken bzw. Bauobjekten muss laut Aussagen der ExpertInnen besondere Bedeutung beigemessen werden. Nur wenn ein geeigneter Baugrund bzw. ein Objekt gefunden wird, kann die Baugemeinschaft ihr Ziel, eine gemeinschaftlich orientierte Wohnanlage zu errichten, realisieren. Das Potenzial von Standorten für Baugemeinschaftsvorhaben lässt sich nicht allgemein bestimmen, sondern muss konkret auf den Standort sowie die jeweilige Baugemeinschaft bezogen werden. Baugemeinschaftsprojekte können auch im ländlichen Raum sowie in Stadtrandlagen realisiert werden, doch ist es aufgrund der hohen

Grundstückspreise vor allem der urbane Raum, der aktuell für Baugemeinschaftsvorhaben in Betracht gezogen wird. Die Schwierigkeiten liegen darin, in möglichst kurzer Zeit ein für alle TeilnehmerInnen der Baugemeinschaft passendes und finanzierbares Objekt bzw. Grundstück zu finden. Häufig lassen sich die verschiedenen Ansprüche der Gruppenmitglieder an die nachbarschaftliche Umgebung nicht erfüllen. So werden von einigen TeilnehmerInnen Parks und Gärten gefordert, während andere eine möglichst zentrale Lage bevorzugen. Die Entscheidung der Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen für einen Standort hängt weiters wesentlich von der Einschätzung der zukünftigen sozialen Entwicklung des Gebiets sowie dessen unmittelbarer Umgebung ab. Grundstücke bzw. Objekte in ausgezeichneter Lage werden jedoch meist sofort von Bauträgern aufgekauft, da Mietwohnungen in solchen Gebieten hohe Einnahmen versprechen, und stehen Baugemeinschaften daher kaum zur Verfügung. Ohne Unterstützung von Seiten der Stadt oder Gemeinde, so die ExpertInnen, ist das Finden eines geeigneten Grundstücks bzw. Objekts ein langer Prozess, der einerseits bereits zum Scheitern vieler Baugemeinschaften führt und andererseits auf viele Baugemeinschafts-Interessierte eine abschreckende Wirkung ausübt.

Derzeit ist das Finden eines Baugrundstücks in Österreich, besonders für freie Baugemeinschaften, von einem großen zeitlichen und organisatorischen Aufwand gekennzeichnet. Als weitere Schwierigkeit wird die fehlende Unterstützung von Seiten zuständiger Instanzen für Baubewilligungen genannt. So müssen Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen zum Teil große Überzeugungsarbeit bei den zuständigen Bauinstanzen leisten, da diese aufgrund fehlender Informationen Baugemeinschaftsprojekten häufig skeptisch gegenüberstehen.

Rahmenbedingungen für freie und gewerbsmäßig betreute Baugemeinschaften

Baugemeinschaftsprojekte können sowohl der Bildung von Wohneigentum als auch dem Schaffen von individuell gestalteten Mietwohnungen dienen. Abhängig davon, ob von einer freien Baugemeinschaft oder in Kooperation mit einem Bauträger gearbeitet wird, ergeben sich für die Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen unterschiedliche Bedingungen.

Um den Erwerb von selbstgenutztem und selbstgestaltetem Wohnungseigentum für möglichst große Teile der Bevölkerung zu gewährleisten, gilt es alternative Formen der Bildung von Wohneigentum zu finden. Nur wenn sich der Erwerb von Wohneigentum, verglichen mit den Ausgaben für eine adäquate Mietwohnung, langfristig rentiert, kann wie im Beispiel Tübingen, die Bildung von Wohneigentum in der Gesellschaft angeregt werden. Die Bildung von **freien Baugemeinschaften** zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses oder mehrerer Ein-/Zweifamilienhäuser ist ein Weg zur Bildung von Wohneigentum. Das Bauen in einer freien Baugemeinschaft, bietet den BauherrInnen **große Freiheit bei der Gestaltung** ihres Wohnraumes. Da freie Baugemeinschaften zum **Selbstkostenpreis** bauen, können im Gegensatz zum Bauen mit einem Bauträger, der auf wirtschaftliche Rentabilität ausgerichtet ist, Kosten eingespart werden. Freie Baugemeinschaften arbeiten unabhängig vom Markt und sind daher von Konjunkturschwankungen etwas weniger betroffen. So können freie Baugemeinschaften vor allem in Ballungsgebieten günstiger agieren als vergleichbare Bauträger. Ein Baugemeinschaftsbetreuer schildert in diesem Zusammenhang die Situation in einer deutschen Stadt, deren Wohnungsmarkt von Bauträgern dominiert wurde, was zu sehr hohen Preisen am Wohnungsmarkt führte. Die von den Bauträgern künstlich hochgehaltenen

Preise konnten durch die Bildung von freien Baugemeinschaften um 500 bis 800 Euro pro Quadratmeter unterboten werden. Wenngleich Baugemeinschaften dazu gedacht sind, möglichst großen Teilen der Bevölkerung bedürfnisgerechtes und leistbares Wohnen zu ermöglichen, so sind die befragten ExpertInnen der Meinung, dass das Bauen mit einer Baugemeinschaft nicht automatisch zu geringeren Ausgaben beim Erwerb von Wohneigentum führen muss. Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen legen häufig Wert auf Besonderheiten beim Bau ihrer Wohnanlage, wie beispielsweise die Berücksichtigung einer ökologischen Bauweise oder ökologisch ausgerichteter Energiekonzepte. Das durch Eigenleistungen der Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen und den gezielten Einsatz von finanziellen Ressourcen, eingesparte Kapital fließt so häufig in die bedürfnisgerechte Gestaltung der Wohnanlage zurück.

Einigt sich die Baugemeinschaft darauf, möglichst kostenbewusst zu bauen, führt dies zu Einsparungen beim Bau der Wohnanlage. Eine Baugemeinschafts-Teilnehmerin erwähnt, dass beim Bau ihrer Anlage gemeinschaftlich durch Eigenleistungen und den Entfall der Bauverwaltungskosten durch den Verzicht auf einen Bauträger bereits rund 300.000 Euro eingespart werden konnten. Die finanziellen Mittel wurden vorerst für unvorhergesehene Ereignisse zurückgelegt.

Demgegenüber wird von den ExpertInnen das bei einer Kreditaufnahme von den Banken als Sicherheit geforderte **Eigenkapital als Hindernis für freie Baugemeinschaftsprojekte** genannt. Zwischen 20 und 30% des für die Realisierung der Wohnanlage benötigten Kapitals werden von den Banken als Sicherheit vorausgesetzt. Bei der Realisierung eines besonders kostengünstigen Wohnprojekts belaufen sich die Kosten für eine Wohnung auf rund 100.000 Euro. Vor allem ältere Menschen haben Schwierigkeiten mit der Eigenheimfinanzierung, da von Banken an diese Personengruppen ohne gesonderte Sicherheiten keine Kredite mit einer Dauer von 20 Jahren und länger vergeben werden.

Neben den Kosten, die bereits bei Projekteinstieg anfallen, besteht weiters **die Frage der langfristigen Handhabung von Wohneigentum**, wenn es im Rahmen einer Baugemeinschaft gebildet wurde. Kann dieses, wie bei klassischen Formen des Wohneigentums, ohne Absprache mit den anderen BewohnerInnen verkauft werden, ist die Langfristigkeit der Wohngemeinschaft nicht gewährleistet.

Mietwohnungen, die gemeinschaftlich von Baugemeinschaften mit Bauträgern gebaut werden, bieten verglichen mit dem Erwerb von Wohneigentum vor allem **einkommensschwächeren Personen die Möglichkeit des bedürfnisgerechten Wohnens**, da erst mit dem Einzug in die Wohnung Mietkosten anfallen. Weiters bietet die Kooperation mit einem Bauträger den Vorteil, dass auch Personen ohne baubezogenes Wissen und ohne dem Bedürfnis, sich mit allen bautechnischen Einzelheiten selbständig auseinander zu setzen und eine Vielzahl an Entscheidungen zu treffen, die Teilnahme an einer Baugemeinschaft ermöglicht wird. Zusätzlich stehen Bauträger den Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen mit fachlicher Expertise und Beratung in Baufragen zur Seite. Da die Planung und der Bau der Wohnanlage vom Bauträger übernommen werden, findet eine **Entlastung der Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen** statt, denen wiederum vermehrt zeitliche Ressourcen zur Gestaltung der Gemeinschaftsflächen und der Organisation des Zusammenlebens zur Verfügung stehen.

Bezüglich der Kooperation von Baugemeinschaften mit Bauträgern existieren unter den ExpertInnen unterschiedliche Meinungen. Die Logik und Arbeitsweise von Baugemeinschaften, die sich vor allem an den Bedürfnissen der BewohnerInnen orientieren, ist nur schwer mit der nach wirtschaftlichen Kriterien arbeitenden Logik von Bauträgern zu vereinen. Beispielsweise ist die Arbeit mit Baugemeinschaften aus Sicht wirtschaftlich arbeitender Organisationen sehr zeit- sowie kostenintensiv und daher wenig rentabel. Auch aus Sicht der Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen beinhaltet die Kooperation mit Bauträgern Herausforderungen. Da im Rahmen von partizipativen Wohnprojekten entstandene Mietwohnungen gegebenenfalls an andere Personen vermietet werden müssen, sind der Individualität von Baugemeinschaften bei der Kooperation mit Bauträgern Grenzen gesetzt. Die ExpertInnen schätzen das generelle Interesse von Seiten der Bauträger eher gering, wohingegen bei Genossenschaften eher Bereitschaft zur Zusammenarbeit mit Baugemeinschaften zu finden sei. Da Wohnbauträger die Zielsetzung verfolgen, mit möglichst geringem Aufwand und möglichst wenig Risiko zu arbeiten, werden von diesen zumeist große Projekte bevorzugt. Weiters sieht der Experte ein Grundproblem in der Monopolstellung der gemeinnützigen Wohnbauträger, die wenig Interesse daran hätten, kleine Gruppen zu fördern. Da die Baugemeinschaften im Fall einer Kooperation über die Trägerorganisation gebildet werden und nicht aus eigenem Antrieb entstehen, bedürfen kooperative Baugemeinschaftsprojekte des guten Willens des Bauträgers.

Finanzielle Förderungen für innovative Bauprojekte, die in Kooperation mit Baugemeinschaften entstehen, können als Anreiz für Bauträger zur Beteiligung an Baugemeinschaftsprojekten genannt werden. Die Vergabe von Wohnbauförderungen für Bauträger, die sich an Baugemeinschaftsprojekten beteiligen, hätte nach Angaben eines Experten jedoch eine große Abhängigkeit der Bauträger an die Vergabe von Förderungen zur Folge. Dies könnte problematisch sein, da Baugemeinschaftsprojekte den Wohnmarkt nicht dominieren, sondern vielmehr ergänzen sollen. Weiters muss für Bauträger rechtlich sichergestellt sein, dass für die beteiligten Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen eine gewisse Verbindlichkeit besteht, nach der Fertigstellung der Anlage auch darin zu leben.

Vergleichende Darstellung der Rahmenbedingungen von Baugemeinschaften in Österreich und Deutschland

Den Aussagen der ExpertInnen zufolge existieren Unterschiede hinsichtlich der Rahmenbedingungen von Baugemeinschaften in Österreich und Deutschland. Während Baugemeinschaftsprojekte in Deutschland einen Teil der kommunalen Wohnbaupolitik bilden, sehen die ExpertInnen diesbezüglich in Österreich noch Nachholbedarf. Während Baugemeinschaftsprojekte in Österreich nicht explizit gefördert werden, zeigt sich in Deutschland ein anderes Bild. In Deutschland werden Baugemeinschaften gezielt gefördert sowie von Seiten der Städte und Gemeinden unterstützt und begleitet. Beispielsweise wurde in Tübingen bereits vor 15 Jahren das erste namhafte Baugemeinschaftsmodell umgesetzt. Dabei wurde ein großes Kasernenarsenal zur Konversionsfläche. Wird die Unterstützung und Förderung von Baugemeinschaften in der kommunalen Wohnbaupolitik verankert, beispielsweise durch die Einrichtung von Beratungseinrichtungen oder durch die Ausschreibung von Grundstücken

für Baugemeinschaften, kann die Nachfrage an Baugemeinschaftsprojekten gesteigert werden.

Deutsche Städte wie Hamburg und München zeigen, dass bei entsprechenden Rahmenbedingungen die Anzahl der Baugemeinschaften zunimmt. In Hamburg bilden sich vermehrt kleine Genossenschaften, die anschauliche Beispiele für gelungene Baugemeinschaftsprojekte liefern. In Hamburg sollen über eine eigene Abteilung der Behörde, genannt „Agentur für Baugemeinschaften“, jährlich 20% der von der Stadt für Wohnbau verkauften Flächen an Baugemeinschaftsprojekte vergeben werden. Baugemeinschaften, die sich für ein von der Stadt reserviertes Grundstück interessieren, können sich innerhalb des Zeitraums von einem Jahr organisieren und die Finanzierung für das Grundstück aufbringen. Wenn das Projekt in dieser Zeit nicht realisierbar ist (was kaum jemals vorkommt), kann das Grundstück zurückgegeben werden (Anhandgabe). Zusätzlich werden als Baugenossenschaften organisierte Baugemeinschaften mit verbilligten Krediten sowie städtischen Zuschüssen gefördert. Von der Stadt Hamburg werden häufig Austauschprojekte sowie große Messen und Veranstaltungen zum Thema Baugemeinschaften abgehalten, die dazu beitragen neue InteressentInnen zu werben und zu informieren. Die Einrichtung einer städtischen Beratungseinrichtung in Hamburg, die Baugemeinschaften unter anderem auch auf Wunsch MediatorInnen vermittelt, bildet eine wichtige Anlaufstelle für Baugemeinschaften, die Beratung oder Hilfe benötigen. Weiters werden manche Baugemeinschaften von alternativen Baubetreuern wie der Stattbau Hamburg GmbH im Baugemeinschaftsprozess laufend betreut.

In Ostdeutschland, unter anderem auch in Leipzig, werden Baugemeinschaftsprojekte gezielt dazu eingesetzt, den existierenden Überhang an Altbaubeständen durch Rückbau- oder Abrissförderungen abzuschmelzen. Leerstehende und unsanierte Gebäude, die der Bauwirtschaft aufgrund von mangelnden Renditeerwartungen keinen Nutzen versprechen, werden in Leipzig bevorzugt an betreute Baugemeinschaften vergeben. Am Beispiel der Stadt Leipzig kann gezeigt werden, dass durch eine Verbindung der Interessen der Stadt mit den Interessen der Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen bedeutende Synergieeffekte erzielt werden können.

Im Unterschied zu Deutschland existieren in Österreich nur wenige Vorzeigeprojekte für Wohnanlagen, die von Baugemeinschaften errichtet wurden. Anschauliche Beispiele, die von Baugemeinschafts-InteressentInnen persönlich besucht und besichtigt werden können, sind von großer Bedeutung, um den Bekanntheitsgrad von Baugemeinschaften in der Gesellschaft zu fördern und das Interesse potenzieller TeilnehmerInnen zu wecken. Durch das Fehlen von Vorzeigeprojekten, so die ExpertInnen, können sich Wohnungssuchende kein Bild vom Leben in einer von Baugemeinschaften entworfenen Wohnanlage machen, weshalb die Teilnahme an Baugemeinschaftsprojekten als risikoreich empfunden wird. Im Raum Deutschland liegen Wohnbauprojekte für ältere Menschen momentan stark im Trend. Beispielsweise wurde das Konzept des „Betreuten Wohnens“ von Genossenschaften aufgegriffen, die nun in Zusammenarbeit mit Baugemeinschaften, Wohnanlagen errichten. Auch unabhängige Baugemeinschaften sind in Deutschland häufiger als in Österreich. Das ist nach Meinung der ExpertInnen auf die mangelnde Unterstützung und Begleitung von Baugemeinschafts-InteressentInnen in Österreich zurückzuführen. Die ExpertInnen betonen, dass für Wien kein bestehendes Konzept zum Umgang mit Baugemeinschaften aus Deutschland übernom-

men werden kann, da in Baugemeinschaftsprojekten auch die kulturellen und historischen Hintergründe der jeweiligen TeilnehmerInnen beachtet werden müssen. Weiters stellen BewohnerInnen verschiedener Städte unterschiedliche Ansprüche an das Leben in ihrer Stadt. Neben regionalen Bedürfnissen und der sozialen Zusammensetzung muss bei der Adaptierung eines der bestehenden Konzepte auch die bestehende Wohnbaupolitik einer Stadt berücksichtigt werden.

2.4.3 Darstellung des Baugemeinschaftsprozesses

Im Folgenden wird der Baugemeinschaftsprozess näher beleuchtet. Dabei wird auf dessen allgemeinen Ablauf sowie auf die unterschiedlichen Herausforderungen für die Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen in den vier Phasen des Baugemeinschaftsprozesses eingegangen. Zu Beginn werden kurz die Zielgruppen von Baugemeinschaftsprojekten behandelt. Es folgt die Darstellung des Baugemeinschaftsprozesses, der mit der Bildung einer Interessensgemeinschaft beginnt, in der der Bau einer gemeinsamen Wohnanlage beschlossen wird. Weiters folgt die Phase der Planungsgemeinschaft, in der vor allem der Kommunikation in der Baugemeinschaft besondere Bedeutung zukommt. Eine weitere Phase ist die Umsetzung des Bauvorhabens. Die vierte Phase ist die des Zusammenlebens bzw. der gemeinschaftlichen Nutzung der errichteten Wohnanlage durch die Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen.

Die Phase der Gruppenfindung im Baugemeinschaftsprozess

Laut ExpertInnen gibt es zwei mögliche Wege der Bildung von Baugemeinschaften. Zum einen kann eine Baugemeinschaft aufgrund eines bestehenden Angebots, beispielsweise von einem Bauträger oder durch die Ausschreibung eines Grundstücks für Baugemeinschafts-Interessierte, zusammenfinden. Zum anderen kann der bestehende Wunsch nach einer gemeinsamen Wohnanlage zum Zusammenschluss einer Baugemeinschaft führen, die sich in weiterer Folge auf die Suche nach einem geeigneten Grundstück oder Bauobjekt begibt. Beide Arten der Gruppenfindung sind von spezifischen Vorteilen und Herausforderungen für die TeilnehmerInnen gekennzeichnet. Wird nach einer Baugemeinschaft für ein spezifisches Grundstück bzw. Objekt gesucht, besteht die Schwierigkeit, einzelne Interessierte zu einer Baugemeinschaft zusammen zu führen. Da interessierte Bauwillige sich einzeln für das ausgeschriebene Grundstück bzw. Baugemeinschaftsprojekt bewerben, bedarf es in diesem Fall einer Einrichtung, in der sich potenzielle Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen kennenlernen und eine Gruppe bilden können. Bei Baugemeinschaften, die sich nicht aus Eigeninitiative bilden, herrscht großer externer Unterstützungsbedarf da die TeilnehmerInnen erst eine Gesprächsbasis sowie gemeinsame Ziele und Interessen finden müssen. Besonders im Prozess des Kennenlernens herrscht eine starke Fluktuation unter den potenziellen Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen, wodurch die Ausbildung von Vertrauen und einer Gruppenzusammengehörigkeit unter den Interessierten erschwert wird. Aus Sicht eines Bauträgers oder einzelner Bauwilliger ist es nicht einfach, InteressentInnen für geplante Baugemeinschaftsprojekte zu finden. Inserate und Öffentlichkeitsarbeit zur Mobilisierung von bauwilligen TeilnehmerInnen beanspruchen Zeit und verursachen Kosten. Weiters müssen die Kosten der Beratung und Mediation für die einander großteils unbekanntten Baugemeinschafts-

TeilnehmerInnen gedeckt werden. Hat sich eine Gruppe an potenziellen BaugemeinschaftsteilnehmerInnen gefunden, müssen Kommunikationswege eingerichtet werden. Eine Möglichkeit dazu bietet beispielsweise die Veranstaltung regelmäßiger Treffen sowie die Kommunikation mittels E-Mail.

Die andere Art, auf die Baugemeinschaften häufig entstehen, ist durch die Initiative einzelner Bauwilliger, die versuchen in ihrem persönlichen Umfeld weitere BauinteressentInnen mit gleichen oder ähnlichen Wohnvorstellungen zu finden. Hat sich die Baugemeinschaft auf diese Weise zusammengefunden und sich auf ein grobes Grundkonzept für weitere bauliche und abwicklungstechnische Fragen geeinigt, wird in einem nächsten Schritt nach einem geeigneten Grundstück bzw. Objekt gesucht. Bei dieser Art der Gruppenfindung liegt die Schwierigkeit darin, trotz der unterschiedlichen Vorstellungen der BaugemeinschaftsteilnehmerInnen beispielsweise bezüglich der Lage und Größe des Baugrunds bzw. Objekts oder die in der Nähe befindlichen Verkehrsanbindungen, ein passendes Grundstück zu finden. Nach Aussagen der ExpertInnen lösen sich Baugemeinschaften häufig wieder auf, weil längere Zeit kein geeignetes Grundstück bzw. Objekt gefunden werden kann. Häufig bleibt in solchen Fällen nur eine Kerngruppe von wenigen Personen bestehen. Ist ein Baugrund bzw. Objekt verfügbar, wird über Freunde und Bekannte oder Inserate erneut versucht, weitere Baugemeinschafts-InteressentInnen als TeilnehmerInnen zu gewinnen.

Eine von den ExpertInnen genannte Plattform für Baugemeinschafts-Interessierte ist Austrotopia, ein Netzwerk zur Förderung gemeinschaftlicher Lebensformen⁹. Austrotopia veranstaltet regelmäßig Gemeinschaftstreffen und Vorträge für Baugemeinschafts-Interessierte und ist national wie international an Projekten zur Förderung gemeinschaftlicher Lebensformen beteiligt. Beispielsweise entstand unter anderem das Projekt B.R.O.T. Kalksburg in Zusammenarbeit mit dem Netzwerk Austrotopia.

In dieser Phase besteht keine rechtliche Bindung für die Mitglieder der Interessensgemeinschaft. Nach Angaben eines Experten lösen sich in Deutschland rund 5% der gebildeten Baugemeinschaften bereits vor der Einigung auf konkrete Wohnbaupläne wieder auf. Dies ist nach Meinung der ExpertInnen auf eine fehlende Kommunikationsbasis zurückzuführen, ohne die Baugemeinschaftsprojekte nicht überlebensfähig sind. Um einem Scheitern von Baugemeinschaften aufgrund einer fehlenden Gesprächsbasis entgegen zu wirken, bedarf es der Unterstützung mittels Beratung und Mediation, durch welche eine Stabilisierung der Gruppe erreicht werden kann. Nach Aussagen des Experten kann in Leipzig rund ein Drittel der von der Stadt beratenen Baugemeinschaftsvorhaben tatsächlich realisiert werden. Mit dem Zusammenschluss einer Baugemeinschaft sowie der Grundstückssicherung ist bereits ein wichtiger Meilenstein im Baugemeinschaftsprozess erreicht.

Die Phase der Planungsgemeinschaft im Baugemeinschaftsprozess

In der Phase der Planungsgemeinschaft, erfolgt die Konkretisierung der Baupläne, die Abstimmung der individuellen Wünsche der BaugemeinschaftsteilnehmerInnen sowie die Kostenschätzung. Bei der Kooperation mit einem Bauträger werden zu diesem Zeitpunkt Vorverträge aufgesetzt, um eine Verbindlichkeit zwischen Träger und Baugemeinschafts-

⁹ Website Austrotopia: <http://www.austrotopia.net/>, Stand: 2007

TeilnehmerInnen herzustellen. Freie Baugemeinschaften gründen in der Phase der Planungsgemeinschaft eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (in Deutschland §§705 ff. BGB, in Österreich §§ 1175–1216 ABGB). Dies dient der Absicherung der BaugemeinschaftsteilnehmerInnen, da bereits an dem gemeinsamen Bauprojekt gearbeitet wird.

In dieser Phase wird die **Moderation der Baugemeinschaft** weitgehend von ArchitektInnen oder BaubetreuerInnen übernommen. Die Erstellung einer vollständigen Gebäudeplanung einschließlich Außenanlagen sowie die Zuteilung der einzelnen Einheiten erfordert ein Zusammenführen der unterschiedlichen Vorstellungen der BauherrInnen, sowohl im Bezug auf den eigenen Wohnraum als auch auf das Gebäude insgesamt. Vor allem die Arbeit mit freien Baugemeinschaften, die ohne Vorgaben eines Bauträgers bauen, verlangt von ArchitektInnen neben planerischen Innovationen und Flexibilität auch ein großes Maß an Geschick als VermittlerInnen. Nur eine kooperative Planung, an der sich alle Beteiligten gemeinschaftlich engagieren, schafft eine tragfähige und vertrauensvolle Basis für die folgenden Phasen im Baugemeinschaftsprozess. Die ExpertInnen betonen in diesem Zusammenhang, dass ArchitektInnen nicht vorrangig von wirtschaftlichen Motiven geleitet werden dürfen, sondern das Wohl der BaugemeinschaftsteilnehmerInnen im Vordergrund stehen muss. Vor allem freie Baugemeinschaften, deren TeilnehmerInnen über kein bauliches Fachwissen verfügen, sind stark auf die Meinung der ArchitektInnen und deren Hilfestellung angewiesen. Eine Moderation und Betreuung von Baugemeinschaftsprojekten durch spezielle BaubetreuerInnen oder Projektsteuerer kann zur Kontrolle von ArchitektInnen und dadurch in weiterer Folge zur Sicherheit von freien Baugemeinschaftsprojekten beitragen und ist in manchen deutschen Städten Förderkriterium bzw. wird verlangt. ExpertInnen betonen weiters die Bedeutung von Mediation und Supervisionsangeboten in dieser Phase des Baugemeinschaftsprozesses, da sich BaugemeinschaftsteilnehmerInnen von den langwierigen Abstimmungsprozessen sowie von den vielen zu treffenden Entscheidungen häufig überfordert fühlen und intensiver Unterstützung bedürfen, die nicht von allein einer ArchitektIn bereitgestellt werden kann. Trotz der großen Bedeutung von verschiedenen Beratungs- und Betreuungsangeboten für Baugemeinschaften sollte es den betroffenen BaugemeinschaftsteilnehmerInnen überlassen werden, ob und welche Art der externen Unterstützung in Anspruch genommen wird. So kann die Beteiligung weiterer AkteurInnen und Sichtweisen durch einen immer komplexer werdenden Kommunikations- und Abstimmungsaufwand auch zu zeitlichen Verzögerungen im Baugemeinschaftsprozess beitragen.

Parallel zu den **planerischen Fragen** muss die **Finanzierung des Projekts** geklärt werden. Im Rahmen eines freien Baugemeinschaftsprojekts müssen die einzelnen BaugemeinschaftsteilnehmerInnen der Gemeinschaft die unwiderrufliche Finanzierungsbestätigung einer Bank vorlegen. Allgemein gilt, je früher die Kostenverteilung sowie die Liquidität der BaugemeinschaftsteilnehmerInnen geklärt wird, desto weniger Streitpotenzial besteht im weiteren Baugemeinschaftsprozess. Im Fall noch freier Wohneinheiten erfolgt weiters die Werbung von InteressentInnen sowie die Beteiligung der gewonnenen neuen BaugemeinschaftsteilnehmerInnen.

Von der Gründung der Interessensgemeinschaft bis zum Beginn der Bauphase vergeht im Regelfall etwa ein Jahr – dieser Wert gilt für Situationen, in denen Rahmenbedingungen und Abläufe für die Bedürfnisse der Baugemeinschaften ausgelegt sind und bereits viel Erfahrung

erworben wurde. Der **zeitliche Rahmen** für die Realisierung von Baugemeinschaftsprojekten ist jedoch stark an die jeweiligen Rahmenbedingungen und Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen gebunden. Den Aussagen der ExpertInnen zufolge können Baugemeinschaften oftmals bereits nach vier Monaten mit der Umsetzung ihres Bauvorhabens beginnen.

Umsetzung des Baugemeinschaftsprojekts

In die dritte Phase des Baugemeinschaftsprozesses im Rahmen eines freien Baugemeinschaftsprojekts fällt der Kauf des Grundstücks durch die BauherrInnen im Falle der Anhandgabe/Option (sonst ist das gewöhnlich bereits erfolgt), sowie im Falle einer eigentumsorientierten Gruppe die Erstellung eines notariell beglaubigten Teilungsvertrags zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum. Unter ständiger Kostenkontrolle werden die einzelnen Aufträge an Bauunternehmen und Handwerker zur Errichtung des Gebäudes vergeben. Während im Rahmen der Planungsgemeinschaft alle grundlegenden Details, den Bau und die Finanzierung betreffend, ausgehandelt wurden, erfolgt hier die Festlegung noch offener Einzelheiten wie beispielsweise die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die endgültige Ausstattung der Gemeinschaftsräume und Spielplätze. Im Falle einer gewerblich betreuten Baugemeinschaft beschränkt sich die Arbeit der zukünftigen MieterInnen auf die Klärung letzter Gestaltungsfragen und Details. Alle Aufgaben den Erwerbs des Grundstücks bzw. den Bau der Anlage betreffend werden vom Bauträger übernommen bzw. koordiniert.

Nicht alle Detailfragen können im Rahmen der Planungsgemeinschaft berücksichtigt werden. Während die Gemeinschaft über bedeutende und grundlegende Details der Gestaltung ihrer Wohnanlage spricht, bleiben weniger vordergründig erscheinende Fragen in dieser Phase oft unberücksichtigt. In der Phase der Umsetzung des Baugemeinschaftsprojekts müssen diese Fragen häufig unter großem Zeitdruck geklärt werden. Dies birgt nach Aussagen der Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen die Gefahr, dass wichtige Entscheidungen die Gemeinschaft betreffend schnell von einzelnen Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen getroffen werden, um die termingerechte Fertigstellung der Wohnanlage nicht zu gefährden. Die Umsetzung des Baugemeinschaftsprojekts beansprucht den Schätzungen der ExpertInnen zufolge etwa 12 bis 15 Monate.

Zusammenleben in der Baugemeinschaftsgemeinschaft

Der von den Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen gemeinsam durchlaufene Baugemeinschaftsprozess erzeugt im Vergleich zu Siedlungen, die allein von einem Bauträger errichtet wurden, eine **einzigartige Mikro-Sozialstruktur**. Diese Mikro-Sozialstruktur resultiert zum einen aus dem Gruppenfindungsprozess, da vorwiegend Personen Baugemeinschaften bilden, die einander grundsätzlich sympathisch finden, ähnliche Ziele oder Werte vertreten oder sich möglicherweise sogar kennen, zum anderen haben sich die zukünftigen NachbarInnen schon im Rahmen der Baugemeinschaft kennenlernt, weshalb sich die BewohnerInnen zum Zeitpunkt des Einzugs nicht als Fremde gegenüberstehen. Aufgrund des gemeinsam durchlebten Bauprozesses besteht bereits eine vertraute Kommunikationsbasis, deren Aufbau nach Meinung der ExpertInnen in anderen Wohnanlagen zumindest eine Zeitdauer von einem Jahr beansprucht oder niemals entsteht. Aus diesem Grund herrscht in den von Bau-

gemeinschaften errichteten Anlagen nicht die übliche Anonymität der Nachbarschaft, da diese vielmehr als selbstverständlich und erstrebenswert gelebt und erlebt wird: Man besucht sich, Haustüren werden nicht verschlossen und Kinder spielen im ganzen Haus. Die im Rahmen der Wohnanlage entstehende Mikro-Sozialstruktur führt dazu, dass sich die BewohnerInnen gegenseitig Hilfestellung in verschiedensten Situationen anbieten. Beispielsweise wechseln sich Familien bei der Kinderbetreuung ab, wodurch berufstätige Eltern entlastet werden. Weiters bilden sich in Wohnanlagen, die von Baugemeinschaften gebaut wurden, in einigen Fällen Tauschkreise, da das Zusammenleben verschiedener Berufsgruppen einen internen, unentgeltlichen Austausch an diversen Dienstleistungen ermöglicht (Wohnwirtschaftsgemeinschaften, ein Modell vor allem der 1980er Jahre), sowie Gemeinschaftseinrichtungen wie beispielsweise Gemeinschaftsräume, gemeinschaftsorientierte Innenhöfe, Werkstätten, Saunen und Gärten, aber auch kleine Unternehmen oder kulturelle Einrichtungen, die gemeinschaftlich verwaltet werden.

Trotz der Vorteile einer lebendigen Nachbarschaft betonen die ExpertInnen die **Wichtigkeit der eigenen Privatsphäre** und der baugruppenintern gemeinschaftlich erst zu erarbeitenden Balance zwischen Nähe und Distanz. So bietet das Leben in einer sozialen Gemeinschaft Vorteile, doch nur unter der Voraussetzung der Offenheit sowie der Orientierung der einzelnen Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen am Wohl der Gemeinschaft. Die Aushandlungsprozesse erfordern Kommunikationsbereitschaft und Kompromissfähigkeit. Der Begriff Kompromiss beschreibt in diesem Zusammenhang nicht den Verzicht des Einzelnen, um den kleinsten gemeinsamen Nenner in der Gruppe zu erreichen, sondern ist mit der gemeinsamen Suche nach optimalen Resultaten verknüpft. Auf diese Weise trägt die Arbeit in der Gemeinschaft zu einer Bereicherung der einzelnen Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen bei. Egozentrische Interessen wie etwaige Profilierungswünsche bergen große Konfliktpotenziale für Baugemeinschaftsprojekte. Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen empfehlen, in der Baugemeinschaft von Beginn an offen miteinander zu sprechen. Nur wenn Probleme gemeinsam besprochen und gelöst werden, kann der Bildung von Geheimnissen in der Gruppe vorgebeugt und langfristig Vertrauen aufgebaut werden. Weiters von großer Bedeutung für die Ausbildung einer Kultur des Zusammenlebens ist die Möglichkeit, selbständig die Form des Zusammenlebens in der Baugemeinschaft zu bestimmen. Nach Angaben der ExpertInnen sind die Formen des Zusammenlebens und des sozialen Austausches in Österreich je nach Baugemeinschaft sehr unterschiedlich, worauf beispielsweise die Gemeinschaft B.R.O.T.¹⁰ bei der Errichtung von Wohnheimen in Wien besonderen Wert legt. B.R.O.T. bedeutet „Beten – Reden – Offensein – Teilen“, und dahinter steht ein gemeinnütziger Verein, der mit Hilfe der Wohnbauförderung in Wien bereits ein Wohnheim (B.R.O.T. Hernals) für gemeinschaftlich integratives Wohnen errichtet hat. Ein zweites Wohnheim (B.R.O.T. Kalksburg) befindet sich derzeit in der Bauphase. Die Möglichkeit der jeweiligen Gruppe, eigenständig an einer innovativen Form des Zusammenlebens mitzuwirken, ist ein wesentlicher Bestandteil von Baugemeinschaftsprojekten. Diese lassen sich aufgrund ihrer positiven Effekte auf die Wohnbau- und Stadtpolitik als politische Aktivität betrachten, aber auch als „soziale Innovation“ des Zusammenlebens in einer Stadt.

10 Website B.R.O.T. Kalksburg: <http://www.brot-kalksburg.at>, Stand: 10.06.2009

Eine Baugemeinschafts-TeilnehmerIn spricht von dem großen Schaden, der durch egozentrisches Verhalten oder durch Vertrauensbrüche in einer Baugemeinschaft verursacht werden kann. Einzelne Störquellen können die Stabilität einer ganzen Gemeinschaft gefährden. Konzepte zum Umgang mit solchen Problemfällen würden nach Ansicht der Befragten zur Sicherstellung des friedlichen Zusammenlebens in einer Baugemeinschaftsgemeinschaft beitragen.

2.4.4 Realisierungsformen von Baugemeinschaften

Baugemeinschaftsprojekte können sich je nach Wunsch der Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen sehr vielfältig gestalten. In diesem Kapitel wird auf die Zielgruppen sowie die soziale Zusammensetzung und die Größe von Baugemeinschaften eingegangen. Es folgt weiters die Auseinandersetzung mit den Partizipations- bzw. Entscheidungsstrukturen in einer Baugemeinschaft sowie möglichen Rechts- und Organisationsformen für Baugemeinschaftsprojekte.

Zielgruppen von Baugemeinschaftsprojekten

Wie bereits im Zusammenhang mit der Strukturdatenanalyse zur Abschätzung des Baugruppenpotentials innerhalb der Wiener Wohnbevölkerung (siehe 2.3 Strukturdatenanalyse zur Abschätzung des Baugemeinschaftspotenzials innerhalb der Wiener Wohnbevölkerung (SORA), S. 15) erläutert, bieten Baugruppenprojekte auch finanziell weniger gut situierten Personen, beispielsweise jungen Familien, älteren Menschen und MigrantInnen grundsätzlich die Möglichkeit, ein Leben in individuell gestaltetem Wohnraum zu führen. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass Baugemeinschaften weder für alle Menschen geeignet sind, noch von allen Personen mit Wunsch nach Wohneigentum oder einer Mietwohnung angestrebt werden, sondern lediglich eine **Alternative zu anderen Wohn- und Lebensformen darstellen**. Wenngleich Baugemeinschaften die Ausbildung verschiedener sozialer Kompetenzen bei den TeilnehmerInnen fördern, so werden diese bereits im Prozess der Gruppenbildung und Projektplanung vorausgesetzt. Aus diesem Grund sind es derzeit überwiegend Personen mit hohem Bildungsniveau, die sich an Baugemeinschaftsprojekten beteiligen. Häufig bilden sich freie Baugemeinschaften aus ArchitektInnen, die gemeinsam mit FreundInnen oder KollegInnen eine Wohnanlage errichten wollen. Diese Baugemeinschaften verfügen über fachspezifische Expertisen und sind nicht auf Hilfe und Begleitung im Baugemeinschaftsprozess angewiesen. Demgegenüber sind es vor allem Baugemeinschaften, deren TeilnehmerInnen nicht aus der Architektur- bzw. Baubranche stammen, die gezielt der Unterstützung und Förderung im Baugemeinschaftsprozess bedürfen.

Soziale Zusammensetzung von Baugemeinschaften

Die ExpertInnen betonen die Bedeutung der sozialen Zusammensetzung von Baugemeinschaften. Sowohl stark homogene als auch heterogene Baugemeinschaften bergen Risiko- und Konfliktpotenziale. So soll diese Form des Erwerbs von Wohneigentum bzw. des Schaffens von Mietwohnanlagen das Leben in einer kulturellen Gruppe bzw. einer Gemeinschaft Gleichgesinnter fördern, jedoch nicht zur Segregation beitragen. Heterogene Baugemein-

schaften stehen demgegenüber vor der Herausforderung, gemeinschaftliche Ziele und Interessen zu entwickeln und die Gruppe langfristig zu stabilisieren. Dazu kommen etwaige Schwierigkeiten im Zusammenleben stark heterogener Gruppen, da sich die unterschiedlichen Lebensstile und Kulturen im Leben miteinander einerseits bereichern, aber auch stören und behindern können.

Baugemeinschaften verfügen oft über ein gemeinsames Leitbild, welches trotz der Heterogenität der Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen für Zusammenhalt in der Gruppe sorgt. Als Beispiele für gemeinsame Leitbilder werden eine ökologische Bau- und Lebensweise, autofreies Wohnen, Religiosität oder ein gemeinsamer beruflicher Hintergrund der TeilnehmerInnen genannt. In vielen Fällen herrscht auch die Zweckgemeinschaft zum Wohnraumschaffen, die gemeinsame Alltagsbewältigung und eventuell Freundschaft vor, aber kein gemeinsames Leitbild. Neben ähnlichen Zielen und Sichtweisen spielen auch Sympathiewerte für den Zusammenhalt sowohl homogener als auch heterogener Baugemeinschaften eine große Rolle.

Größe von Baugemeinschaftsprojekten

Baugemeinschaftsprojekte sind dazu geeignet, Wohnanlagen verschiedener Größe zu errichten sowie eine unterschiedliche Zahl an TeilnehmerInnen in das Projekt zu integrieren. Welche Größe sich für welches Bauvorhaben eignet, muss demnach am jeweiligen Fall entschieden werden. Freie Baugemeinschaften brauchen eine überschaubare Obergrenze, die nach Meinung der ExpertInnen bei rund 20 Personen anzusetzen ist. Es gibt in den meisten deutschen Städten mit Baugemeinschaftserfahrung aber viel größere Projekte, die hervorragend funktionieren (z.B. Hamburg: Max-B mit 105 Wohnungen; Berlin: Am Urban mit über 100 Wohnungen; München: Wagnis I/Am Ackermannbogen mit 95 Wohnungen). Da der Abstimmungs- sowie Koordinationsaufwand mit jeder TeilnehmerIn wächst, besteht bei freien Baugemeinschaften das Risiko, keinen Konsens mehr zu erzielen. Auch zu kleine Gruppen, beispielsweise mit fünf Beteiligten, beinhalten Risikopotenzial. Da das Bauvorhaben je nach Rechts- und Finanzierungsform bereits nach dem Ausfall eines/einer Beteiligten nicht mehr finanziert bzw. realisiert werden kann, gelten kleine Baugemeinschaften als besonders instabil.

Im Fall der Kooperation mit einem Bauträger sind sowohl sehr kleine als auch besonders große Baugemeinschaftsvorhaben realisierbar, da ein großer Teil des Koordinationsaufwandes vom Bauträger getragen wird. So lassen sich beispielsweise auch ganze Baugemeinschaftsgebiete unter einem Bauträger verwirklichen, wobei sich bei 60 und mehr Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen eine Aufteilung in Subgruppen, beispielsweise nach den zukünftigen BewohnerInnen nach Wohnhaus, anbietet. Das Festlegen der Größe des jeweiligen Baugemeinschaftsvorhabens obliegt im Falle der gewerblichen Betreuung durch einen Bauträger der Trägerorganisation und ist daher eng an dessen wirtschaftliche Interessen geknüpft. Dabei muss beispielsweise berücksichtigt werden, dass die Kostenintensität des Betreuungsaufwandes durch den Träger bei einer zunehmenden Baugemeinschaftsgröße zunimmt, aber auch, dass sehr kleine Baugemeinschaftsprojekte möglicherweise nicht im Interesse eines gewerblichen Bauträgers liegen.

Partizipation und Entscheidungsstrukturen im Baugemeinschaftsprozess

Bezüglich der Partizipation bzw. der Entscheidungsstrukturen im Bauprozess existiert, wie auch bezüglich der Homogenität und Größe von Baugemeinschaftsvorhaben, kein gleichermaßen auf alle Bauvorhaben anwendbares Konzept.

Je nachdem, ob in einer freien oder einer gewerblich betreuten Baugemeinschaft gebaut wird, ergibt sich daraus ein unterschiedlicher Partizipationsgrad für die BaugemeinschaftsteilnehmerInnen. Während sich die TeilnehmerInnen in gewerblich betreuten Baugemeinschaften oft mehr Partizipation wünschen, fühlen sich die TeilnehmerInnen einer freien Baugemeinschaft oftmals von der Entscheidungslast überfordert, weshalb ein Bedarf an verschiedenen Organisationsformen und rechtlichen Regelungen für Baugemeinschaftsvorhaben besteht. Beispielsweise müssen die am Baugemeinschaftsprozess beteiligten Personen eingebunden und über unterschiedliche Gegebenheiten informiert werden. Der von der Größe der Baugemeinschaft abhängende Verwaltungsaufwand übersteigt häufig die Kapazitäten einzelner BaugemeinschaftsteilnehmerInnen. Derzeit liegt die Verantwortung der Führung und Leitung einer freien Baugemeinschaft vor allem bei den beauftragten ArchitektInnen oder BaubetreuerInnen. Beratungseinrichtungen für Baugemeinschaften, die verschiedene Betreuungsmodelle für Baugemeinschaften anbieten und Information bereitstellen, können zu einer Entlastung der einzelnen BaugemeinschaftsteilnehmerInnen beitragen.

Im Rahmen von Baugemeinschaftsprojekten sind einheitliche Regeln, die bereits zu Beginn festgelegt und von allen TeilnehmerInnen gleichermaßen berücksichtigt wie auch vertreten werden, von besonderer Bedeutung. Dies betrifft auch die Regelung der Entscheidungsstrukturen im Baugemeinschaftsprozess. Entscheidungen müssen auf der Zustimmung der überwiegenden Mehrheit beruhen und alle BaugemeinschaftsteilnehmerInnen mit einbeziehen. Im Gesellschaftsvertrag wird festgehalten, für welche Belange welches Maß der Zustimmung unter den Beteiligten erreicht werden muss. Beispielsweise kann festgesetzt werden, dass im Falle des Eintritts eines neuen Gruppenmitglieds die Zustimmung bei 100% liegen muss. Dennoch sollte nach Meinung der ExpertInnen nicht versucht werden, bei jeder Entscheidung eine einstimmige Lösung zu erzielen, da eine für alle Beteiligte gleichermaßen passende Lösung möglicherweise nicht gefunden oder realisiert werden kann. Je nach Größe der Wohngruppe bietet sich die Gliederung in Untergruppen an, die jeweils einen gemeinsamen Sprecher zu diversen Versammlungen und Sitzungen entsenden. Regelmäßige Gesellschaftsversammlungen, deren Beschlüsse mittels Protokollen festgehalten werden und zu deren Teilnahme sowohl die BaugemeinschaftsteilnehmerInnen als auch ArchitektInnen sowie die gegebenenfalls am Baugemeinschaftsprozess beteiligten Bauträger und ModeratorInnen eingeladen werden, fördern den sozialen Austausch unter den BaugemeinschaftsteilnehmerInnen sowie die Einbindung aller Beteiligten in die Entscheidungsstruktur.

Rechts- und Organisationsformen in Baugemeinschaftsprojekten

Eine ausführlichere Darstellung der Rechts- und Organisationsformen findet sich im Endbericht 2. Die folgenden Ausführungen basieren auf den Aussagen der ExpertInnen.

Im Fall einer freien Baugemeinschaft bilden die Besitzer der Wohn- und Gewerbeeinheiten nach Fertigstellung des Gebäudes oft eine **Eigentümergeinschaft gemäß Wohneigentumsgesetz (WEG)**, da diese gegenüber anderen Rechtsformen wie beispielsweise Ge-

nossenschaften, Vereinen, Gesellschaften bürgerlichen Rechts sowie Miteigentümergeinschaften mit Gemeinschaftsregelung einige spezifische Eigenschaften hat. Rechtlich sind die BewohnerInnen dem Status von EigentümerInnen nach Kauf einer Eigentumswohnung von einem Bauträger gleichgestellt. Für jede Einheit wird beim Grundbuchamt ein eigenes Grundbuch angelegt, wodurch diese unabhängig vom Rest der Wohnanlage veräußerbar und beleihbar wird. Dadurch werden die Interessen der einzelnen WohnungseigentümerInnen von denen der Baugemeinschaft abgegrenzt und erhalten. Gerade darin liegt nach Meinung der ExpertInnen jedoch auch die Problematik bei Eigentümergemeinschaften gemäß Wohnungseigentumsgesetz, da beim Einzug völlig fremder Personen das Vertrauensverhältnis der Gemeinschaft gestört wird. Es bedarf der Implementierung rechtlicher Regelungen in Österreich oder entsprechender vertraglicher Vereinbarungen, damit auch nach Fertigstellung der Wohnanlage der gemeinschaftliche Grundsatz über längere Zeit erhalten werden kann. Häufig zerbrechen von Baugemeinschaften erbaute Wohnanlagen durch Veräußerungen in reguläre Eigentumswohnungen, die nicht mehr die Vorteile einer sozialen Gemeinschaft bieten. Bleibt eine Baugemeinschaft in dem rechtlichen Status einer **Gesellschaft bürgerlichen Rechts**, verbleibt die Anlage in gemeinschaftlichem Besitz. Das bedeutet, dass Entscheidungen am Objekt gemeinsam und mit bestmöglichen Resultaten, das Zusammenleben betreffend, getroffen werden müssen.

Die Gründung einer **Genossenschaft** wird von den ExpertInnen als sehr aufwändig geschildert und kommt für eine einzelne Baugemeinschaft daher meist nicht in Frage. Bestehende Genossenschaften können Baugemeinschaften demgegenüber eine wertvolle Unterstützung bieten. Bei einer Vereinsbildung ist darauf zu achten, dass der **Verein** überwiegend gemeinnützige Ziele erfüllen muss, weshalb diese Rechtsform gegenüber dem Finanzamt sowie dem Amtsgericht in der Praxis häufig schwer durchzusetzen ist. Gemeinnützigkeit muss eine nachgewiesene Aktivität des Vereins sein. Die Wohnanlage kann nicht mehr privatisiert werden, da die Projektbeteiligten als MieterInnen gelten und die Tilgungsleistungen aus dem Mietaufkommen dem Verein zufließen. Klassische Wohnungsgesellschaften, aber auch Privatpersonen können als Investoren von Vereinen auftreten¹¹.

Die Rechtsform einer GmbH ist von ihrem Wesen her eher dem Handelsrecht zuzuordnen und kommt daher nur eingeschränkt in Betracht, beispielsweise für den Zweck der Verhinderung der Verwendung von Wohnungseigentum als Spekulationsobjekt. Die einzelnen ProjektteilnehmerInnen gelten als MieterInnen und gründen eine GmbH zusammen mit dem Miethäusersyndikat, um einer Privatisierung vorzubeugen. Die Wohnanlage wird zu gemeinschaftlichem Eigentum, das in Selbstorganisation vermietet und verwaltet wird¹² (mehr zu dieser Form im Endbericht 2).

Kriterien für erfolgreiche Baugemeinschaften

Auf eine erfolgreiche Umsetzung eines Baugemeinschaftsprojektes kann man dann schließen, wenn genauso viel in Gruppenentwicklung wie in technische Planung investiert wird, vor allem Zeit und Sorgfalt; wenn Entscheidungsstrukturen vor den Entscheidungen fixiert wer-

11 Stiftung trias 2009.

12 Ebd.

den (wer darf abstimmen, wie verbindlich sind Entscheidungen für alle, wie sehen Mehrheiten aus, welche Entscheidungen müssen schriftlich formuliert werden), das betrifft vor allem auch projektinterne Kosten-Umverteilungen (beispielsweise zwischen Erdgeschoß und Dachwohnung); wenn eine Führungsgruppe (formell/informell) besteht, der man vertrauen kann, und der auch vertraut wird; und schließlich, wenn Spezialisten engagiert werden (Finanzierung, Architektur, Recht, Projektentwicklung, etc.) (Stattbau 2002:53).

3 Die wichtigsten Probleme

Im Folgenden werden die zentralen Probleme der Baugemeinschaftsprojekte in Wien zusammenfassend dargestellt und anschließend in einer Tabelle mit möglichen Lösungsansätzen kombiniert. Eine umfassendere Darstellung dieser Lösungsansätze findet sich unten (5 Unterstützung von Baugemeinschaften in Wien, S. 51).

3.1 Grundstück/Objekt

Zentrales Problem sowohl in Wien als auch in den untersuchten deutschen Städten ist die Frage des Zugangs zu geeigneten Grundstücken und Objekten für Baugemeinschaften. Das gilt auch für Städte, in denen es bereits Vergabemodelle speziell für Baugemeinschaften gibt, auch wenn die Situation dort jedenfalls entspannter ist als anderswo. Eine Lösung für dieses Problem kann nur in der **Vergabe geeigneter Grundstücke speziell an Baugemeinschaften** bestehen – hierbei besteht aber Spielraum hinsichtlich der Vergabemodalitäten, der Ausrichtung auf die Bedürfnisse der Baugemeinschaften und der Stadt insgesamt sowie der Möglichkeit, Gebiete speziell auf Basis des Modells Baugemeinschaft zu entwickeln, wie das beispielsweise in Stadterweiterungsgebieten in Tübingen und Freiburg der Fall war und ist. **Zu diesen Spielräumen wird der Endbericht 2 Aussagen liefern.** Die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke muss sich natürlich einerseits nach dem Angebot auf Seiten der Stadt und andererseits nach der Nachfrage durch potenzielle Baugemeinschaften richten. Allerdings sind politische Festlegungen anzustreben, wie sie etwa in Hamburg mit dem Ziel, 20% der städtischen Wohnbaugrundstücke jährlich an Baugemeinschaften zu vergeben, geschaffen wurden (siehe 5.1.2 Grundstücksvergabe, S. 53).

Die Vergabe an Baugemeinschaften sollte jedenfalls das **Modell Anhandgabe** einsetzen, um den großen zeitlichen Druck von den Gruppen zu nehmen, der hinsichtlich Finanzierung und Risikoübernahme besteht. Die Erfahrung aus deutschen Städten zeigt, dass die Anhandgabe auch ohne Gebühren, also mit der Möglichkeit kostenfreier Rückgabe, zur Verfestigung und Weiterentwicklung der Projekte wesentlich beiträgt und Rückgaben äußerst selten stattfinden.

Weiters sollte die Stadt den **Kompetenzaufbau bei BeraterInnen** für Baugemeinschaften (BaubetreuerInnen, ProjektentwicklerInnen, ArchitektInnen, ModeratorInnen) unterstützen, um so bessere Ausgangssituationen für den professionellen Grundstückserwerb und eine rasche Entscheidungsfindung zu schaffen. Dies kann weiters durch eine entsprechende Beratungsstelle und durch Informationsveranstaltungen unterstützt werden.

3.2 Beratungserfordernisse

Die Problemfelder, die sich durch Beratungsangebote sowie durch Kompetenzaufbau bei BeraterInnen verbessern lassen, sind die langen Entwicklungszeiten derartiger Projekte, die durch stringente Strukturierung und Projektentwicklung reduziert werden können; die Unwägbarkeit der Risiken, die sich durch Lernen aus Erfahrungen realisierter Projekte mindern lassen; interne Differenzen unter den Beteiligten, die bei professioneller Moderation geringere Bedeutung haben werden; sowie die Schwierigkeiten beim Zugang zur Förderung, die mittels spezifischer Beratung ausgeräumt werden können.

3.3 Beschränkung auf einkommenshomogene Gruppen

Wenn die Rahmenbedingungen für Baugemeinschaften nicht entsprechend gestaltet werden, tendieren sie zu einkommenshomogenen Gruppen, und zwar im höheren Einkommensbereich. Auch wenn es durchaus Gruppen gibt, die dieses Problem umgehen wollen und heterogenere Gruppen anstreben, sind die Erfordernisse der Wohnbauförderung und der Finanzierungsmodalitäten auch für sie bindend und können manchmal nur durch komplizierte Konstruktionen umgangen werden, wie das beispielsweise im Fall der Sargfabrik mit der Heimkonstruktion samt „Gemeinschaftstopf“ für Einkommenschwächere versucht wurde.

Hamburg hat bereits langjährige Erfahrung mit dem Thema und durch die ehemalige Ausrichtung der alternativen Baubetreuer auf ehemalige Hausbesetzungen und auf Arbeitsplatzschaffung auch einen spezifischen Fokus darauf, gemeinschaftliche Wohnformen nicht vorrangig besserverdienenden zugänglich zu machen. Dem entsprechend sind die Beratungsleistungen und Förderbedingungen unter anderem auch darauf ausgelegt, einkommensheterogene Gruppen zu unterstützen.

So schreibt auch der verantwortliche Abteilungsleiter in der Berliner Senatsverwaltung, Reiner Nagel, von der Möglichkeit, dass bis 20% der Mitglieder einer Baugemeinschaft Menschen mit niedrigem Einkommen sein könnten, indem man ein Gesamtfinanzierungspaket unter Einschluss dieser Gruppe gegenüber den Banken durchsetze (Bildungswerk Berlin et al. 2007:22).

3.4 Anbotswohnungen

Als Voraussetzung für die Förderung von Wohnneubauten in Wien gilt die Regel, dass ein repräsentatives Drittel der Wohnungen dem Wohnservice Wien zur Vergabe überlassen werden muss. Diese Tatsache wird von den Baugemeinschaften häufig als Problematik angesprochen, weil die sicherlich nachvollziehbare Befürchtung besteht, dass die vom Wohnservice zugewiesenen Personen nicht unbedingt viel mit der Idee des gemeinschaftlichen Wohnens anfangen können und eine Integration in die Hausgemeinschaft vermutlich schwer fallen wird. Andererseits ist die soziale Zielsetzung dieser Regelung grundsätzlich richtig, sie kann

deshalb nicht einfach fallengelassen werden. Eine Sonderregelung für Baugemeinschaften wäre ein Lösungsansatz.

3.5 Wohnbauförderung

Das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG 1989) sieht bisher ebenso wenig wie die diesbezüglichen Verordnungen spezifische Regelungen für Baugemeinschaften vor, was die Umsetzung derartiger Projekte grundsätzlich erschwert. Hier wäre zumindest mittelfristig eine Anpassung sinnvoll.

3.6 Lösungsansätze

Gründe für das Scheitern	Lösungsansätze	Kapitel	Seite
schwieriger Zugang zu Grundstücken und Objekten	Vergabe speziell an Baugemeinschaften, ev. Quote	5.1.2 Grundstücksvergabe; 5.1.3 Beratung, Vertretung in der Verwaltung; 5.1.4 Öffentlichkeitsarbeit für Interessierte	53, 55, 58
Notwendigkeit rascher Entscheidungen	Zeitgewinn durch Anhandgabe	5.1.2 Grundstücksvergabe	53
lange Entwicklungszeit	Beratung, Kompetenzaufbau	5.1.3 Beratung, Vertretung in der Verwaltung; 5.1.6 Kompetenzaufbau für BetreuerInnen	55, 60
Schwierigkeit des Zugangs zu Förderungen	Beratung, Anpassung der Förderung	5.1.3 Beratung, Vertretung in der Verwaltung; 5.1.6 Kompetenzaufbau für BetreuerInnen; 5.2.2 Anpassung der Förderbedingungen	55, 60, 62
Anbotswohnungen	Sonderregelung	siehe Endbericht 2	
Unwägbarkeit von Risiken und Kosten	Zeitgewinn durch Anhandgabe, Beratung	5.1.2 Grundstücksvergabe; 5.1.3 Beratung, Vertretung in der Verwaltung; 5.1.6 Kompetenzaufbau für BetreuerInnen	53, 55, 60
interne Konflikte	Beratung, Kompetenzaufbau	5.1.3 Beratung, Vertretung in der Verwaltung; 5.1.6 Kompetenzaufbau für BetreuerInnen	55, 60
Beschränkung auf einkommenshomogene Gruppen	Unterstützung für einkommensheterogene Gruppen	siehe Endbericht 2	

4 Politik der Unterstützung für Baugemeinschaften

4.1 Beispiel Deutschland

Eine Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik (DifU) aus dem Jahr 2007 zur Vorbereitung einer neuen Berliner Beratungsstelle für Gemeinschaftswohnformen konstatiert: „Nur in wenigen der untersuchten Städte war eine Unterstützung von Wohnprojekten **nicht** Bestandteil der Kommunalpolitik. [...] In einer Reihe von Städten [...] gibt es Überlegungen zur Einrichtung einer Beratungsstelle oder Diskussionen der Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen, die mit der strategischen Neuausrichtung der kommunalen Wohnungspolitik „auf das knapper werdende Ressourcengut“ der Einwohner (Münster) begründet werden. In einigen Städten bestehen kommunale Beratungsangebote erst seit wenigen Monaten (Augsburg, Mannheim) oder wurden gar nur wenige Tage vor der Befragung eingerichtet (Dortmund).“ (Jekel et al. 2007:44) In dieser Studie wurden alle deutschen Kommunen über 250.000 EinwohnerInnen untersucht (teilweise auch kleinere, insgesamt 30 Städte), keine Unterstützung für Wohnprojekte gibt es demnach nur in wenigen Städten in Nordrhein-Westfalen, wobei allerdings ein Förderprogramm auf Landesebene besteht, sowie in Frankfurt am Main und in Bremen.

Eine andere Untersuchung aus dem Jahr 2008 auf Länderebene stellt fest, dass es nirgends einkommensunabhängige Fördermittel speziell für Wohnprojekte gibt, wohl aber in zwölf der 16 Bundesländer eine Förderpraxis, die besonderen Bedingungen von Wohnprojekten Rechnung trägt, beispielsweise die Unterstützung von Mischkonstruktionen von geförderten und freifinanzierten Wohnungen, erhöhte Einkommensgrenzen sowie die Förderung von Gemeinschaftseinrichtungen. Von den übrigen vier haben zwei überhaupt keine soziale Wohnraumförderung mehr (Berlin, Sachsen), nur zwei fördern ohne spezifische Praxis für Wohnprojekte (Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern). (Schader-Stiftung, Stiftung trias 2008:100)

Die DifU-Studie kommt zu dem Ergebnis, dass sich bei der Einrichtung von Beratungsstellen in den Städten zwei Schwerpunkte abzeichnen, nämlich solche mit sozialpolitischer und solche mit entwicklungspolitischer Ausrichtung. Eine Verknüpfung beider Ansätze ist sehr selten und kommt fast nur in wenigen Städten mit langjähriger Erfahrung zum Thema Baugemeinschaften vor (Hannover, Hamburg). Meist steht das Thema Stadtentwicklung im Zentrum des Interesses, sozialpolitische Ziele wie eine Unterstützung von mietorientierten Projekten und eine Einbindung von Genossenschaften kommt meist erst später hinzu (Jekel et al. 2007:44f.).

Häufige Unterstützungsformen in deutschen Städten sind „Hilfestellungen bei der Suche nach Grundstücken (unter anderem in Augsburg, Dresden, Hamburg, Hannover, Leipzig, Mannheim, München, Stuttgart) und auch die Vereinfachung von Verwaltungsabläufen durch zentrale Koordinierungs- und Anlaufstellen (Aachen, Düsseldorf). Häufig werden diese Aktivitäten in einer Beratungsstelle für Wohnprojekte gebündelt.“ Eine solche Bündelung war in 16 von 30 untersuchten Städten der DifU-Studie erkennbar.

„Fördermöglichkeiten, die mit einem finanziellen Engagement der Kommune verbunden sind, bestehen in der Vergabe von Bürgschaften (Nürnberg), dem Zwischenerwerb von Grundstücken (Stuttgart) und deren vergünstigter Abgabe unter bestimmten Voraussetzungen (Dortmund, Hamburg, Leipzig) bis zu eigens aufgelegten finanziellen Förderprogrammen für die Realisierung generationenübergreifender Wohnprojekte (Hamburg, Köln, Nordrhein-Westfalen) und der aktiven Mitwirkung an der Gründung von Wohnprojekten (Freiburg, Leipzig, Tübingen).“ (Jekel et al. 2007:45f.)

4.2 Rechtfertigt das Ziel die Mittel?

Nachdem die Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung der Stadt Wien bereits plant, die Grundstücksvergabe an Baugemeinschaften in Angriff zu nehmen, kann man davon ausgehen, dass es bereits Konsens über die Bedeutung von Baugemeinschaften für eine zeitgemäße Stadtentwicklungs- und Wohnbaupolitik gibt. Trotzdem soll an dieser Stelle nochmals versucht werden, eine zentrale Frage in der aktuellen, vor allem in Deutschland geführten Diskussion zu beantworten, nämlich ob die Effekte von Baugemeinschaften intern und auf ihr Umfeld ein Engagement der öffentlichen Hand für diese Wohnbauform rechtfertigen. Hier geht es demnach dezidiert **nicht** um Vorteile für die Baugemeinschaften selbst, die wohl unbestritten sind, sondern um Vorteile, die sich aus den Baugemeinschaften für die Gesellschaft bzw. die Stadt insgesamt ergeben.

Eine fördernde Baugemeinschaftspolitik in Wien hätte aus mehreren Gründen Vorteile:

4.2.1 Urbanisierungseffekte für Stadterweiterungs- und Stadterneuerungsgebiete

Eine der zentralen Schwierigkeiten bei der Entwicklung von Stadterweiterungs- wie Stadterneuerungsgebieten ist die Frage, wie man dazu beitragen kann, soziale Netzwerke zu fördern und zu stärken, die dem Gebiet Identität geben und Integration innerhalb der Bevölkerung bewirken. Baugemeinschaften scheinen dazu einen Beitrag leisten zu können, wie die Erfahrungen aus einigen deutschen Städten zeigen: „Wohnprojekte schaffen sozial stabile Nachbarschaften. Hier mischen sich in der Regel unterschiedliche Haushaltsformen, Generationen und Nationalitäten – und harmonieren beispielhaft. Es kommen Familien, Singles oder Paare aus unterschiedlichen Einkommensverhältnissen zusammen und realisieren – meist in gemischten Finanzierungsformen [...] – ihre Vorstellungen vom gemeinschaftlichen Wohnen. [...] Und da sich die Wohngruppenmitglieder in ihrem neuen Wohnquartier, im näheren und weiteren Wohnumfeld wohl fühlen wollen, mischen sie sich ein, gestalten und prägen ihre Umgebung oder tragen so zur Entwicklung neuer Wohngebiete bei. Davon profitiert die unmittelbare Nachbarschaft, das Quartier, der Stadtteil, die Stadt.“ (Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen 2008:8)

Aufgrund der Gruppenbildung und der hohen Identifikation finden Baugemeinschaftsprojekte nicht nur in klassischen Hochpreislagen statt, sondern auch in Gebieten, in die die oft bes-

ser verdienenden TeilnehmerInnen solcher Projekte sonst nicht ziehen würden. Damit sind sie ein Mittel der sozialen Mischung sowie zur Aufwertung „benachteiligter“ Gebiete. Die selbstbestimmte Gestaltung des Umfelds ist das Gegenteil von anonymem Wohnen, dem entsprechend dienen Baugemeinschaften der Integration innerhalb der Projekte, aber auch darüber hinausgehend. Durch die große Gestaltungs- und Entscheidungsfreiheit bei Baugruppen entsteht hohe Eigenverantwortlichkeit und Identifikation mit Gebäude und Umfeld. Und Baugruppen bieten die Möglichkeit, auch schwierige oder sonst nicht ökonomisch vertretbar bebaubare Grundstücke zu verwerten. (Kröger et al. 2005:53f.)

Beispiel dafür sind die Stadterweiterungsprojekte in **Tübingen** (Französisches Viertel, Loretto, Mühlenviertel), in denen die Stärke von Baugemeinschaften offensiv genutzt wurden.

4.2.2 Mehr Selbstbestimmung und höhere Wohnzufriedenheit

Baugemeinschaftsprojekte fördern ohne Zweifel die Selbstbestimmtheit und Wohnzufriedenheit der BewohnerInnen. Das ist vor allem ein Vorteil für diese selbst, hat aber auch Effekte darüber hinaus: Baugemeinschaften sind ein Übungsfeld für Selbstorganisation und Demokratie (Kröger et al. 2005:53), weshalb sie insbesondere in der Aufbruchsstimmung der 1970er Jahre ein wichtiges Thema waren. Allerdings gibt es auch Effekte, die direkter und weniger ideell sind und doch legitime Ziele von Städten sind: Sie machen Wohnungsangebote für eine zunehmend größer werdende Gruppe von StädterInnen, die aufgrund des auf sie häufig nicht passenden Angebots in Städten den Umzug in den „Speckgürtel“ um die Städte erwägen – mit dem Modell Baugemeinschaft ist ein Weg gefunden, der sie in der Stadt halten kann und somit auch ihre Steuerleistung für die Stadt erhält.

Nach den Erfahrungen in Deutschland können Baugruppen Wohnungsendpreise um 15 bis 25% unter denen konventioneller Bauträger erzielen – damit sind sie Werkzeuge zur Produktion langfristig kostengünstigen Wohnraums. Das Erreichen so großer Kostenvorteile ist in der Wiener Situation, wo die Konkurrenz nicht vorrangig in freifinanziertem Wohnbau, sondern im geförderten Wohnbau besteht, fraglich. Allerdings werden Baugemeinschaften auch in Wien vergleichsweise kostengünstigen und jedenfalls den Mitteln der BewohnerInnen entsprechenden Wohnraum produzieren können. Und sie führen aufgrund der hohen Identifikation der BewohnerInnen mit dem Projekt zu geringer Fluktuation und, abhängig von der gewählten Rechtsform, langfristig gebundenen Mietpreisen.

Ein **Beispiel** für die Selbstorganisation eines Wohnungsangebots, das am Markt sonst nicht verfügbar ist, stellt die **Berliner Situation** der letzten Jahre dar.

4.2.3 Erleichterungen im Alltag

Baugruppen bieten Erleichterungen bei der Alltagsorganisation, z.B. bei Projekten für bzw. mit älteren Menschen, Alleinerziehenden, Familien mit Kindern, etc. Im Bereich der Kinder- und Altenbetreuung können Baugruppen durch nachbarschaftliche Selbsthilfe-Netzwerke einen Beitrag zur Entlastung des Bundes, der Länder und Gemeinden von sozialen Aufgaben leisten. (Kröger et al. 2005:53)

Aber auch abgesehen von dieser Entlastungsfunktion ist es für viele Menschen einfacher, das alltägliche Leben zu meistern, wenn sie in ein nachbarschaftliches Netzwerk integriert sind,

was insbesondere für ältere InteressentInnen ein wichtiges Argument ist. Eine Studie des deutschen Forschungsinstituts Empirica stellte fest: „Die älteren Generationen werden in Zukunft den Wohnungsmarkt bestimmen. Darauf wird die Wohnungswirtschaft mit neuen, innovativen Angeboten antworten müssen“. Die Umfrage ergab, dass viele BerlinerInnen im Alter das Zusammenleben mit Freunden oder Gleichgesinnten bevorzugen. Etwa 40% möchten in einer Nachbarschaftsgemeinschaft bei gleichzeitiger Selbstständigkeit leben. Im Vergleich dazu ist der Wunsch, im Familienverbund alt zu werden, relativ gering (15%). (Berliner Zeitung 2007) Baugemeinschaften können den Zeitpunkt, ab dem ein alternder Mensch Pflege in Anspruch nehmen muss, nach hinten verschieben, und sie sind ein Mittel gegen Einsamkeit und damit auch gegen Demenz. Ebenso ergeben sich Vorteile bei der gemeinsamen oder wechselweisen Kinderbetreuung, nicht nur, aber wesentlich auch für AlleinerzieherInnen.

Das **Beispiel Hamburg** steht für eine Stadt, in der es bereits eine Vielzahl von Baugemeinschaften gibt, die einen betreuenden und sozialen Ansatz haben.

4.2.4 Innovation im System Wohnbau

Baugemeinschaften setzen sich zum Ziel, die sehr spezifischen Wohnbedürfnisse ihrer Mitglieder auf kostengünstige Weise zu erfüllen. Durch die intensive Auseinandersetzung und den Einbezug von Laien in den Bauprozess entsteht ein Klima der Innovation, etwa hinsichtlich Organisations- und Entscheidungsformen, bauliche Gestaltung, Freiflächen, Bauökologie, Nutzungsarten (Kröger et al. 2005:53f.). Wenn heute die ideologische Komponente bei derartigen Projekten großteils fehlt, so bleibt doch die Tatsache, dass Baugemeinschaften aufgrund der Vielfalt der planungsentscheidenden TeilnehmerInnen im Prozess vielfältigere und innovativere Wohngebäude produzieren, dass sie eine höhere BewohnerInnenzufriedenheit bieten können und dass sie stärkere Nutzungsmischungen aufweisen und besser mit dem Umfeld vernetzt sind als viele andere Bauten. Wohnprojekte werden über die Selbstorganisation der Beteiligten gesteuert und sind ein natürliches Experimentierfeld für zukünftiges Wohnen, sie bringen neue AkteurInnen ins System Wohnbau und fördern somit die Innovation.

Freiburg ist ein hervorragendes **Beispiel** für die Tatsache, dass Baugemeinschaften eine Vorreiterrolle beim energieeffizienten und nachhaltigen Bauen spielen – ähnliche Effekte lassen sich hier und anderswo für andere Innovationsbereiche im Wohnbau feststellen.

4.2.5 Nachteile

Diesen Vorteilen stehen einige Nachteile gegenüber, die aber durch gezielte Eingriffe stark reduziert werden können:

Baugemeinschaften erfordern oft einen großen Aufwand auf Seiten der Beteiligten bzw. der zukünftigen BewohnerInnen sowie der ArchitektInnen, was zu einem guten Teil an der fehlenden Erfahrung im Feld und der mangelnden Professionalisierung liegt. Durch ein entspre-

chendes Beratungsangebot und den Kompetenzaufbau für BetreuerInnen kann dieses Problem reduziert werden.

Die bisherige Entwicklung in Wien und Österreich insgesamt hat gezeigt, dass jedes neue Projekt wieder als Pilotprojekt starten muss, dass also kaum Wissenstransfer stattfindet und das Modell dadurch kaum weiterentwickelt werden kann. Die Unterstützung der Dokumentation und des Wissenstransfers ist deshalb sinnvoll: Informationsveranstaltungen und -medien, Kompetenzentwicklung für BetreuerInnen, die Dokumentation der Realisierungen, insbesondere von *best practices*, sowie der Aufbau einer Dachgenossenschaft können die Situation verbessern.

Schließlich es bleibt die Tatsache, dass viele Baugemeinschaften auf eine besserverdienende Schicht beschränkt sind, insbesondere wenn sie – wie in Deutschland oft der Fall – auf Eigentumbildung ausgerichtet sind oder in Städten realisiert werden, die keine politischen Maßnahmen ergreifen, um einkommensheterogene Gruppen zu fördern. Durch Anpassung der Förderrahmenbedingungen und Informations- und Beratungsangebote könnte hier angepasst werden, **nähere Ausführungen dazu werden im Endbericht 2 zu finden sein.** In diesem Zusammenhang sollte auch das Problem erwähnt werden, dass die Konzentration derartiger Projekte an bestimmten Orten in der Stadt (Stadterweiterungsgebiete, bereits aufgewertete Stadterneuerungsgebiete) durch politische Maßnahmen zu einem Abzug von wichtigen EntwicklungsträgerInnen/PionierInnen aus weniger begünstigten Stadtteilen beitragen kann. Durch entsprechende Standortpolitik und der jeweiligen Situation angepasste Modelle gemeinschaftlichen Wohnens (z.B. auch Bestandssanierungen, Mietergemeinschaften) sollte hier gegengesteuert werden.

Nachteile	Kompensation	Kapitel	Seite
großer Aufwand	Beratung, Kompetenzaufbau	5.1.3 Beratung, Vertretung in der Verwaltung; 5.1.6 Kompetenzaufbau für BetreuerInnen	55, 60
Pilotprojektcharakter	Beratung, Kompetenzaufbau, Dokumentation, Aufbau einer Dachgenossenschaft	5.1.3 Beratung, Vertretung in der Verwaltung; 5.1.6 Kompetenzaufbau für BetreuerInnen; 5.1.5 Förderung der Vernetzung und Dokumentation; 5.2.3 Unterstützung des Aufbaus einer Dachgenossenschaft	55, 60, 59, 62
Beschränkung auf einkommenshomogene Gruppen	Unterstützung für einkommensheterogene Gruppen	siehe Endbericht 2	

4.3 Strategie

Hinter der Idee, Baugemeinschaften zu unterstützen, stehen im optimalen Fall strategische Überlegungen. Die Basis der Wiener Pläne liegt in der Chance, Baugemeinschaften als Integrations- und Urbanisierungskerne in Stadterweiterungsgebieten zu etablieren. Doch gibt es eine Reihe von stadtpolitischen Thematiken, die durch eine solche Politik ebenso gefördert

werden können. Dabei handelt es sich etwa um Sozialpolitik, Umweltpolitik und Stadtentwicklungspolitik. Baugemeinschaften können legitimerweise als „Mittel zum Zweck“ in manchen Bereichen gesehen werden, allerdings sollten dann andererseits auch die Politik und die Verwaltungspraxis so angepasst werden, dass Baugemeinschaften erfolgreich umgesetzt werden können.

„Eine Stadt, die autofreies Wohnen fördern will, sollte nachbarschaftliche Wohnformen unterstützen, da diese für *car-sharing* prädestiniert sind. Eine Stadt, die Alleinerziehende, junge Familien mit Kindern und alte Menschen entlasten will, sollte ebenfalls diese Unterstützung leisten, da so effektive Netzwerke entstehen. Gemeinschaftswohnprojekte können als bürgerorientiertes Instrument zur stadträumlichen Belebung scheinbar unattraktiver Konversions- und Brachflächen, zum ökologischen Umbau von Bestandsgebäuden oder zur Durchmischung und Aufwertung von Quartieren mit besonderen sozialen Problemlagen genutzt werden.“ (Fedrowitz 2003:102)

Städtische Wohnungsbestände entsprechen nicht immer optimal der Nachfrage in einer Stadt, dies betrifft etwa junge Familien, Kreative und, aufgrund demographischer Entwicklungen, ältere Menschen. Hier können Baugemeinschaften eine Angebotslücke füllen. Insbesondere sind sie ein wertvolles Mittel, um Wohnangebote für junge Familien zu schaffen, die sonst dem Zug in den „Speckgürtel“ der Städte folgen, und somit SteuerzahlerInnen in der Stadt zu halten.

Andererseits bedeutet eine solche strategische Betrachtungsweise aber auch, dass all die Punkte in der Stadtverwaltung und -politik gesehen werden sollten, die Hindernisse für die Entwicklung von Baugemeinschaften darstellen. Dazu zählen beispielsweise die Modalitäten städtischer Grundstücksvergabe und die Anforderungen der Wohnbauförderung.

5 Unterstützung von Baugemeinschaften in Wien (Temel, Lorbek, SORA)

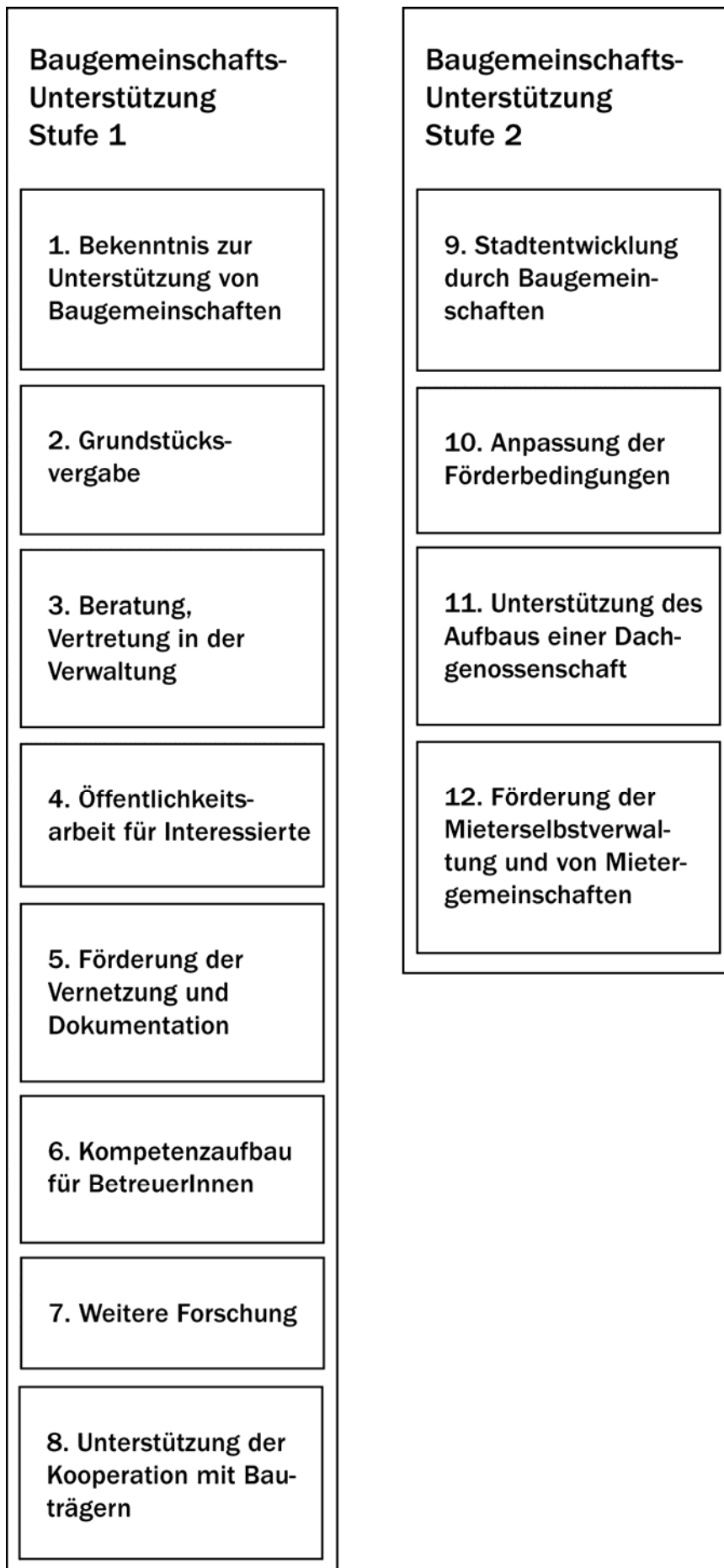
Die Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung hat sich entschlossen, in Wien eine Unterstützung des Modells Baugemeinschaft zu etablieren. Zentrales Element dieser Unterstützung soll die Vergabe von Baugrundstücken speziell an Baugemeinschaften sein. Dieser Schritt ist überaus begrüßenswert, weil die Grundstückssuche in der jüngeren Vergangenheit die wichtigste Hürde für Baugruppenprojekte nicht nur in Wien war, und weil viele deutsche Städte schon seit längerer Zeit erfolgreich eine solche Vergabe durchführen. Ein zentraler Unterschied muss jedoch konstatiert werden: In Österreich sowie speziell in Wien gab es in der Vergangenheit eine rege Szene des partizipativen Wohnbaus, vor allem in den 1970er und 1980er Jahren. Die Sargfabrik in Wien-Penzing als vermutlich größter partizipativer Wohnbau in Österreich, fertiggestellt 1996, kann als letztes Ergebnis und Höhepunkt dieser Entwicklung gesehen werden. Danach war es mit den Mitbestimmungsprojekten jedenfalls in Wien für längere Zeit vorbei, von der ehemaligen Szene sind heute nur mehr Reste vorhanden. Die wenigen neuen Projekte der Gegenwart haben mit großen Schwierigkeiten zu kämpfen, das einzige Organisationsmodell scheint heute die Baugemeinschaft unter der Schirmherrschaft einer gemeinnützigen Bauvereinigung zu sein. Eine aktive Baugemeinschafts-Szene, wie es sie in Deutschland in vielen Städten gibt, ist heute in Wien nicht existent, auch wenn die aktuelle Konjunktur des Themas in der Öffentlichkeit durchaus auf Interesse stößt.

Es ist deshalb nötig, **dem Thema Baugemeinschaften durch geeignete Rahmenbedingungen eine faire Chance zu geben** – sonst ist ein Misserfolg der aktuellen Bemühungen zu befürchten. Im Folgenden sind Vorschläge dargestellt, welche Maßnahmen aus Sicht der AutorInnen dafür geeignet wären.

Unterstützung meint dabei genau nicht ausschließlich die finanzielle Förderung, die ja im Rahmen der Wohnbauförderung durchaus bereits jetzt möglich wäre, sondern ein umfassendes Paket an Maßnahmen, das von ideellen und finanziellen Mitteln bis zu Information und Kommunikation reicht.

Um die oben genannten Ziele (siehe 4.2 Rechtfertigt das Ziel die Mittel?, S. 46) mithilfe der Unterstützung von Baugemeinschaften zu erreichen, sollen die untenstehenden Maßnahmen dazu beitragen, das Modell Baugemeinschaft im Wiener (insbesondere geförderten) Wohnbau zu verankern, die InteressentInnenzahl zu vergrößern, die Zugänglichkeit zu erleichtern, die Prozesse zu beschleunigen, den Zugang auch für Einkommenschwächere zu ermöglichen und eine Vielfalt der Modelle zu erreichen (Kröger et al. 2005:66f.).

Die empfohlenen Maßnahmen jedenfalls der Stufe 1 sollten möglichst vollständig umgesetzt werden, in der Stufe 2 ist jedenfalls die Anpassung der Förderbestimmungen ein zentrales, wenn auch erst mittelfristig realisierbares, Desiderat.



5.1 Baugemeinschafts-Unterstützung Stufe 1

Die vorgeschlagenen Maßnahmen der Stufe 1 sollten kurzfristig, das heißt unmittelbar parallel zu den ersten Schritten um Zusammenhang mit der Baugemeinschaftsunterstützung umgesetzt werden.

5.1.1 Bekenntnis zur Unterstützung von Baugemeinschaften

- Es braucht Anstöße zur Formierung einer Szene
- Öffentliches Bekenntnis der Wiener Wohnbaupolitik wird gebraucht
- Gibt Sicherheit für Interessierte
- Mutmacher und Türöffner für Projekte
- Grundlage für Maßnahmen der Stadtverwaltung
- Kompatibilität mit der vierten Säule der Nachhaltigkeit beim Bauträgerwettbewerb

Wie bereits erwähnt: Das Interesse am Format Baugemeinschaft ist groß, eine aktive Szene existiert allerdings – im Unterschied etwa zu großen deutschen Städten wie Berlin, München oder Hamburg – in Wien nicht. Das heißt, das Potenzial ist da, es braucht aber Anstöße, damit es sich formieren kann. Das Fehlen aktueller Modellprojekte (die aktuellen Baugemeinschaftsprojekte in Wien sind durchwegs noch nicht fertig gestellt) führt auch dazu, dass dem Modell Probleme unterstellt werden, die in der

aktuellen Praxis etwa in Deutschland längst nicht mehr auftreten, sondern aus der fernerer Vergangenheit stammen.

Die wichtigste Grundlage für eine Formierung einer Szene ist das öffentliche Bekenntnis der Wiener Wohnbaupolitik, das heißt insbesondere des Stadtrats für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung, dass Wien Baugemeinschaften will und deshalb auch unterstützen wird – und mit welchen konkreten Maßnahmen die Stadt das tun will. Eine solche Selbstverpflichtung ist auch deshalb so wichtig, weil der Einstieg in ein Baugemeinschaftsprojekt für jedeN eine große finanzielle, zeitliche und soziale Verpflichtung bedeutet und deshalb die Sicherheit, dass solche Projekte in Wien gewünscht und gefördert werden, den nötigen Entscheidungsrückhalt geben kann – nicht jedeR ist fähig, derartige Projekte gegen Widerstand durchzusetzen, wie das in der Vergangenheit teils nötig war. Eine solche Artikulation ist einerseits ein Mutmacher und Türöffner für *bottom-up*-Projekte und andererseits die zentrale Grundlage für Maßnahmen von Seiten der Stadtverwaltung (Fedrowitz, Gailing 2003:100). Beispiele für ein derartiges Vorgehen in deutschen Städten sind die Formulierungen in den Koalitionsvereinbarungen Hamburgs und Berlins. In Hamburg gibt es dazu die Aussage:

„Baugemeinschaften sollen eine tragende Säule der Hamburger Wohnungspolitik werden. Die instrumentelle Sicherung dieses Ziels ist die Vergabe von 20% der Fläche [kommunale Grundstücke, die für Wohnbau verkauft werden, Anm.] an Baugemeinschaften.“ (Vertrag über die Zusammenarbeit 2008:41)

In Berlin wurde formuliert:

„Baugruppen sollen als wichtige Zielgruppen für familiengerechtes Bauen und für das Zusammenleben von Alleinstehenden gestärkt werden. Hierzu gehört die Darstellung von Flächen-Portfolios, Beratungsangeboten und Unterstützung von Netzwerkstrukturen.“ (Koalitionsvereinbarung 2006)

Mit der Einführung der so genannten „vierten Säule“ der sozialen Nachhaltigkeit als Entscheidungskriterium für Bauträgerwettbewerbe ist ein erster Schritt in diese Richtung bereits getan, der aber nicht ausreichend ist, unter anderem deshalb, weil Baugemeinschaftsgrundstücke wohl nicht ausschließlich über Bauträgerwettbewerbe vergeben werden. Als Gründe für die Einführung der „vierten Säule“ wurden von Stadtrat Michael Ludwig unter anderem genannt, dass in Zukunft noch stärker auf individuelle Wohnbedürfnisse eingegangen werden soll, Innovation und soziale Verantwortung ein größerer Stellenwert eingeräumt wird, maßgeschneiderte Wohnungsangebote das Ziel sind und Partizipation ausgeweitet werden soll – alles Ziele, die sich durch Unterstützung von Baugemeinschaften hervorragend erreichen lassen.

5.1.2 Grundstücksvergabe

- Orientierung an und Stimulierung von Nachfrage
- Langer Einreichzeitraum, attraktive Grundstücke
- Grundstücke in verschiedenen Lagen
- Beratungsstelle in Vergabe involviert, Grundstückspool
- Rasche Abwicklung der Verfahren
- Anhandgabe
- Baurecht

Zentrale Maßnahme zur Unterstützung von Baugemeinschaften in Wien ist die Vergabe von Grundstücken speziell an Baugemeinschaften. **Zu dieser Thematik wird im Endbericht 2 eine umfassendere Darstellung folgen.** Einige zentrale Aspekte dieser Maßnahme sollen allerdings bereits hier angesprochen werden. Das Angebot an Grundstücken muss natürlich an der Nachfrage orientiert sein, es muss andererseits aber – im Zusammenspiel mit den anderen vorgeschlagenen Maßnahmen – auch dazu

beitragen, die Nachfrage zu stimulieren. Aktuell gibt es ein großes Interesse an der Thematik, aber fast keine bereits aktiven Gruppen, die sozusagen sofort ein Konzept zum Erwerb eines Grundstücks anbieten könnten. Grundlage für die Stimulation ist neben den unten angeführten Maßnahmen ein entsprechend langer Einreichzeitraum für die Bewerbung um Grundstücke. Und es ist besonders wichtig, für Baugemeinschaften attraktive Grundstücke anzubieten. Um dieses Ziel mit dem Interesse der Stadt, das heißt vorrangig der Standortentwicklung mithilfe von Baugemeinschaften, verknüpfen zu können, müssen an den vorgesehenen Standorten besonders gut für Baugemeinschaften geeignete Grundstücke angeboten werden (siehe 6 Rahmenbedingungen Bauplätze, S. 65). Die Fixierung der InteressentInnen auf bestimmte Stadtteile kann durch hervorragend passende Grundstücke anderswo möglicherweise ausgeglichen werden (Kröger et al. 2005:91). Das bedeutet natürlich weiters, dass auch Grundstücke in den besonders nachgefragten Lagen angeboten werden sollten (Kernstadt, gut angebundene Stadtrandlage) und nicht ausschließlich in Stadterweiterungsgebieten. Diesbezüglich ist eine ausgewogene Mischung sehr wichtig, es geht auch darum, Angebote für die verschiedenen betroffenen Zielgruppen zu machen (beispielsweise junge Familien, Ältere, AlleinerzieherInnen, etc.). Dabei ist aber auch zu bedenken, dass heterogene Gruppen anstrebenswert sind. Dazu kommt die Notwendigkeit, Baugemeinschaften hinsichtlich ihrer Standortpräferenzen zu beraten, weil möglicherweise unrealistische und unfinanzierbare Vorstellungen bestehen oder manche Ideen anderswo auch einlösbar wären (Kröger et al. 2005:91).

Die diesbezügliche Beratung sollte von der unten dargestellten Stelle übernommen werden, die weiters auch in die Grundstücksvergabe involviert werden sollte: Das Hamburger Modell könnte dafür als Vorbild dienen. Dort verhandelt die in die Verwaltung integrierte Agentur für Baugemeinschaften mit der Liegenschaftsverwaltung um Grundstücke für Baugemeinschaften. Wenn ein solches Grundstück gesichert werden kann, schreibt die Agentur zuerst alle bei ihr gemeldeten InteressentInnen (bzw. alle, die sich für den Agentur-Newsletter angemeldet haben) an, für die das Grundstück in Frage kommt. Diejenigen, die Interesse an dem konkreten Grundstück anmelden, werden dann eingeladen, ein kurzes Konzept einzureichen und vor der Jury zu präsentieren. Die Entscheidung fällt anhand einer Reihe von vorab fixierten Kriterien. Zentral ist die Transparenz der Kriterien und der Entscheidungsprozesse, wie sich in Hamburg gezeigt hat. **Eine umfassende Darstellung dieses Prozesses und der Kriterien folgt im Endbericht 2.** Zielführend wäre die Bildung eines Grundstückspools zusammen mit der Liegenschaftsverwaltung und Privaten.

Ein Grundproblem aller Baugemeinschaften ist die lange Realisierungsdauer der Projekte, die durch Beratungsangebote, qualifizierte BetreuerInnen und gezielte Grundstücksvergabe reduziert werden kann. Dazu gehört auch die möglichst rasche Abwicklung von Baugenehmigungsverfahren und insbesondere von Wohnbauförderungsansuchen.

Andererseits geht es aber auch darum, den Gruppen die Zeit zu geben, die sie für ihre Projektentwicklung benötigen. Das heißt, bei der Grundstücksvergabe sollte eine Anhandgabe analog dem Hamburger Modell angeboten werden: Die Gruppe mit dem besten Konzept für ein Grundstück erhält dieses für ein Jahr in Form einer Anhandgabe. In dieser Zeit muss die Planung und Finanzierung abgeschlossen werden, sonst fällt das Grundstück zurück an die Stadt (Verlängerungen der Laufzeit sind möglich). Innerhalb des Anhandgabezeitraums können die Gruppen das Grundstück kostenfrei zurückgeben, wenn sich die Realisierung als unmöglich herausstellt – das kommt aber, jedenfalls in Hamburg, fast nie vor.

Ein weiteres wichtiges Instrument, um die Bedingungen für Baugemeinschaften zu verbessern, ist das Baurecht (Deutschland: Erbbaurecht). Das bedeutet, dass die Gruppen die Grundstücke nicht kaufen, sondern – meist auf 75 oder 99 Jahre beschränkt – im Baurecht übernehmen. Dafür ist entweder, und das ist die zu bevorzugende Variante, ein jährlicher Bauzins von etwa 3 bis 5% des Grundstückspreises zu bezahlen, oder der Zins wird komplett zu Beginn abgelöst, ist aber mit etwa 75% günstiger als der volle Kaufpreis.

5.1.3 Beratung, Vertretung in der Verwaltung

- Verwaltungsinterne oder verwaltungsnahe Beratungsstelle
- Erstberatung, Empfehlung von externen BetreuerInnen; Beratung zum Grundstückserwerb
- Dokumentation externer Informations- und Beratungsangebote, effiziente Vermittlung
- Vertretung in der Verwaltung
- Zusammenführung von InteressentInnen
- Aktivierung kommunaler und privater Flächen
- Einbeziehen der Kreditinstitute und Bauträger
- Strategische Weiterentwicklung

Die Zeit, in der Mitbestimmungsprojekte in Wien Konjunktur hatten, ist lange vorbei, und die wenigen neuen Projekte sind noch so jung, dass daraus kaum Erfahrungen abgeleitet werden können. Was fehlt, ist demnach grundlegendes Wissen zur Umsetzung von Baugemeinschaftsprojekten. Das betrifft einerseits Fragen der Förderung, der Finanzierung und des Grundstückserwerbs, aber auch Aspekte der Gruppenbildung, der Moderation, der Rechts- und Organisationsformen, etc.

Zur Beratung von potenziellen Baugemeinschaften sollte demnach eine **verwaltungsinterne oder**

verwaltungsnahe Stelle gegründet werden, die für die erstgenannten Fragen tiefgehende Information bieten und für die zuletzt genannten Aspekte zumindest einen Überblick geben kann – weiterführende Beratung diesbezüglich wird wohl eher von Seiten professioneller BetreuerInnen geleistet werden müssen, um den Arbeitsaufwand für diese Stelle überschaubar zu halten. Bisher gibt es in Wien nur vereinzelt solche professionellen BetreuerInnen, deshalb ist diesbezüglicher Kompetenzaufbau ein weiterer wichtiger Baustein einer Baugemeinschaftsstrategie.

Bei der Einrichtung der neuen Beratungsstelle sollte festgelegt werden, welche Leistungen möglicherweise sofort oder später besser von anderen Stellen übernommen werden können. Ebenso ist zu klären, ob die Beratungsstelle Teil des Magistrats der Stadt Wien sein soll oder besser die Form einer ausgegliederten Einrichtung annimmt, wie das beispielsweise bei der Förderagentur *departure wirtschaft, kunst und kultur gmbh* als Tochter des Wiener Wirtschaftsförderungsfonds der Fall ist, die ja eine ähnliche Zielgruppe anspricht. Auch Kooperationsformen sind denkbar.

„In Dortmund ist die Beratungsstelle in das Wohnungsamt integriert. Zwei der 15 Mitarbeiter des Geschäftsbereiches Wohnbauförderung wurden für die Beratungsstelle abgestellt. [...] Ähnliche Organisationsmodelle gibt es in Mannheim, Stuttgart und Köln. [...] Kooperationsformen gibt es in Augsburg, Düsseldorf, Karlsruhe und Wiesbaden. [...] In Hamburg wurde eine stadteigene Agentur für Baugemeinschaften ins Leben gerufen, für die 3,5 Stellen zur Verfügung stehen.“ (Jekel et al. 2007:46)

In Berlin wurde vor einem Jahr der Baubetreuer Stattdbau Berlin mit der Durchführung der „Netzwerkagentur GenerationenWohnen“ für zwei Jahre betraut, dabei wurde ein Budget von insgesamt 600.000 Euro fixiert.

Beratung und Vermittlung

Die Beratungstätigkeit der Stelle selbst wird sich vorrangig auf Erstberatung, Empfehlung von externen BetreuerInnen sowie Beratung zu Fragen des Grundstückserwerbs konzentrie-

ren. Eine intensivere Involvierung der Stelle in aktive Projekte sollte nur im Rahmen von Modellvorhaben angestrebt werden.

Die Beratungsangebote richten sich an bereits laufende Projekte, in Planung befindliche Projekte und Interessierte mit Projektideen, vorerst aber vorrangig an die letzte Kategorie. Die Erstberatung informiert beispielsweise über Vorteile von Baugemeinschaftsprojekten, Organisations- und Rechtsformen, Gruppengrößen und Unterstützungsangebote, zu Beginn wohl vorrangig mittels Verweis auf schriftliche und digitale Informationsquellen (Richtlinien, Programmbeschreibungen, Merkblätter, Broschüren, Websites, etc.), den Hinweis auf Veranstaltungen und auf Dokumentationen. Kerngruppen, die bereits etwas weiter sind, MitbewohnerInnen suchen und ein Konzept erarbeiten, werden weiter führende Einstiegsberatung brauchen. (Schader-Stiftung, Stiftung tiras 2008:98f.) Sehr wichtig ist die Beratung hinsichtlich des Grundstückserwerbs, nicht nur bezogen auf Möglichkeiten, Rahmenbedingungen und Chancen, sondern auch auf eine realistische Ausrichtung und Alternativvorschläge, die möglicherweise zielführender sind als die Konzentration auf Hochpreislagen.

Über die Erstberatung und Vermittlung hinaus sollte laufend Kontakt mit den aktiven Gruppen gehalten werden, um Erfahrungen und Informationen zu sammeln und eventuell weiterführend unterstützend aktiv zu werden.

Zur Beratung Interessierter gehört das differenzierte Informationsangebot, spezifisch nach Zielgruppen (z.B. Familien, junge Alte, Alleinerziehende, Singles, MigrantInnen, Personen mit Pflege- und Betreuungsbedarf, Miete und Eigentum), die Information über Förderungsmöglichkeiten verschiedenster Quellen (EU, Bund, Stadt Wien, andere Fördergeber) und über bestehende Wohnprojekte.

Ein wichtiger Aspekt der Beratungsstelle ist eine Dokumentation externer Informations- und Beratungsangebote sowie die effiziente Vermittlung von InteressentInnen an solche Angebote, die auf Basis einer Kategorisierung der InteressentInnen beispielsweise mithilfe eines Fragebogens geschehen kann. (Jekel et al. 2007:10f.) Es wäre auch sinnvoll, ehemals bestehende Strukturen, bei denen nach wie vor hohe Kompetenz zum Thema angesiedelt ist, in solche Beratungs- und Betreuungsangebote zu integrieren (z.B. Wohnbund Österreich).

Die Hamburger Agentur für Baugemeinschaften definiert ihre Angebote folgendermaßen: „Die Agentur für Baugemeinschaften bietet: Beratung zu Verfahrenswegen, Vermittlung von Interessenten, Informationen über Grundstücksangebote und Planungsstände, Kooperation mit Architekten und Baubetreuern, Finanzierungs- und Förderungsinformationen gemeinsam mit der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt, Hilfen durch die Wege der Verwaltung, Beratung bei Zuschüssen für ökologische Bauweisen.“ (Freie und Hansestadt Hamburg 2006a:9) In der Baugemeinschaftsbroschüre der Agentur wird das so formuliert: „Wir lotsen Sie durch.“

Vertretung in der Verwaltung

Eine solche Stelle hat jedoch eine zweite zentrale Aufgabe: Nämlich die Vertretung des Baugemeinschaftsgedankens innerhalb der Verwaltung gegenüber anderen Abteilungen, die damit befasst sind, und gegenüber der Politik. Das betrifft etwa die Liegenschaftsverwaltung,

Wohnbauförderung, Baupolizei, Widmungsverfahren, die Bezirke, etc.: „Da ist es unsere Aufgabe, eine grüne Welle auszulösen, mit den Bezirken, mit den Baugenehmigungsdienststellen, Kontakt aufzunehmen und mit ihnen über das Thema zu sprechen. Es läuft ja auf einen experimentelleren Wohnungsbau hinaus, der natürlich auch viele Fragen im Genehmigungsverfahren aufwirft – da gibt es mehr Ecken als in so einem schlanken Bauträgerentwurf. Hier haben wir eher informelle als formelle Zugriffsmöglichkeiten.“ (Ring 2007:21f.)

Zentrale Tätigkeitsbereiche einer solchen Stelle neben der Beratung und Vertretung sind demnach neben Öffentlichkeitsarbeit (siehe 5.1.4 Öffentlichkeitsarbeit für Interessierte, S. 58) die folgenden (Lehen drei 2005:67):

Zusammenführung von InteressentInnen

Für das Kontakthalten mit InteressentInnen hat sich bei der Berliner GenerationenWohnen die Eintragung für den Bezug eines Newsletters als praktikabler erwiesen als das aufwändige Führen und Aktualhalten einer InteressentInnen-Datenbank. Über die BezieherInnenliste bzw. auch über den Inhalt des Newsletters selbst kann sowohl Information als auch Vernetzung hervorragend betrieben werden.

Aktivierung kommunaler und privater Flächen

Bei der Grundstücksvergabe durch die Stadt an Baugemeinschaften sollte die Beratungsstelle jedenfalls als VertreterIn der Gruppen und der Idee insgesamt involviert sein. Die Fixierung einer Quote von an Baugemeinschaften zu vergebenden Grundstücken, wie das in Hamburg mit derzeit 20% der Fall ist, ist im Sinne der Transparenz und Nachvollziehbarkeit sicherlich bald anzustreben, sollte aber erst dann erfolgen, wenn die Nachfrage anhand der aus den ersten Projekten gewonnenen Erfahrungen etwas genauer einschätzbar ist.

Neben der Vergabe städtischer Flächen könnte die Beratungsstelle auch in Kontakt mit großen oder kleinen privaten bzw. jedenfalls nicht-kommunalen GrundstückseigentümerInnen treten, um eine Orientierung auf Baugemeinschaftsprojekte zu forcieren.

Einbeziehen der Kreditinstitute und Bauträger

Neben der Grundstücksfrage ist die Finanzierung der zweite große Knackpunkt von Baugemeinschaftsprojekten – während in manchen deutschen Städten schon langjährige Erfahrung des Kreditsektors mit Baugemeinschaften besteht und es dem entsprechend adaptierte Angebote gibt, ist die Erfahrung in Wien gleich null (die jüngsten Projekte wurden alle im Mantel einer „alten“ gemeinnützigen Bauvereinigung realisiert). Um das Konzept Baugemeinschaft also erfolgreich etablieren zu können, ist der Austausch mit Finanzierern und deren Information von großer Bedeutung. Hierbei kann insbesondere auch der Wissenstransfer von deutschen Erfahrungen hilfreich sein.

Weiters sollte das Konzept Baugemeinschaft von Beginn an auch den gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern vermittelt werden, damit es nicht als Konkurrenz verstanden wird, sondern als Chance für die Weiterentwicklung der eigenen Angebote.

In der DifU-Studie heißt es dazu: „Neben Bürgerinnen und Bürgern, die Interesse an einem solchen Projekt haben, sowie bereits existierenden Gruppen, die Unterstützung bei der Entwicklung und Umsetzung ihrer Projektidee benötigen, sollen auch Akteure der Wohnungswirtschaft, insbesondere städtische Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsgenossenschaften und private Haus- und Grundstückseigentümer, sowie Banken und Baufinanzierer für das Engagement in gemeinschaftlichen Wohnprojekten gewonnen werden.“ (Jekel et al. 2007:6)

Strategische Weiterentwicklung

Eine strategische Weiterentwicklung sollte, neben den in diesem Kapitel genannten Maßnahmen, auch Marktbeobachtung und Defizitanalysen zur Schwerpunktsetzung sowie Qualitätssicherung umfassen. Dazu gehört auch die beratende und unterstützende Einbindung der Stelle in die Aktivitäten der Stadt zur Finanzierung und Grundstücksvergabe. (Jekel et al. 2007:9f.)

5.1.4 Öffentlichkeitsarbeit für Interessierte

- Information für breite Öffentlichkeit und Fachöffentlichkeit
- Dokumentations- und Vernetzungswebsite in Kooperation
- Publikation
- Wohnprojektbörsen, Ausstellungen, Informationsveranstaltungen, Workshops, Informationsbroschüren, Medienkontakte, Exkursionen, Website, Newsletter, Fachgespräche
- Vernetzung, Arbeitstreffen

Zentraler Faktor für den Erfolg des Baugemeinschaftskonzeptes ist Information – insbesondere für die breite Öffentlichkeit, um potenzielle Baugemeinschaftsinteressierte zu erreichen, aber auch für die Fachöffentlichkeit im Sinne von ArchitektInnen, BaubetreuerInnen, BeraterInnen, Kreditinstituten, Bauträgern, Bauunternehmen, etc. Ein zentrales Mittel dazu wird Pressearbeit bezogen auf Massenmedien sein. Ziel muss es sein, die Zielgruppe auszuweiten, was durch spezifische Angebote für bestimmte Gruppen gefördert werden kann. Diese In-

formationstätigkeit sollte großteils durch die Beratungsstelle selbst und in Kooperation mit Externen (beispielsweise Architekturvermittlungsinstitutionen) durchgeführt werden. Die Kooperation bietet sich etwa bei der Umsetzung von Informationsmedien wie einer Dokumentations- und Vernetzungswebsite analog zu den Berliner Beispielen und bei Veranstaltungen an (siehe 5.1.5 Förderung der Vernetzung und Dokumentation, S. 59).

Wichtig als tiefergehendes Informationsangebot wäre eine Publikation mit Österreichbezug zum Thema. Während es in Deutschland mittlerweile eine Vielzahl aktueller Publikationen zum Baugemeinschaftsphänomen gibt, ist die Standardpublikation zur österreichischen Situation von 1987 (Freisitzer, Kurt; Koch, Robert; Uhl, Ottokar: Mitbestimmung im Wohnbau. Ein Handbuch, Wien: Picus 1987). Eine aktualisierte Publikation mit heutiger Perspektive und Bezügen zur Situation in Deutschland und der Schweiz wäre dem Konzept Baugemeinschaft überaus förderlich.

Um dem Konzept Baugemeinschaft entsprechende Aufmerksamkeit zu verschaffen, ist umfassende Informationsarbeit erforderlich, die teils von der oben beschriebenen Beratungs-

stelle, teils von Externen geleistet werden kann. Dazu gehören beispielsweise: Ideenmarketing über regelmäßig stattfindende Wohnprojektbörsen, Ausstellungen und Informationsveranstaltungen; Workshops zu Einzelthemen wie Finanzierung; Veröffentlichungen und Informationsbroschüren; Kontakte mit JournalistInnen und Medien; Exkursionen zu bestehenden Projekten; Website, regelmäßig erscheinender Newsletter; Fachgespräche mit VertreterInnen von Wissenschaft, Verbänden, Politik und Verwaltung (Jekel et al. 2007:10). Die Wohnprojektbörsen dienen insbesondere auch dazu, dass Gruppen mit zu wenigen TeilnehmerInnen sich komplettieren können, beschleunigen also die Realisierung dieser Projekte.

Weiters geht es um Vernetzung zwischen Verwaltung, Initiativen, GrundstückseigentümerInnen und AnbieterInnen von Dienstleistungen rund um die Planung, Betreuung und Steuerung von Baugemeinschaftsprojekten, Bauleistungen, Freizeitangeboten etc., regelmäßige Arbeitstreffen mit AkteurInnen aus dem Spektrum der Zielgruppen zum Erfahrungsaustausch und die Durchführung von Projekt- und Kontaktbörsen für Interessierte und AnbieterInnen. (Jekel et al. 2007:8f.)

5.1.5 Förderung der Vernetzung und Dokumentation

- Öffentlich zugängliche Sammlung, Dokumentation und Verwaltung (Website)
- Betrieben von Externen

Auch wenn die Beratungsstelle (siehe oben) Informationen sammeln und weitergeben wird, sollte eine öffentlich zugängliche Sammlung, Dokumentation und Verwaltung von baugemeinschaftsbezogenen Informationen in einem

gewissen Ausmaß von einer Vernetzungsstelle mit zivilgesellschaftlicher Struktur betrieben werden – dadurch ist eine größere Nähe zur Sprache der InteressentInnen und ein direkter Bezug zu Informationsquellen gewährleistet. Vorbild dafür könnten die Berliner Websites wohnprojekte-berlin.info und wohnportal-berlin.de sein, die während der Arbeit an dieser Studie gerade fusionieren. Auch wenn Wien bisher über keine auch nur ansatzweise mit der Berliner Situation vergleichbare Szene in diesem Bereich verfügt, könnte gerade eine solche Informationseinrichtung, die relativ unabhängig von der Stadtverwaltung betrieben wird, zum positiven Selbstbild einer sich entwickelnden Szene beitragen. Und eine solche Szene muss man anstreben, wenn dem Konzept Baugemeinschaft eine längerfristige Zukunft gesichert werden soll.

Die Berliner Websites bieten Information zu Berliner Wohnprojekten, zu Netzwerken, professionellen AnbieterInnen (Projektbetreuung, Architektur, Finanzierung, Errichtung), vielfältige Informationen zum Thema und Forumfunktionen zum Austausch zwischen Interessierten – eine der beiden Berliner Informationsanbieter verwendet als Basis für sein Internet-Angebot Software eines Wiener Anbieters (parq, siehe www.wohnportal-berlin.de/impressum). Selbstverständlich ist für die Dokumentation eine enge Kooperation mit der oben beschriebenen Beratungsstelle nötig, insbesondere hinsichtlich der Auswertung der Dokumentation (*best-practice*-Beispiele etc.). Für die Dokumentation sollte man sich vorab auf einen Informationsraster einigen, der aber keinesfalls zu umfangreich sein darf, weil sonst die Dokumentation nicht vollständig und zeitnahe geführt werden kann.

5.1.6 Kompetenzaufbau für BetreuerInnen

- Wenige erfahrene BetreuerInnen vorhanden
- Kompetenzaufbau unterstützen
- Fachkonferenzen, Fortbildungsveranstaltungen
- Kooperation zwischen mehr und weniger Erfahrenen

Eine zentrale Voraussetzung für das Funktionieren von Baugemeinschaften ist das Vorhandensein von qualifizierten BetreuerInnen (z.B. ArchitektInnen, Projektsteuerer bzw. BaubetreuerInnen, ModeratorInnen), da nur mithilfe solcher BetreuerInnen einige der wichtigsten Stolpersteine am Weg zum erfolgreichen Projekt umgangen werden können. Dies gilt umso mehr,

als vor allem in einigen deutschen Städten ein sehr großer Teil der Baugemeinschaftsprojekte nicht von zukünftigen BewohnerInnen selbst, sondern von ArchitektInnen oder BaubetreuerInnen initiiert wurde, die sich auf diesen Typus spezialisiert haben – eine solche Vorgangsweise verbindet sehr hohe Mitbestimmungsgrade mit einer effizienten Umsetzung. Da in Wien in der jüngsten Vergangenheit nur wenige derartige Projekte realisiert wurden, und das wiederum nur in bestimmten Rechtsformen, ist die Gruppe solcher qualifizierter BetreuerInnen klein – nur wenige hatten die Gelegenheit, diesbezüglich Erfahrungen zu sammeln. Aus diesem Grunde wäre es sinnvoll, den Kompetenzaufbau für BetreuerInnen zu unterstützen, indem Fachkonferenzen und Fortbildungsveranstaltungen entweder selbst organisiert oder gefördert werden. Dabei könnten sowohl die österreichischen ExpertInnen von ihren Erfahrungen in der Praxis berichten, als auch Personen aus dem wesentlich größeren ExpertInnenpool in Deutschland. Auch wenn viele Aspekte der deutschen Situation nicht auf Österreich übertragbar sind, bleibt genug an auch hier verwendbarer Expertise, um einen solchen Wissenstransfer zu rechtfertigen. Viele der im Zuge der Arbeit an dieser Studie kontaktierten ExpertInnen äußerten die Bereitschaft, an derartigen Veranstaltungen teilzunehmen. Ein solcher Wissenstransfer könnte auch hinsichtlich der Übertragung bestimmter Rechtsformen wie der Genossenschaft auf die österreichische Situation dienen (in Österreich wurde in den letzten zwanzig Jahren keine einzige Wohnbaugenossenschaft gegründet, ganz im Unterschied zu Deutschland).

Der Kompetenzaufbau kann auch dadurch gefördert werden, dass bei Baugemeinschaftsprojekten BetreuerInnen mit Baugemeinschaftserfahrung mit solchen ohne spezifische Baugemeinschaftserfahrung kooperieren – beispielsweise ein Baugemeinschaft-Projektsteuerer mit einer ArchitektIn, die noch nicht mit Baugemeinschaften geplant hat. Dies könnte auch bedeuten, dass jemand mit Erfahrung aus Deutschland mit jemandem aus Österreich kooperiert, der/die in diesem Bereich noch unerfahren ist. Die deutschen Erfahrungen zeigen, dass zumindest Architektur und Projektsteuerung/wirtschaftliche Baubetreuung von zwei verschiedenen AnbieterInnen übernommen werden sollten oder, wenn das bei kleineren Projekten nicht möglich ist, dass diese beiden Rollen zumindest von verschiedenen Personen innerhalb beispielsweise eines Architekturbüros übernommen werden sollten.

Für die Kommunikation mit ArchitektInnen und anderen potenziellen BetreuerInnen sollte mit den bestehenden Institutionen und Netzwerken wie beispielsweise der Architektenkammer, der Wirtschaftskammer, der IG Architektur, den Architekturvermittlern, Universitäten, etc. zusammengearbeitet werden.

5.1.7 Weitere Forschung

- Rechtsformen
- Finanzierung
- Adaption der Wohnbauförderung
- Genossenschaftsrecht
- Kommunikations- und Handlungspraktiken von Baugemeinschaften
- Untersuchung zielgruppenspezifischer Formen
- Begleitforschung

Da das Thema für die Wiener Situation Neuland bedeutet, ist begleitende Forschung unabdingbar. Dabei geht es einerseits um kurzfristig zu bearbeitende, dringliche Thematiken, etwa hinsichtlich möglicher Rechtsformen, der Finanzierung, der Adaption der Wohnbauförderung, der möglichen Anpassung des Genossenschaftsgesetzes oder der Rahmenbedingungen im Genossenschaftsbereich, der Kommunikations- und Handlungspraktiken innerhalb von Baugemeinschaften, der Untersuchung zielgruppen-

spezifischer Formen (junge Alte, Familien mit Kindern, Einkommensschwache, MigrantInnen, etc.). Und es geht andererseits um eine langfristige Verankerung in der Wiener Wohnbauforschung. Weiters geht es um Begleitforschung zu den ersten realisierten Projekten, um möglichst bald fundierte Informationen über Erfolg und Adoptionsnotwendigkeiten zu erhalten.

5.1.8 Unterstützung der Kooperation mit Bauträgern

- Baugemeinschaft im Mantel „alter“ Gemeinnütziger
- Innovative Tochtergesellschaft eines Gemeinnützigen
- Gesamtmietverträge
- Integration von Baugemeinschaftsprojekten in Gesamtprojekte
- „Halbfertigprodukte“

Die Baugemeinschaftsprojekte der jüngsten Zeit in Wien werden im Mantel einer „alten“ gemeinnützigen Bauvereinigung realisiert – das ist sicherlich ein sinnvoller Weg, weil beide Seiten von einem solchen Modell profitieren: Die Baugemeinschaft wird mit Know-how hinsichtlich Förderung, Grundstückserwerb und Baudurchführung unterstützt, die Bauvereinigung erspart sich Marketing und erhält einen Wohnbau mit geringer Fluktuation und hoher Wohnzufriedenheit. Andererseits kann in diesem Modell nicht

der hohe Mitbestimmungsgrad erreicht werden, wie man ihn von Projekten mit anderen Rechts- und Organisationsformen teils kennt. Nichtsdestotrotz wird es dem Sektor Baugemeinschaften insgesamt förderlich sein, wenn ein solches Modell öfters angewandt wird, solange es nicht das einzig realisierbare Modell bleibt. Deshalb ist eine Unterstützung auch dieses Modells sinnvoll.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die bisherige Kooperation zwischen Baugemeinschaften und Bauträgern auf wenige einzelne Akteure, und zwar ausschließlich gemeinnützige Bauvereinigungen, beschränkt ist. Bei vielen Bauträgern bestehen Vorbehalte gegen Baugemeinschaften, und es werden teils Argumente dagegen verwendet, die in der Praxis nicht belegbar sind. Es darf aber auch nicht übersehen werden, dass das Modell Baugemeinschaft selbstverständlich einige zusätzliche Schwierigkeiten im Entwicklungs- und Realisierungsprozess mit sich bringt und insbesondere nicht ohne weiteres in die etablierten Abläufe eines Bauträgers integrierbar ist.

Über die Kooperations-Unterstützung hinausgehend würde die Gründung einer innovativen Tochtergesellschaft durch zumindest eine gemeinnützige Bauvereinigung einen zusätzlichen, starken Impuls liefern. Eine solche Tochter könnte sich auf Baugemeinschaftsprojekte spezialisieren und dabei die Schwierigkeiten vermeiden, die eine Anpassung eines großen bestehenden Wohnbauträgers an die Erfordernisse von Baugemeinschaften wohl mit sich bringen würde. Mit einer solchen Gesellschaft könnten wohl intensivere Mitbestimmungsformen erreicht werden, ohne den Rahmen der standardisierten Lösungen vollends zu verlassen, in dem Bauträger tätig sind (Fedrowitz, Gailing 2003: 104). Vorbilder für eine solche Tochtergesellschaft könnten alternative Sanierungsträger beispielsweise in Hamburg und Berlin (Stattbau Hamburg, Stattbau Berlin, Lawaetz-Stiftung) sein.

Zu klären sind in diesem Bereich einige Ansatzpunkte, die einer solchen Kooperation förderlich sein konnten: Gesamtmietverträge (WohnBund-Beratung NRW GmbH 1999); die Integration von Baugemeinschaftsprojekten in Gesamtprojekte, die bei Bauträgerwettbewerben eingereicht werden; die Entwicklung von „Halbfertigprodukten“ für bestimmte Zielgruppen durch Bauträger.

5.2 Baugemeinschafts-Unterstützung Stufe 2

Die vorgeschlagenen Maßnahmen der Stufe 2 sollten mittel- bis langfristig umgesetzt werden, ihre Realisierung vor Start der ersten neuen Baugemeinschaftsprojekte ist vermutlich nicht möglich.

5.2.1 Stadtentwicklung durch Baugemeinschaften

Statt einzelne Baugemeinschaftsprojekte in konventionell entwickelte Stadterweiterungsgebiete zu mischen, könnte versucht werden, ein größeres Areal mit dem Prinzip Baugemeinschaft als zentralem Motor zu entwickeln, wie das beispielsweise Tübingen seit vielen Jahren tut. **Weitere Angaben zu diesem Modell werden sich im Endbericht 2 finden.**

5.2.2 Anpassung der Förderbedingungen

Mittelfristig wäre es sinnvoll, die Bedingungen der Wohnbauförderung an die besonderen Bedürfnisse von Baugemeinschaften anzupassen. Dazu gehört beispielsweise die Anerkennung planungsspezifischer Mehrkosten (z.B. Förderung für Moderation, wirtschaftliche Baubetreuung), die Unterstützung von Mischformen zur Bildung heterogener Gruppen (gefördert/freifinanziert, Eigentum und Genossenschaft, etc.), Kriterien für die Förderung sowie die Berücksichtigung spezieller Bedingungen bei Baugemeinschaftsprojekten (Anforderungen an Eigenkapital, Anteil förderbare Kosten an den Gesamtkosten, Wohnflächenobergrenzen, Belegungsbindung, Förderung von Gemeinschaftseinrichtungen (Schader-Stiftung, Stiftung tiras 2008:102)). In manchen deutschen Bundesländern gelten beispielsweise bei der Förderung höhere Einkommensgrenzen für Wohnprojekte. **Weitere Angaben dazu werden sich im Endbericht 2 finden.**

5.2.3 Unterstützung des Aufbaus einer Dachgenossenschaft

Eine zentrale Frage bei der Entwicklung von Baugemeinschaftsprojekten ist die der Rechtsform. In Deutschland sind Wohnungseigentumsmodelle weit verbreitet, diese stehen in Wien wegen sozialer Bedenken (Vergabe von Fördermitteln für langfristig nicht preisgebundene Wohnungen im Falle der Weitervermietung) nicht im Zentrum des Interesses. Die zweithäufigste Form in Deutschland ist die Genossenschaft – allerdings wurde in Österreich in den letzten zwanzig Jahren keine einzige Wohnbaugenossenschaft gegründet. Es wird demnach möglicherweise eine Überforderung eines einzelnen Baugemeinschaftsprojektes sein, doch einen Versuch in diese Richtung zu starten. Besser stünden die Chancen wohl, wenn mithilfe der Unterstützung der öffentlichen Hand und/oder von gemeinnützigen Bauvereinigungen eine Dachgenossenschaft speziell für die Realisierung von Baugemeinschaftsprojekten gegründet würde. **Mehr zu diesem Modell wird sich im Endbericht 2 finden.**

5.2.4 Förderung der Mieter selbstverwaltung, von Mietergemeinschaften

Die Grundidee des Baugemeinschaftsmodells, das selbstbestimmte Wohnen, kann auch im Bestand realisiert werden, egal ob eine Sanierung ansteht oder nicht. In bestehenden Wohnhausanlagen, insbesondere solchen im Eigentum gemeinnütziger Bauvereinigungen, könnte versucht werden, Mietergemeinschaften zu etablieren. Vorbildhaft dafür ist das Modell Mietergenossenschaft in Hamburg: Bei der Sanierung der Werksiedlung Falkenried-Terrassen in Hamburg-Eppendorf in den 1990er Jahren wurden die fast 500 Wohnungen von der der Stadt nahe stehenden Lawaetz-Stiftung gekauft und mittels Gesamtmietvertrag an die Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen vermietet, deren zentrales Ziel es zunächst war, dass die BewohnerInnen in ihren Wohnungen bleiben konnten, die Terrassen erhalten blieben und ökologisch nachhaltig saniert würden. (Raab 2000)

5.3 Thematiken im Endbericht 2 Rechtsfragen, Leitfaden, Grundstücksvergabe

Folgende Thematiken werden zusätzlich im zweiten Endbericht 2 dargestellt:

- > Ein Leitfaden für die Grundstücksvergabe an Baugemeinschaften auf Basis der bestehenden Modelle in Hamburg, Berlin, München, Tübingen, Stuttgart;
- > Beschreibungen der aktuellen Baugemeinschaftsmodelle in den untersuchten deutschen Städten (Hamburg, Berlin, München, Tübingen, Freiburg, Leipzig), insbesondere auch hinsichtlich Stadtentwicklung durch Baugemeinschaften;
- > Rechercheergebnisse zum Thema Finanzierung und Förderung, insbesondere auch bezüglich der Förderung einkommensheterogener Gruppen;
- > Rechercheergebnisse zum Thema Rechtsformen, insbesondere auch hinsichtlich Genossenschafts- und Dachgenossenschaftsmodellen.

6 Rahmenbedingungen Bauplätze

Im Folgenden sollen einige Rahmenbedingungen für Baugemeinschaften auf Basis der Auswertung realisierter Projekte in Deutschland definiert werden, die bei Widmungsverfahren und der Suche nach geeigneten Grundstücken hilfreich sein können. Neben grundsätzlichen Anforderungen handelt es sich dabei um insgesamt vier Szenarien, die als im Bereich Baugemeinschaften wahrscheinlich und unterstützungswürdig anzusehen sind: innerstädtische Baulückenverbauung, Stadterweiterung mit urbanem Charakter (hohe Dichte), verdichteter Flachbau für Stadterweiterungsgebiete sowie moderate Nachverdichtung bei Siedlungen der Nachkriegsmoderne.

Es wird angenommen, dass Baugemeinschaften in Wien heute überwiegend im Neubau stattfinden, weil es für diese Gruppen und das ihnen zur Verfügung stehende Kapital meist nicht möglich ist, gut gelegene Bestandsbauten zu erwerben und zu sanieren.

Während bei den innerstädtischen Baulücken nicht viel Gestaltungsfreiraum bezüglich der Rahmenbedingungen bleibt, dies aber durch die Lagevorteile ausgeglichen wird (jedenfalls für gewisse Zielgruppen), sollte bei den anderen Szenarien darauf geachtet werden, dass einige wichtige Bedingungen erfüllt sind – das betrifft insbesondere den gemeinschaftlichen Freiraum, sowohl auf den unbebauten Grundstücksflächen als auch auf Gebäuden (Dachgeschosse), die Möglichkeit für Gemeinschaftsräume und die Wirtschaftlichkeit (Erschließung, Wohnungsgrößen). Selbstverständlich sind nicht alle Anforderungen für alle Zielgruppen gleich – beispielsweise werden im Schnitt junge Familien mehr Wert auf wohnungsbezogenen Grünraum legen als urbane junge Alte, was aber nicht ausschließt, dass auch viele aus der letzteren Gruppe großen Wert darauf legen. Es sollte bedacht werden, dass es bei vielen Baugemeinschaftsprojekten darum geht, Alternativen zum Wegzug in den „Speckgürtel“ der Stadt zu bieten, und da sind wohnungsbezogene und gemeinschaftliche Freiräume ein zentrales Thema.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Stellplatzfrage – in Wien gilt, trotz einiger Probleme damit, nach wie vor die Stellplatzverpflichtung im Ausmaß von einem Stellplatz pro Wohnung. Gerade Baugemeinschaften sind ein Sektor, in dem verstärkt das Instrument des Stellplatzregulativs eingesetzt werden könnte, um niedrigere Schlüssel zwischen Wohnungs- und Stellplatzzahl zu realisieren, wie das Beispiel Autofreie Mustersiedlung in Wien-Floridsdorf zeigt. Dies würde sowohl die Baukosten senken als auch den Individualverkehr reduzieren.

6.1 Evaluierung realisierter Projekte: Typische Strukturen und Charakteristika

6.1.1 Berlin

- > Anzahl an Projekten: groß (realisierte Projekte wie auch Projekte in Planung und Bau);
- > Recherche: gute Information;
- > Rechtsform: vorwiegend Eigentum;

- > Gruppengröße, Anzahl der WE: mittelgroß, von 10 bis 30 WE, größere Projekte in Planung (Berlin-Kreuzberg, Am Urban, über 100 Wohnungen);
- > Grundstücke: größtenteils innerstädtische Baulückeverbauung, in geringem Ausmaß verdichteter Flachbau am Stadtrand;
- > Grundstücksgröße: klein;
- > Dichte: hoch;
- > Typologie: vorwiegend Blockrandbebauung;
- > Spezifisch: hohe Geschoßanzahl (bis 8 Geschoße), Gewerbenutzung, vielfach Neubau;
- > Gemeinschaftsnutzung: Gemeinschaftsgärten und -terrassen;
- > Dominierende Bewohnerstruktur: Familien mit Kindern.



Links: Carpaneto Schöningh Architekten: Wohnetagen, Berlin-Mitte, Steinstraße, 2004: Hofseite; rechts: Roedig Schop Architekten: Ten in One, Berlin-Mitte, Anklamer Straße, 2005: Dachterrasse. Quellen: links: www.wohnportal-berlin.com; rechts: www.roedig-schop.de.

6.1.2 Hamburg

- > Anzahl an Projekten: groß (realisierte Projekte wie auch Projekte in Planung und Bau);
- > Recherche: gute Information, lange Tradition der Baugemeinschaften;
- > Rechtsform: von Eigentum bis Genossenschaft (Dachgenossenschaft, Kleingenossenschaft), auch Mischformen in einzelnen Großprojekten;
- > Gruppengröße, Anzahl der WE: groß, von 20 bis über 50 WE, vereinzelt auch bis über 100;
- > Grundstücke: innerstädtische Baulückeverbauung, innerstädtische Stadterweiterung (HafenCity), Stadtrandlagen;
- > Grundstücksgröße: klein bis groß, je nach Größe des Projektes;
- > Dichte: unterschiedlich je nach Typologie;

- > **Typologie:** von Blockrandbebauung über freistehende Zeilen bis hin zu Stadtvillen und Reihenhäusern;
- > **Spezifisch:** große Projekte, hauptsächlich Neubau;
- > **Gemeinschaftsnutzung:** Gemeinschaftsgärten und -terrassen;
- > **Dominierende Bewohnerstruktur:** Familien mit Kindern, diese Bevölkerungsstruktur ist auch die Zielgruppe gemäß Wohnbaupolitik der Stadt Hamburg.



Bürgerstadt AG, Love Architecture and Urbanism:
Baufeld 10, Dallmannkai,
HafenCity Hamburg, 2008.
Foto: Anke Müllerklein

6.1.3 München

- > **Anzahl an Projekten:** groß (realisierte Projekte wie auch Projekte in Planung und Bau);
- > **Recherche:** mittlere Qualität der Information;
- > **Rechtsform:** von Eigentum bis Genossenschaft;
- > **Gruppengröße, Anzahl der WE:** groß, von 20 bis über 100 WE (Stadterweiterungsgebiete);
- > **Grundstücke:** innerstädtische Baulückeverbauung, sanierte Altbauten, Stadterweiterung (München-Riem, ehemaliges Kasernenareal Ackermannbogen);
- > **Grundstücksgröße:** klein bis groß, je nach Größe des Projektes;
- > **Dichte:** unterschiedlich je nach Typologie;
- > **Typologie:** von Blockrandbebauung über freistehende Zeilen über Häuser-Cluster bis zu Reihenhäusern;
- > **Spezifisch:** spezialisierte Genossenschaften (Wogeno, Wagnis);
- > **Dominierende Bewohnerstruktur:** Familien mit Kindern, ältere Menschen, Frauenwohnprojekte;
- > **Gemeinschaftsnutzung:** Gemeinschaftsgärten und -terrassen, bei größeren Projekten in den Stadterweiterungsgebieten umfassendere Gemeinschaftsinfrastruktur.



Wohnbaugenossenschaft Wagnis e.G., A2 Architekten: Wagnis 1, Ackermannbogen, Rosa-Aschenbrenner-Bogen, München, 2005. Fotos: Robert Temel.

6.1 Anforderung an Gruppengröße, Grundstückgröße und Bauklasse

Gruppengröße

Mindestens 10 Wohneinheiten (WE); optimale Größe zwischen 20 und 50 WE.

Wesentliche Elemente

- > Frei- und Grünräume (Gemeinschaftsgarten, Gemeinschaftsterrasse, Kinderspielplatz) sowie Gemeinschaftsräume;
- > Die Grundstückgröße und der Bebauungsgrad sind im Hinblick auf die Wichtigkeit von Gemeinschaftsgärten zu definieren.

Fördernde Maßnahmen

- > Die finanzielle Belastung durch Einsatz des Stellplatzregulativs (Wiener Garagengesetz) gering halten (ohne Tiefgarage geringere Baukosten, keine Erdgeschoßzonen mit Garagenutzung);
- > Widmungen, die die gemeinschaftliche Nutzung von Staffelgeschoßen fördern, sollten evaluiert werden.

*Geschoße, Gebäudehöhe***Geschoßwohnbau: 4 bis 6 Geschoße**

Bei Geschoßwohnbauten sind Gebäude mit 4 bis 6 Geschoßen optimal. Die vertikale Erschließungszone fördert den sozialen Zusammenhalt der Hausgemeinschaft. Die Distanzen zu den Gemeinschaftsbereichen, die vorwiegend im Erdgeschoß (Hof, Garten, Gemeinschaftsraum) und im obersten Stockwerk angesiedelt sind, sind für alle Wohneinheit ähnlich.

Verdichteter Flachbau: 1 bis 3 Geschoße*Vorteile*

- > Gruppen ab 20 bis 100 Personen sind gruppendynamisch besser als sehr kleine Gruppen;
- > Finanzielles Risiko wird unter mehr Personen geteilt;
- > Anteil der Baustellengemeinkosten bei mittelgroßen Projekten günstiger als bei eher kleinen Bauvorhaben mit wenig Wohneinheiten;
- > Kleineres Risiko für Kreditinstitute und Fördergeber;
- > Größere Gruppen können die Gemeinschaftsinfrastruktur leichter kollektiv finanzieren und erhalten;
- > Potenzial für die Schaffung von Einrichtungen der sozialen Nachhaltigkeit größer;
- > Weniger gravierende Auswirkungen der Angebotsverpflichtung auf die soziale Zusammensetzung der Gruppe.

Nachteile

- > Keine Tradition der Baugemeinschaften in Wien, Potenzial eher für kleiner Projekte;
- > Innerstädtischer Grundstücke bieten Potenzial für eher kleinere Gruppen;
- > Keine Planungstradition (ModeratorInnen, wirtschaftliche BaubetreuerInnen, Planende) in Wien, die langjährige Erfahrung mit Gruppen in dieser Größe haben.

*Geschoßwohnbauten in Stadterweiterungsgebieten***Geschoße, Gebäudehöhe:**

4 bis 6 Geschoße + Staffelgeschoß

Bei Geschoßwohnbauten sind Gebäude mit 4 bis 6 Geschoßen optimal. Vertikale Erschließung fördert den sozialen Zusammenhalt der Hausgemeinschaft. Die Distanzen zu den Gemeinschaftsbereichen, die vorwiegend im Erdgeschoß (Hof, Garten, Gemeinschaftsraum) und im obersten Stockwerk angesiedelt sind, sind für alle Wohneinheit ähnlich.

Bauklassen III bis IV

GFZ ca. 1,0

Städtebauliche Struktur: freistehende Zeilen, Zeilen gruppiert um einen Hof

*Verdichteter Flachbau in Stadterweiterungsgebieten***Geschoße, Gebäudehöhe:**

1 bis 2 Geschoße + Staffelgeschoß

GFZ ca. 0,5

Städtebauliche Struktur: Reihenhäuser, Atrienhäuser

Grundstücksgröße

Basierend auf der Evaluierung der realisierten und in Bau befindlichen Projekte gibt es für Wien 4 Szenarien, je nach Lage der Grundstücke und städtebaulicher Struktur.

6.2 Szenario 1: Innerstädtische Baulückenverbauung

(bzw. gegebenenfalls Abriss und Ersatzbau nach entsprechenden Ergebnissen der lebenszyklischen Analyse für Sanierung versus Ersatzbau, insbesondere in Zusammenhang mit Stand-sicherheit im Sinne der Erdbebennorm. Weiters: Konversion von Büro- in Wohnnutzung für die Bauperiode 1945–1960)

Größe des Projektes entspricht der Größe des Grundstückes und den bereits vorhandenen Bebauungsbestimmungen.

Empfehlungen

- > Um Baugemeinschaftsprojekte in den dichten urbanen Lagen zu stimulieren, ist die Stellplatzverpflichtung zu evaluieren;
- > Gruppengröße weitgehend abhängig von Grundstücksgröße und Bauklasse;
- > Gemeinschaftseinrichtungen im Staffelgeschoß fördern;
- > Zielgruppe: gemischt;
- > Rechtsform: alle;
- > Wohnbau-Politik: Investitionen der Erbgeneration in Wohnbau, engagierte QuartiersbewohnerInnen statt Investorenprojekte, bei größeren Projekten in benachteiligten Stadtteilen Potenzial zur Quartiersaufwertung („Sargfabrik-Effekt“);
- > Erleichterungen bei Stellplatzverpflichtung (Förderung von *car-sharing* auch als Maßnahme der sozialen Nachhaltigkeit in der Nachbarschaft/Stadtquartier);
- > Öffentliche und halböffentliche Nutzung der Erdgeschoßzone.

Szenario 1: Innerstädtische Baulückenverbauung	m ²
Parameter	
Gruppengröße 14 WE, Annahme	
Typischer Wiener Block 150/50 m, Baulücke: 25 m breit/12 m tief	
2- bzw. 3-Spänner	
geschlossene Bauweise	
Baukosten: sparsame Erschließung, 1 Aufzug	
2 WE bis 45 m ²	90
2 WE bis 50 m ²	100
2 WE bis 70 m ²	280
3 WE bis 90 m ²	270
1 WE bis 110 m ²	110
1 WE bis 150 m ²	150
Wohnnutzfläche netto gesamt	1000
Erschließung ca. 40 m ² /Geschoß Gesamtfläche	200
EG-Nutzung kein Wohnbau	300

Summe Nettofläche alle Geschoße	1500
Summe Nettofläche Geschoße über EG	1160
Bebaute Fläche bei einem 25 m langem und 12 m tiefen Gebäude	300
Geschoßfläche pro Geschoß brutto	300
Anzahl Geschoße über OG (optimal max. 5)	4
Gesamtanzahl Geschoße	5
Geschoßfläche gesamt brutto, alle Geschoße	1500
Gebäudehöhe (Annahme Geschoßhöhe 2,80)	16,8
GFZ typisch für gründerzeitliche Quartiere	1,5
Fazit	
Mögliche Bauklassen III bis IV	
Grundstücksgröße bei GFZ 1,5	1000
Bebaute Fläche	300

6.3 Szenario 2: Stadterweiterung mit urbanem Charakter (hohe Dichte)

Parameter bzw. Empfehlungen

- > Optimale Gruppengröße: 20 bis 50 Wohneinheiten;
- > von ca. 30 bis 100 Personen, davon 70% Erwachsene (gruppenspezifisch gute Struktur, gute Bauprojektgröße in Bezug auf die Relation Baustellengemeinkosten–Gesamtbaukosten);
- > Optimale BewohnerInnenstruktur: durchmischt, unterschiedliche Altersgruppen und unterschiedliche Lebensstile;
- > Eigentumsform: einheitlich, entweder Eigentum oder Genossenschaft, oder gemischt;
- > Zielgruppen: Familien mit Kindern, Baugemeinschaften für ältere Menschen;
- > Wohnbau-Politik: soziale Durchmischung von Stadterweiterungsgebieten;
- > Garagenlösung als oberirdische Garagen;
- > Kinderspielplätze koppeln für mehrere Projekte, dezentrale Kinderspielplätze evaluieren;
- > Maßnahmen für gewerbliche Nutzung.

Besonderheiten beim „Clustern“ von Baugruppen

Vorteile

- > Gegebenfalls gleichzeitige Bauführung für zwei oder mehrere Baugemeinschaftsprojekte (geringere Baustellengemeinkosten, weniger Kosten für örtliche Bauaufsicht und leichtere Baustellenorganisation);
- > Synergiepotenzial bei Grün- und Freiräumen (gemeinsame Nutzung durch mehrere Baugemeinschaften);
- > Gemeinsame Einrichtungen der sozialen Nachhaltigkeit möglich;
- > Gruppieren von Gebäuden mit spezifischer BewohnerInnenstruktur möglich.

Nachteile

- > unbekanntes Potenzial für Baugemeinschaften in Wien;
- > Gefahr der Segregation und Abwendung von der Nachbarschaft.

Szenario 2: Stadterweiterung mit dichtem urbanen Charakter	m ²
Parameter	
Variante Gruppengröße 24 WE	
2- bzw. 3-Spänner, teilweise Laubengangerschließung	
freistehende Zeilen, geschlossene Bauweise	
Baukosten: sparsame Erschließung, 1 Aufzug	
2 WE bis 45 m ²	90
3 WE bis 50 m ²	150
4 WE bis 70 m ²	280
9 WE bis 90 m ²	810
3 WE bis 110 m ²	330
2 WE bis 150 m ²	300
Wohnnutzfläche netto gesamt	1960
Erschließung ca. 40 m ² /Geschoß Gesamtfläche	240
EG-Nutzung kein Wohnbau	450
Summe Nettofläche alle Geschoße	2650
Summe Nettofläche Geschoße über EG	2150
Bebaute Fläche bei einem 32 m langem und 15 m tiefen Gebäude	480
Geschoßfläche pro Geschoß brutto	480
Anzahl Geschoße über EG (optimal max. 5)	5
Gesamtanzahl Geschoße	6
Geschoßfläche gesamt brutto, alle Geschoße	2880
Gebäudehöhe (Annahme Geschoßhöhe 2,80)	16,8
GFZ optimal	1,0
Fazit	
Mögliche Bauklassen IV bis V	
Grundstücksgröße bei GFZ 1,0	2880
Bebaute Fläche	480

6.4 Szenario 3: verdichteter Flachbau für Stadterweiterungsgebiete

Parameter bzw. Empfehlungen

- > Optimale Gruppengröße: kleinere Strukturen 10 bis 30 Wohneinheiten mit ca. 20 bis 90 Personen, davon 70% Erwachsene;
- > Optimale BewohnerInnensstruktur: am besten geeignet für Familien mit Kindern, teilweise auch Generationenwohnen;
- > Eigentumsform: einheitlich, entweder Eigentum oder Genossenschaft, oder gemischt;

- > Größe der Wohneinheiten: eher groß, ab 100 m²;
- > Lage: Stadterweiterungsgebiete;
- > Zielgruppen: Familien mit Kindern;
- > Wohnbau-Politik: weniger Abwanderung von Familien mit Kindern in die Umlandgemeinden.

Vorteile

- > Maßnahme gegen Zersiedlung;
- > Potenzial für gemeinschaftlich organisierte Kinderbetreuung in den Stadterweiterungsgebieten;
- > Investitionen der Mittelklasse in Bauprojekte, Konjunktur belebend für kleine und mittlere Unternehmen der Bauwirtschaft.

Nachteile

- > BewohnerInnenstruktur weitgehend homogen;
- > Weniger Kommunikation in der Hausgemeinschaft (keine verbindende vertikale Erschließung);
- > Weniger Potenzial für Einrichtungen der sozialen Nachhaltigkeit.

Szenario 3: Verdichteter Flachbau Stadterweiterungsgebiete	m ²
Parameter	
Variante Gruppengröße 10 WE	
2- bzw. 3-Spanner	
freistehende Zeilen, geschlossene Bauweise	
Bauskosten: sparsame Erschließung, 1 Aufzug	
10 WE à 120 m ²	1200
Wohnnutzfläche netto gesamt	1200
Erschließung ca. 40 m ² /Geschoß Gesamtfläche	
Summe Nettofläche pro Reihenhäuser	120
Bebaute Fläche bei einem 7 m langem und 9 m tiefen Gebäude	63
Geschoßfläche pro Geschoß brutto	63
Anzahl Geschoße über OG (optimal max. 2)	2
Gesamtanzahl Geschoße	2
Geschoßfläche gesamt brutto, ein Reihenhäuser	120
Gebäudehöhe (Annahme Geschoßhöhe 2,80)	5,6
GFZ optimal	0,5
Fazit	
Mögliche Bauklasse II	
Grundstücksgröße 1 Haus bei GFZ 0,5	240
Bebaute Fläche	63

6.5 Szenario 4: moderate Nachverdichtung bei Siedlungen der Nachkriegsmoderne

Parameter bzw. Empfehlungen

Dieses Szenario ist gesondert zu evaluieren, hier gibt es weniger Vorbilder aus Deutschland oder der Schweiz.

Die genossenschaftlichen Wohnsiedlungen der Nachkriegsmoderne verfügen über moderate Dichte, attraktive Lagen, wertvolle Grün- und Freiräume. Die Bausubstanz des Bestandes erfordert jedoch kurz- und mittelfristig umfassende Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen. Neben der oft thematisierten Verbesserung des thermisch-energetischen Standards betreffen diese Maßnahmen auch:

- > Erhöhung der Standsicherheit im Sinne der Eurocodes/Erdbebensicherheit;
- > Barrierefreie Gestaltung der Erschließung;
- > Zusätzliche wohnungsbezogene Freiräume (Balkone, Terrassen).

Die Baumaßnahmen, die hier durchgeführt werden, könnten auch im Sinne einer moderaten Nachverdichtung dieser Siedlungen genutzt werden. Die Ansiedlung von neuen, jüngeren BewohnerInnen wirkt der Überalterung entgegen.

Eine Aufstockung von Bestandsbauten der Bauperiode 1945–1960 ist aus statischen Gründen eher unwahrscheinlich.

Die wertvollen Baumbestände sind zu erhalten. Die moderate Dichte dieser Siedlungen sollen im Rahmen der Nachverdichtung nur geringfügig erhöht werden.

Zu evaluieren sind daher nachstehende Möglichkeiten:

- > moderate Nachverdichtung durch Koppelung von Gebäuden (Bauten quer zu bestehenden Zeilen);
- > moderate Nachverdichtung durch Verlängerung der Zeilen (stirnseitig);
- > punktueller Anbau in Verbindung mit neuer barrierearmer Erschließung;
- > Abriss und Neubau nach Durchführung der lebenszyklischen Analyse.

Vorteile

- > Synergieeffekte bei notwendiger Substanzverbesserung des Gebäudebestandes;
- > Neue soziale Durchmischung von Nachbarschaften, weniger Überalterung;
- > Geringere Baukosten durch vorhandene Aufschließung;
- > Neue Konzepte für Nutzung von Abstandsgrün.

Nachteile

- > Bestehende Rechte;
- > Meist nur kleinere Gebäude für Baugemeinschaften möglich.

6.6 Auswertung Baugemeinschaften in Deutschland

	Name; Adresse Berlin	Anzahl WE	Anzahl GE	WE von-bis	Rechts- form	Gesamtfl. WE m2	Bebaute Fläche	Grundst.- fläche	Beb- grad
1	Wohnetagen Steinstraße 26-28 10119 Berlin	22	5	60-250	Eigentum Mischmodell	2.580	690	2.580	27%
2	Ten in One Anklamer Straße 52 10115 Berlin	10	0			866	182	446	41%
3	Wohn-Geschäftshaus Strelitzerstraße 53 10115 Berlin	10	1	70-160	Eigentum	1.379	263	673	39%
4	RuSc Ruppiner Straße 42-43 10115 Berlin	12	0		Eigentum	1.524	336	773	43%
5	Wohn- Geschäftshaus Marienbuger Str. 31a 10405 Berlin	15	1	40-193	Eigentum	1.850	415	1.155	36%
6	Wohnen an der Marie Marienbuger Str. 40 10405 Berlin	23	1		Eigentum	2.950	600	1.261	48%
7	Wohn- Geschäftsh. Hufelandstraße 34 10407 Berlin	15	1	80-250	Eigentum	2.195	640	1.008	63%
8	C53 Choriner Straße 53 10435 Berlin	6	0		Eigentum	1.113	275	794	35%
9	Klimasolarhaus Bänschstraße 8-10 10247 Berlin	19	0		Eigentum		450	1.320	34%
10	Haus & Hof Kreuzbergerstr. 12a 10965 Berlin	7	0	45-130 90-150	Eigentum	960	473	1.115	42%
11	Wohnen am Haveleck Edelhofdamm 62 13465 Berlin	8	0	189	Eigentum	1.584	536	1.296	41%
	Durchschnittswerte	12				1.604		1.173	

Gesch. Anzahl	Typologie	Lage	Baujahr	BewohnerInnen Mix	Gemeinschafts-einrichtungen; Anm.
5,5	Blockrandbeb.	innerstädt.	2004	Familien Patchwork	Gartenwerkstatt, Gästewohnung Schwimmbad, Sauna; Hof,
6	Blockrand Baulücke	innerstädt.	2005		Garten 264 m ² , Dachterrasse
7+DG	Blockrand Baulücke	innerstädt.	2007		Garten
7	Blockrand Feuermauer	innerstädt.	2007		Gemeinschaftsgarten öffentl. Platz 2 Einzelgebäude
5 bis 7	Blockrand Baulücke	innerstädt.	2006		Gemeinschaftsgarten öffentl. Platz 2 Einzelgebäude, Vorder-und Hinterhaus
7	Feuermauer	innerstädt.	2007	Familien mit Kindern (75%)	Feuermauer gem. Dachterrasse orientiert zum Park
7	Blockrand Baulücke Hoftrakt	innerstädt.	2007	Familien mit Kindern	Tiefgarage, Gemeinschaftsgarten, KinderWC sanierter Seitentrakt
7	Blockrand Baulücke	innerstädt.	2007		Gemeinschaftsgarten
2 2/3	Blockrand Baulücke	innerstädt.	2009	Familien m. Kindern Singles	Gemeinschaftsraum EG Solarthermie, Photovoltaik
3	freistehend	innerstädt.	2007		5 Reihenhäuser, 1 Doppelhaus
3	Reihenhäuser	Stadtrand	2003		Reihenhäuser geplant 42 WE 8 Stadthäuser, 9 WE

Baugemeinschaften in Wien

Hamburg							
1	Bürgerstadt AG Kaiserkai Baufeld 10 20457 Hamburg	25	1	90-225 Eigentum	2.688	810	
2	Am Kaiserkai Am Kaiserkai 4-8 20457 Hamburg	24	0	81-140 Eigentum	5.500 Anm BGB		
3	Hafenliebe HafenCity 20457 Hamburg	55	8	80-110 Eigentum	5.176,00		
4	Tarpens/ de olen Smugglers Langenh. Chausee 675 22419 Hamburg	47	0	42-107			
5	Klein Borstel Kleine Horst 22337 Hamburg	65	0	50-130 Eigentum	5.308		Verein
6	GOFI+Luzie Kleine Horst 22337 Hamburg	45	0	45-130 Gen.	3.198		Eigentum
7	MAX-B Max-Brauer-Allee 231-247 22769 Hamburg	105	0	45-147			Eigent.+Gen.
8	Strese100 Stresemannstr. 94-106 22769 Hamburg	26		50-115			Eigent.+Gen.
9	Paternoster Osdorfer Landstr. 390 22589 Hamburg	22		36-130	2.500		gen. Eigent.
10	tilsamans Friedrichsberg 22089Hamburg	12		100-140	2.476		Eigentum
11	Wohnen am Park Friedrichsberg 22089Hamburg	24		50-110	2.000		Eigent.+Gen.
12	Junges Wohnen Erika Mann Bogen Hamburg	28			2231		Gen.
13	Telemann Straße Eimsbüttel	18			1484		
14	Autofrei Saarlandstr. Saarlandstr. 4, 6a-d Hamburg Barmbek	53			3.961		Gen.
15	Methfesselstr. Saarlandstr. 4, 6a-d Hamburg Barmbek	22			2080		Eigentum
16	Am Schipperort Vogelhüttendeich Hamburg	30			2500	5800 #####	

6 bis 7			2008		Maisonetten
<hr/>					
2008					
8	Blockrand U-förmig	innerstädt.	2009	Familien Singles, Paare	Gemeinschaftsraum mit Gartenzugang
<hr/>					
Wohngemeinschaft 400 ² für Demenzkranke					
2+DG	freistehende Zeilen	Stadtrand	2008	Familien, gemischt	Car Sharing
<hr/>					
1/3 Frauenprojekt Gemeinschaftsraum gemeinsam gen. Innenhof					
<hr/>					
9 Häuser jedes mit Gemeinschaftsraum Gemeinschaftsgarten für alle H.					
<hr/>					
Food-Coop Dachgenossenschaft					
<hr/>					
18 Familien 9 Singles 3 Alleinerz.					
<hr/>					
Zentraler Platz, Spielplatz Niedrigenergie, Passivhausst. 22 WE in Neubau, 10 im Bestand					
3+SG	freistehend		2008	Familien	gemeinsame Kinderbetreuung
<hr/>					
4+SG	freistehend		2008		gemeinsame Kinderbetreuung
<hr/>					
4+SG	freistehend		2010		DG mit Gemeinschaftsraum Solarthermie am Dach
<hr/>					
sozialer Träger SME Wohnung f. Jugendliche					
4+SG	Blockrand Stadtvilla	Stadtrand		100 Menschen 40 Kinder	Gemeinschaftsraum Verein Leben mit Behinderung 1 Trakt am Blockrand, 1 Stadtvilla
<hr/>					
6	Blockrand Baulücke	innerstädt.	2008	jung und alt	Café im EG
<hr/>					
Ältere, Familien					
<hr/>					
2010 Menschen mit Behinderung					
<hr/>					
freistehend 3 Trakte					

Baugemeinschaften in Wien

Hannover

1	Selbsthilfeprojekt Heisenstraße 32 30167 Hannover	12	1	30-79 Gen.	538	493	#####
2	WABE-I Edwin-Oppler-Weg 9 Hannover	11	0	Gen.	867	1.000	#####
3	Gilde Carré Blumenauerstr. 31/33 Hannover	15	0	58-85 Gen.	696	773	#####
4	Baugruppe Sedanstr. Sedanstraße 71 Hannover Oststadt	8		125-165 Eigentum	1.200	1.000	#####
5	Küchergartenstr. Küchergartenstr.2 a, b Hannover Linden	18		58-142 Eigentum	3.250	1.680	#####

Tübingen

1	Lofthaus Tübingen	3	1	Eigentum	360		
2	Haus am Platz Edwin-Oppler-Weg 9 Tübingen	7	2	Eigentum	770		

2 bis 3	Blockrand Bestand	innerstädt.	2001	14 Erwachsene 3 Kinder	Sanierung Vorder- und Hinterhaus Selbsthilfeleistung
4	Blockrand Feuermauer		1999	28 Bewohner von 1 bis 70 Jahre	Sanierung und Neubau Sauna, Gemeinschaftsraum begrünte Dächer
4			2005		Neubau 2 WE nich Teil der Gruppe begrünte Dächer
4+DG	Blockrand	innerstädt.	2006	15 Erwachsene 15 Kinder	430 m ² Gemeinschaftsgarten
5,5	Blockrand	innerstädt.	2009	30 Erwachsene 20 kinder	1100 m ² Freifläche Fahrradwerkstatt, Bewegungsr.
3+SG	Blockrand Bestand	innerstädt.			Praxis im EG
6	Blockrand				2 Gewerbeflächen im EG

Baugemeinschaften in Wien

München						
1	Ligsalz8 e.V. Ligsalzstraße 8 80339 München	4	0	Miete	400	493
2	Frauenwohnen eG Ing. Bachmann Str. 26 81829 München-Riem	49	1	Gen.		
3	Frauen im Alter Ackermannbogen München	8	0	Miete		
4	Wogeno III Johann-Fichte-Str. 12 München	32	3	30-110 Gen. frei. / gef.		
5	Wogeno IV Caroline-Herschel-Str. 25-2 München Riem	28	0	40-115 Gen. frei. / gef.		
6	Wogeno VII August-Kühn Str. 12 München Theresienhöhe	11		42-110 Gen.		
7	Baugemeinschaft 2 Linden München Riem	28	0	75-115 Eigentum		
8	Baugemeinschaft 3 Linden München Riem			Eigentum		
9	wagnis 1 R.Aschenbrenner B.n 4-11 München - Ackermannb.	92	2	Gen WEG	7381 m² Nutzfläche	
10	wagnis 2 Elisabeth-Kohn-Str. 27-29 München Riem	45		Gen WEG	3351 m² Nutzfläche	
11	wagnis 3 Elisabeth-Kohn-Str. 27-29 München Riem	97	2	Gen	7601 m² Nutzfläche	
Verdichteter Flachbau						
München						
1	Junge Familien Ackermannbogen München	10		WEG		
2	Solarreihenhäuser Centa-Herker-Bogen München - Ackermannb.	9		141-169 Eigentum		
3	Öko. Mehrgenerationenwohnen Am Schnepfenweg München Fasanerie	7		GbR		
4	Schnepfenweg II Am Schnepfenweg München Fasanerie	11		GbR		
Hamburg						
5	Fuchsbergredder Dinkelkamp 22119 Hamburg	15		ca. 107 GbR		

2 bis 3	Blockrand Bestand	innerstädt.	2008		Sanierung Bestandshaus mit Aufstockung Gemeinschaftsraum im ehem. Laden
	Blockrand Zeilenb.um Hof	Stadterw.	2007	60 Personen	Gemeinschaftsräume, Werkstatt, Gästewohnung Gewerbeeinheit freisch, Berufe grüner Innenhof
		Stadterw.	2007	8	gegenseitige Hilfe bei Krankheit
			2001	60 Personen 30 % Familien m. K. 30 % Paare, 39 % Singles	Pflegeapartment, Gästeapartment Büroräume, Carsharing Behinderte / nicht Behinderte
4	freist. Zeile	Stadterw.	2001	70 Personen 41 % Familien m. K. 30 % Paare	Erbbaurecht Stadt München Gemeinschaftsraum, Werkstätten, Kinderkeller, Gästeapartments
5	Blockrandbeb.			33 Personen 54 % Familien m. K. 18 % Paare, 28 % Singles	Gemeinschaftsr. Gem. Dachterasse Gästeapartment, Multifunktionsraum KG
3	3 freist. Zeilen	Stadterw.	2009		
	3 freist. Zeilen	Stadterw.	2010		
4	4 freist. Geb.	Stadterw.	2005	209 Erwachsene 80 Kinder	Café, Nachbarschaftsbörse Gemeinschaftsterrassen Jugend- und Familientreff
6	3 freist. Zeilen	Stadterw.	2006	111 Personen	Gästeapartment Gruppenraum Garten mit Brunnen und spez. Spielgeräten
3-5	5 freist. Zeilen um Innenhof	Stadterw.	2009	geplant 230 Erw. 110 Kinder	3 Gästeapartments Werkstatt, Bibliothek, Musikraum, Mehrzweckr. Dachterrassen, Café-Restaurant
2+SG	Reihenhäuser	Stadterw.		33 Personen	Gemeinschaftsraum mit Küche gemeinsamer Gartenbereich
3		Stadterw.	2006	36 Personen	keine
2+DG	2 Doppelhäuser 1 Dreispänner	Stadterw.	2003	23 Personen	
2+DG	2 Doppelhäuser 1 Dreispänner	Stadterw.	2005	37 Personen	Gemeinschaftsfläche, Bauhaus
2	15 Reihenhäuser 3 Doppelhäuser	Stadterw.	2005	37 Personen	Gemeinschaftsstellplätze

7 Methode

7.1 Potenzialabschätzung

Dieser Projektteil liefert eine zahlenmäßige Schätzung des Wiener Baugemeinschaftspotenzials und qualitative Grundlagen für die Handlungsvorschläge.

Ziel des Projektes ist eine Abschätzung des Potenzials von Personengruppen in Wien, die grundsätzlich daran interessiert sind, an einer Baugemeinschaft teilzunehmen oder eine solche zu initiieren. Der inhaltliche Fokus richtet sich dabei auf das Interesse an gemeinschaftlichen und partizipativen Miet-, Genossenschafts-, und Eigentumsmodellen sowohl im innerstädtischen Bereich als auch in Wiener Stadterweiterungsgebieten (z.B. Flugfeld Aspern). Die Potenzialabschätzung und Erhebung der Rahmenbedingungen für Baugemeinschaftsprojekte beruht auf unterschiedlicher Informationsquellen (Statistiken, ExpertInnen, Zielgruppen) und Befragungsmethoden (Leitfadeninterviews, telefonische Befragung) und wird in einer Projektgemeinschaft (Robert Temel, Maja Lorbek, SORA) durchgeführt.

Den Startschuss für das Projekt stellte die Recherche und Analyse von Strukturdaten zur Wiener Wohnbevölkerung dar, die zu einem weiten Baugemeinschaftspotenzial gezählt werden können. Parallel dazu wurde von SORA ein Fragebogen für eine repräsentative Umfrage innerhalb der Wiener Wohnbevölkerung konzipiert. Der Fragebogen hatte zum Ziel, das weite Baugemeinschaftspotenzial innerhalb der Wiener Wohnbevölkerung zu erfassen. Aufbauend auf der Auswertung der Daten wurden in weiterer Folge vertiefende Analysen durchgeführt. Im Rahmen von Leitfadeninterviews mit ExpertInnen und Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen wurde das ermittelte Baugemeinschaftspotenzial konkretisiert und eingegrenzt. Die exakten Fragestellungen der Leitfadeninterviews wurden auf die Ergebnisse der quantitativen Befragungen abgestimmt.

Parallel zur quantitativen Befragung und den ExpertInneninterviews wurden telefonische Interviews mit ehemaligen, aktuellen und zukünftigen Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen durchgeführt. Die Namen und Kontaktdaten wurden nach dem Schneeballprinzip ausfindig gemacht.

7.2 Rahmenbedingungen

Die Vorschläge für die Ausgestaltung von Rahmenbedingungen für Baugruppenprojekte (Grundstücksgrößen, Bruttogeschoßflächen, Wohn- und andere Nutzflächen, Bebauungsform, Widmung, Ausmaß nötige Freiflächen und sonstige Flächen, Stellplatzregulativ, Bestand/Neubau) basieren auf einer Auswertung aktueller Projekte in Deutschland, insbesondere in Städten, die mit der Wiener Situation in gewisser Weise vergleichbar sind, der Rahmenbedingungen des Wiener Wohnbaus sowie der Resultate der Interviews, die oben beschrieben sind, sowie einer Vielzahl weiterer ExpertInneninterviews in Österreich und einer Reihe deutscher Städte, in denen Baugemeinschaften relevante Faktoren sind (Hamburg, Berlin, München, Tübingen, Freiburg).

7.3 Instrumente: Fragebogen zur telefonischen Befragung innerhalb der Wiener Wohnbevölkerung

FRAGEBOGEN Baugruppen in Wien, März 2009

[Zielpopulation: n=1.000 WienerInnen ab 18 Jahren]

Guten Tag, mein Name ist ... vom Sozialforschungsinstitut SORA. Wir führen derzeit eine kurze Umfrage zum Thema Wohnen durch. Die Umfrage dauert nur fünf Minuten.

FRAGE 1

Sind Sie mit Ihrer jetzigen Wohnsituation sehr, ziemlich, wenig oder gar nicht zufrieden?

- sehr zufrieden1
 ziemlich zufrieden2
 wenig zufrieden3
 gar nicht zufrieden4

FRAGE 2

Wohnen Sie ...? (**VORLESEN**)

- in einem Wohngebäude mit mehr als 30 Wohnungen .. 1
 in einem Wohngebäude mit 3 bis 30 Wohnungen 2
 in einem Reihnhaus oder Kleingartenhaus 3
 in einem Ein- oder Zweifamilienhaus 4

FRAGE 3

Haben Sie bzw. Ihre Familie diese Wohnung oder das Haus ...? (**VORLESEN**)

- als Mietwohnung.....1
 als Gemeindewohnung.....2
 als Genossenschaftswohnung3
 als Eigentum.....4
 anderes.....5

FRAGE 4

Werden Sie in den kommenden fünf Jahren voraussichtlich umziehen?

- ja1 WEITER MIT FRAGE 5
 nein2 WEITER MIT FRAGE 6
 weiß nicht.....3 WEITER MIT FRAGE 6

FRAGE 5

An welche Art von Wohnung oder Haus denken Sie am ehesten bei einem Umzug? (**VORLESEN**)

- Eigentum.....1
 Miete2
 Gemeinde3
 Genossenschaft.....4
 anderes.....5

FRAGE 6

Vielleicht haben Sie ja schon mal von Baugruppen gehört. Unter **Baugruppe** versteht man eine Gruppe von mehreren Personen, die sich zusammenschließen, um auf einem gemeinsam gekauften Grundstück ein oder mehrere Wohnhäuser zu bauen. Sie planen und finanzieren das Projekt gemeinsam und wohnen später als Nachbarn zusammen.

Können Sie sich persönlich sehr, ziemlich, wenig oder gar nicht vorstellen, gemeinsam mit Freunden oder Bekannten eine Baugruppe zu gründen?

- sehr1 WEITER MIT FRAGE 7
 ziemlich.....2 WEITER MIT FRAGE 7
 wenig3 WEITER MIT FRAGE 8
 gar nicht.....4 WEITER MIT FRAGE 8

FRAGE 7

Haben Sie bereits konkrete Pläne für eine Baugruppe?

Ja, ich bin bereits in einer Baugruppe1

Ja, ich plane eine Baugruppe2

Nein, keine Pläne3

FRAGE 8

Kennen Sie jemanden, der eine Baugruppe plant oder einer Baugruppe angehört?

Ja1 WEITER MIT FRAGE 9

Nein2 WEITER MIT FRAGE 10

FRAGE 9

Wie viele Baugruppen kennen Sie?

Anzahl:

FRAGE 10

Sind für Sie folgende Eigenschaften in Bezug auf das Wohnen sehr, ziemlich, wenig oder gar nicht wichtig? (**ROTIEREN**)

	sehr	ziemlich	wenig	gar nicht
1) Kostengünstig	1	2	3	4
2) Selbstverwaltet	1	2	3	4
3) Selbstbestimmt	1	2	3	4
4) Langfristig	1	2	3	4
5) Gemeinschaftlich	1	2	3	4
6) Familienorientiert	1	2	3	4
7) Nachhaltig	1	2	3	4
8) Zentrumsnah	1	2	3	4

Statistik

S1

Geschlecht (**EINSTUFEN**)

männlich1

weiblich2

S2

Darf ich Sie für die Statistik fragen, wie alt Sie sind?

Alter in Jahren:

S3

Sind Sie derzeit...? (**VORLESEN BIS BEFRAGTE/R ZUSTIMMT**)

Berufstätig bzw. Lehrling 1

in Karenz..... 2

arbeitslos 3

Schüler/Student 4

in Pension 5

zu Hause..... 6

S4

Sind Sie derzeit ...? (**FALLS NICHT BERUFSTÄTIG**: Waren Sie zuletzt...?)

- Arbeiter/in1
- Angestellte/r.....2
- öffentlich Bedienstete/r.....3
- anderes.....4

S5

Sie selbst eingerechnet, wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt?

Personen:

FALLS 1 PERSON – WEITER MIT S6

FALLS MEHR ALS 1 PERSON – WEITER MIT S7

S6

FALLS MEHR ALS 1 PERSON: Wer lebt noch in Ihrem Haushalt....? (**MF**)

- Partner, Partnerin 1
- Kind, Kinder unter 15 Jahren..... 2
- Kind, Kinder ab 15 Jahren..... 3
- Vater 4
- Mutter 5
- andere Person, z.B. Geschwister..... 6

S7

Welche höchste abgeschlossene Schulbildung haben Sie? (**NUR EINE NENNUNG**)

- Pflichtschule1
- Pflichtschule mit Lehre2
- Fachschule ohne Matura3
- AHS/BHS ohne Matura.....4
- AHS Matura5
- BHS Matura6
- Universität ohne Abschluss7
- Universität/Akademie.....8

S8

Wie hoch ist das monatliche Nettoeinkommen Ihres Haushaltes. Rechnen Sie bitte alle Einkommen zusammen. Zumindest ungefähr! (**VORLESEN BIS BEFRAGTE/R ZUSTIMMT!**)

- unter 700 Euro.....1
- 701 bis 1.000 Euro2
- 1001 bis 1.500 Euro3
- 1501 bis 2.000 Euro4
- 2001 bis 2.500 Euro5
- 2501 bis 3.000 Euro6
- 3001 bis 3.500 Euro7
- 3000 bis 3.500 Euro8
- über 3.500 Euro.....9
- weiß nicht..... 10
- keine Angabe..... 11

S9

Darf ich Sie abschließend noch fragen, in welchem Wiener Gemeindebezirk Sie wohnen?

Bezirk:

Vielen Dank für das Interview!

7.3 Instrumente: Leitfaden für die Befragung von Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen

Kurze Information über das Forschungsprojekt, Anonymität

Gruppe

Ist Ihre Gruppe schon formiert oder gibt es erst eine Idee dafür?

Was waren die Gründe für die Gründung der Baugruppe?

Wenn noch nicht beantwortet: Welche Vorteile erwarten Sie durch das Bauen als Baugruppe?

Wie hat sich die Gruppe zusammengefunden?

Wenn noch nicht beantwortet: Wie lange gibt es die Gruppe schon?

Welche Anzahl an Wohnungen ist geplant?

Wie viele Erwachsene, wie viele Kinder sind in der Gruppe?

(Haben Sie eine Moderatorin, einen Moderator?)

(Haben Sie eine Architektin, einen Architekten?)

Planungsphase

Für wann ist der Bau geplant?

Wo wollen Sie bauen?

Ist für Sie eine Realisierung am Stadtrand, z.B. in Aspern denkbar?

Wollen Sie selbstständig bauen oder mit einem Bauträger?

Gestaltung/Umsetzung

Welche Bauform ist geplant?

(Haben Sie ein bestimmtes Konzept, bestimmte Gemeinschaftsräume, eine besondere Ausrichtung?)

Rechtsform/Finanzierung

Haben Sie bereits eine Rechtsform? Welche Rechtsform ist geplant? (Nachfragen: welche Vorteile erwarten Sie sich davon?)

Planen Sie Eigentums- oder Mietwohnungen? (Wenn Eigentum: können Sie sich nur Eigentumsmodelle vorstellen oder würden Sie auch Mietmodelle in Betracht ziehen?)

Unterstützungsbedarf

Gibt es Probleme mit der Realisierung Ihrer Baugruppe? Welche?

Rechnen Sie mit weiteren Schwierigkeiten und Herausforderungen? (nachfragen: mit welchen? finanziell, organisatorisch)

Was brauchen Sie für die Realisierung? (Nachfragen – konkret: finanzielle Unterstützung?

Rechtsberatung? Hilfe in der Planung und Organisation?)

Welche Unterstützung hätten Sie gern von der Stadt Wien?

Abschluss

Kennen Sie andere Personen außerhalb ihrer Baugruppe, die Ähnliches planen?

Kennen Sie Baugruppen aus Deutschland (bzw. außerhalb von Österreich)?

Danke für das Gespräch.

7.4 Instrumente: Leitfaden für die ExpertInnenbefragung

1. Tätigkeitsbereich und beruflicher Hintergrund

2. Allgemeine Einschätzung des Werts von Baugemeinschaften für verschiedene AkteurInnen

- > Welche Gründe sprechen für Baugemeinschaften? Worin liegt ihr Wert für verschiedene AkteurInnen und Interessengruppen wie: Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen, ArchitektInnen, evt. kooperierende Bauträger?
- > Welche Hindernisse gibt es für diese Gruppen?

3. Einschätzung der Baugemeinschafts-Situation in Wien

4. Einschätzung der Rahmenbedingungen in Wien

- > In welchen Bereichen gibt es Hindernisse für die Entstehung von Baugemeinschaften? Wo könnten Veränderungen vorgenommen werden?

5. Rahmenbedingungen in Bezug auf:

- > Förderung und Finanzierung von Baugemeinschaften
- > Zugang zu Grundstücken
- > Rechts- und Organisationsformen von Baugemeinschaften

6. Vergleich Deutschland/andere Bundesländer:

- > Inwiefern unterscheiden sich allgemein die Rahmenbedingungen in Wien von denen in Deutschland/dt. Städten und nach Bundesländern?

7. Einschätzung von (potentiellen) Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen (in Wien)

- > Welche Gruppen von Menschen interessieren sich aus Ihrer Sicht besonders für Baugemeinschaften? Wie lassen sich diese charakterisieren?
- > Welche Motivationen haben verschiedene Baugemeinschafts-Interessierte an einem Wohnprojekt mitzuarbeiten?
- > Wie wichtig/notwendig ist Homogenität der Gruppe?
- > Welche Anforderungen (Einstellung/Kommunikation, Energie-, Zeit- und Geldressourcen) sollten TeilnehmerInnen erfüllen?
- > Welche Arten von Wohnformen (z.B. intergeneracionales/ interkulturelles/ autofreies/ ökologisches Wohnen) werden nachgefragt? Welche Formen sind für welche Zielgruppen geeignet?
- > Wie könnten neue Interessierte und auch andere Zielgruppen gewonnen werden? (Maßnahmenvorschläge: Information, Förderung, andere Modelle...)

8. Baugemeinschaftsprozesse

- > Welche Größe von Baugemeinschaften wäre ideal?
- > Welche Stolpersteine gibt es im Gruppenbildungsprozess, beim Bauen und in der Nutzungsphase für Baugemeinschaften?
- > Welche Entscheidungsstrukturen haben sich bewährt? Wovon abhängig, welche funktionieren?
- > Sind aus Ihrer Sicht Einschränkungen bei der Partizipation in Bauvorhaben notwendig? Gibt es Bereiche, wo eher ArchitektInnen bzw. Bauträger bestimmen sollten?

9. Vernetzungs-/Öffentlichkeitsarbeit

- > Wie schwierig oder leicht ist es, InteressentInnen für Baugemeinschaften zu gewinnen?
- > Welche Schwierigkeiten gibt es da?
- > Welche Strategien haben sich bewährt?
- > Auf welchen Ebenen wäre hier (in der Öffentlichkeitsarbeit) noch Handlungsbedarf?
- > Wie könnten auch andere Zielgruppen dazu gewonnen werden?

10. Allgemeine Einschätzung des Potenzials von Baugemeinschaften in Wien

- > Wie schätzen Sie allgemein das Potenzial von Baugemeinschaften in Wien ein?
- > Wie wäre Ihre Prognose in Bezug auf die zukünftige Entwicklung?
- > Sehen Sie Potenzial einer Förderung von Baugemeinschaften in Stadterweiterungsgebieten?
- > Sehen Sie Potenzial von Förderung von Baugemeinschaften im Bereich der Stadterneuerung bzw. Sanierung?
- > Wie schätzen Sie die Möglichkeiten in Bezug auf eine verstärkte Kooperation von Bauträgern mit Baugemeinschaften ein?

11. Zusammenfassung der wichtigsten Lösungsansätze

- > Welche wichtigsten Maßnahmenvorschläge, Handlungsfelder und Lösungsansätze sehen Sie zusammenfassend um Baugemeinschaften zu fördern?

8 GesprächspartnerInnen

Mit folgenden ExpertInnen wurden Interviews und Gespräche zum Thema geführt:

Sabine Bartscherer, cabs architektur und produktdesign, Wohnbund Wien
 Johann Brazda, Fachbereich für Genossenschaftswesen, Universität Wien
 Wilfried Brzynczek, GLS Gemeinschaftsbank, Berlin
 Hubert Burdinski, Amann|Burdinski|Munkel Architekten und Generalplaner, Freiburg
 Peter Caspari, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin
 Constance Cremer, Stattbau Berlin GmbH, Netwerkagentur GenerationenWohnen
 Jürgen Desler, HafenCity Hamburg
 Angelika Drescher, Zusammenarbeiter, Berlin
 Frank Dressler, Forum für Baugemeinschaften e.V., München
 Manfred Drum, Urbanes Wohnen e.V., München
 Roland Gruber, nonconform, Moosburg
 Matthias Gütschow, w5 Planungsgesellschaft mbH, Tübingen
 Udo Häberlin, Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung, Wien
 Winfried Härtel, Büro für Projektentwicklung, Berlin
 Angela Hansen, Agentur für Baugemeinschaften, Hamburg
 Getrud Hautum, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, München
 Susanne Hegewald, Architektin, Wien
 Uwe Henning, Agentur für Baugemeinschaften, Hamburg
 André Heuss, bürgerbau AG, Freiburg
 Mathias Heyden, Institut für Strategien partizipativer Architektur und räumlicher Aneignung, Berlin
 Elisabeth Hollerbach, Wohnbaugenossenschaft wagnis e.G., München
 Theo Killewald, Stattbau Berlin GmbH, Netwerkagentur GenerationenWohnen
 Robert Koch, Wohnen plus, Wien
 Markus Klaura, Architekt, Klagenfurt
 Robert Kniefacz, Magistratsabteilung 19 – Architektur und Stadtgestaltung, Wien
 Felicitas Konecny, Architekturvermittlerin, Wien
 Teresa Lukas, Gebietsbetreuung Stadterneuerung 12, Wien
 Sabine Madegwa, Kreissparkasse Tübingen
 Regina Maier, Mietshäuser Syndikat GmbH
 Stefan Mayerhofer, Forum für Baugemeinschaften e.V., München
 Petra Memmler, Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt
 Iris Neitmann, Architektin, Hamburg
 Claudia Nutz, Wien 3420 Aspern Development AG
 Rosemarie Oltmann, Schanze e.G., Stattbau Hamburg
 Georg Reisner, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, München
 Stefan Rost, Mietshäuser Syndikat GmbH
 Marie-Luise Sandau, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin
 Reiner Schendel, Stattbau Hamburg
 Doris Schmid-Hammer, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern
 Peter Schmidt, Wogeno München e.G.
 Annika Schönfeld, raum + kommunikation, Wien
 Christian Schöningh, Architekt, Berlin
 Giselher Schultz-Berndt, HafenCity Hamburg
 Cord Söhlke, Stadtverwaltung, Fachbereich Projektentwicklung, Tübingen
 Fabian Sprenger, Stadtteilzentrum Vauban 037 e.V., Freiburg

Bernhard Steger, Architekt, Wien
Roland Stübler, genowo e.G., Berlin
Franz Sumnitsch, BKK-3, Wien
Gernot Tscherteu, Medienwissenschaftler, Wien
Karsten Wagner, Lawaetz-Stiftung, Hamburg
Karin Wallmüller, Arge W : A : B/Wohnbau : Alternative : Baugruppen, Graz
Peter Weber, Selbstbau e.G., Berlin

Wir danken weiters folgenden Personen und Gruppen für ihre Unterstützung für diese Studie:

Andreas Delleske, Freiburg
Micha Fedrowitz, Institut für Raumplanung (IRPUD), Technische Universität Dortmund
Wolfgang Förster, Magistratsabteilung 50, Referat für Wohnbauforschung, Wien
Brigitte Groihofer, Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich
und Burgenland
Dieter Groschopf, Wohnfonds Wien
Christoph Hofinger, SORA Institute for Social Research and Analysis Ogris & Hofinger GmbH
Andrea Holzmann-Jenkins, Geschäftsgruppe Wohnbau, Wien
Love architecture and urbanism, Graz
Michaela Trojan, Wohnfonds Wien

Folgende Personen standen für die ExpertInnenbefragung zur Verfügung:

Andrea Gross, gemeinnütziger Verein „Gemeinschaft B.R.O.T. Kalksburg“, Vereinssprecherin, Baugruppentelnehmerin
Raimund Gutmann, wohnbund:consult – Büro für Stadt.Raum.Entwicklung, Institutsleiter
Fritz Matzinger, Architekt, Realisierung von Baugemeinschaftsprojekten
Susanne Pitz, Architektin, Plattform Gemeinsam Bauen, Vorstandsmitglied Verein Bauforum Dresden, Realisierung von Baugemeinschaftsprojekten
Susanne Reppé, GEWOG-Neue Heimat, Ansprechpartnerin für Wohngruppeninteressierte bei Modellprojekt „Wohngruppen für Fortgeschrittene“; Vortragende bei Wiener Wohnbau Festwochen
Wilhelm Scheffen, selbstnutzer Kompetenzzentrum für Wohneigentum GmbH, Geschäftsführer
Andreas Stahl, Architekt, Leiter eines Architekturbüros, Realisierung von Baugemeinschaftsprojekten
Christine Stromberger, Baugruppentelnehmerin

Wir danken allen Genannten und darüber hinausgehend den GesprächspartnerInnen der Interviews mit Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen (siehe 2.1 Schneeballerhebung), die hier aus Gründen der Anonymisierung nicht genannt werden können.

9 Bibliographie

9.1 Publikationen

AnArchitektur 10, November 2003: Gemeinschaftsräume

Andritzky, Michael (1999): „Balance zwischen Heim und Welt. Wohnweisen und Lebensstile von 1945 bis heute“, in: Ingeborg Flagge (Hg.): Geschichte des Wohnens, Band 5: Von 1945 bis heute, Aufbau – Neubau – Umbau, Stuttgart: DVA

Archithese 5/2006: Genossenschaft, Gemeinschaft

Arnstein, Sherry R. (1969): „A Ladder of Citizen Participation“, in: Journal of the American Planning Association, Vol. 35, No. 4, July 1969, S. 216–224

Bärsch, Jürgen; Cremer, Cornelia; Novy, Klaus (1989): Neue Wohnprojekte, alte Genossenschaften. Kooperationsformen zur Bestandssicherung im Wohnungssektor, Darmstadt: Verlag für wissenschaftliche Publikationen

Bauwelt 39–40/2008: Das Modell Baugruppe

Berliner Zeitung (2007): „Viele Berliner wollen altersgerechte Wohnungen“, in: Berliner Zeitung/Immobilien, 10.03.2007

Bohning, Ingo (1981): „Autonome Architektur“ und „partizipatorisches Bauen“. Zwei Architekturkonzepte, Basel: Birkhäuser

Brazda, Johann (in Vorbereitung): „Die Wohnbaugenossenschaften in Österreich“

Brech, Joachim (1999): „Ein Wandel im Wohnen in der Zeit des Umbruchs. Eine Studie zu Neuen Wohnformen“, in: Wüstenrot Stiftung: Neue Wohnformen im internationalen Vergleich, Stuttgart/Berlin/Köln: Kohlhammer, S. 81–160

Bura, Josef (2008): „Hafenstraße, Hafentiefe und Bärenhof. Wohnprojekte in Hamburg“, in: Zoll+. Österreichische Schriftenreihe für Landschaft und Freiraum, Nr. 12, Juni 2008, 18. Jg., S. 59–62

Dangschat, Jens (2000): „Perspektiven des Wohneigentums bei der Diskussion über eine Soziale Stadt“, in: vhw Forum Wohneigentum, Zeitschrift für Wohneigentum und Immobilienwirtschaft, Heft 6, Juni 2000, S. 211–218

de Maddalena, Gudrun Theresia; Schuster, Matthias (2005): go south. Das Tübinger Modell, Tübingen/Berlin: Wasmuth

Detail 9/2008: Gemeinsam wohnen. Baukonzepte für die Gemeinschaft, Wohnmodelle mit Zukunft

Fedrowitz, Micha; Gailing, Ludger (2003): Zusammen wohnen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Strategie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung, Dortmunder Beiträge zur Raumplanung 112, Dortmund: IRPUD

Feldtkeller, Andreas (2001): Städtebau: Vielfalt und Integration. Neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen, München: DVA

Fezer, Jesko; Heyden, Matthias (2004): Hier entsteht. Strategien partizipativer Architektur und räumlicher Aneignung, Berlin: b_books

Freisitzer, Kurt; Koch, Robert; Uhl, Ottokar (1987): Mitbestimmung im Wohnbau. Ein Handbuch, Wien: Picus

- Fuchs, Dörte; Orth, Jutta (2000): *Bauen in der Gruppe. Kostengünstig, innovativ, ökologisch*, München: Callwey
- Gilg, Mark; Schaeppi, Werner; Hari, Patrick (2007): *Lebensräume. Auf der Suche nach zeitgemäßem Wohnen*, Sulgen: Niggli
- Gutmann, Raimund; Burgard, Roland (2008): „Wohngruppen für Fortgeschrittene? Selbst organisierte Hausgemeinschaften, Bau- oder Wohngruppen als Antwort auf die demografischen und sozialen Herausforderung, Roland Burgard im Gespräch mit Raimund Gutmann“, in: Burgard, Roland: *Standards der Zukunft. Wohnbau neu gedacht*, Wien, S.104–115
- Heinzmann, Friedrich (2006): *Die freie Bauherrengemeinschaft. Praktische Überlegungen aus juristischer Sicht und Vertragsmuster*, Tübingen/Berlin: Wasmuth
- Hill, Jonathan (2003): *Actions of Architecture. Architects and Creative Users*, London: Routedge
- Hofinger, Hans; Hinteregger, Renate (2007): *Genossenschaften: Eine Perspektive für Kommunen*, Wien: Manz
- Janitzki, Axel; Burkart, Walter (1992): *Alternativen zu Mietwohnung und Eigenheim – gemeinsam finanzieren, selbst verwalten*, Stuttgart: Verlag Freies Geistesleben
- Jones, Peter Blundell; Petrescu, Doina; Till, Jeremy (2005): *Architecture and Participation*, London: Routledge
- Karhoff, Brigitte; Kiehle, Wolfgang (2005): „Genossenschaftliches Wohnen als ‚dritte Säule‘ der Wohnungsversorgung“, in: *RaumPlanung 122*, Oktober 2005, S. 192–196
- Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien (1988): *Mitbestimmung beim Wohnen? Kommunale Begegnungen 3*, Wien
- Kläser, Simone (2006): „Selbstorganisiertes Wohnen“, in: *archplus 176/177*, Zeitschrift für Architektur und Städtebau, Mai 2006, S. 90–99
- Krasny, Elke; Mazanek, Claudia (2003): *Ottokar Uhl, Gegen-Sätze. Architektur als Dialog*, Wien: Picus
- Krasny, Elke (2008): „Das Dorf in der Stadt. Stimmen über die Sargfabrik“, in: Elser, Oliver; Rieper, Michael; Künstlerhaus Wien (Hg.): *Wohnmodelle – Experiment und Alltag*, Wien, Bozen: Folio Verlag, S. 262–268
- Kröger, Sebastian; Otterbach, Friedhelm; Schönfeld, Annika; Widdess, Stefan (2005): *Selbst gebaute Nachbarschaft. Handlungsempfehlungen zur Verbreitung von Wohnprojekten in Hamburg*, Universität Kassel
- Kühne-Büning, Lidwina; Nordalm, Volker; Steveling, Lieselotte (2005): *Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft*, Frankfurt/Main: Fritz Knapp Verlag
- Kuhn, Gerd; Krämer, Stefan (2006): „Bauen mit Baugemeinschaften“, in: *Die Alte Stadt 33*, 2/2006: *Städtische Siedlungen – Urbane Quartiere*, S. 168–181
- Kuhn, Gerd; Krämer, Stefan (2007): „Bauen mit Baugruppen. Chancen und Impulse durch Baugemeinschaften“, in: *Deutsches Architektenblatt 2/2007: Stadthäuser*, S. 12–15
- Kunkel, Patrick: „Das Mietshäuser-Syndikat – eine Freiburger Erfolgsgeschichte“, in: *Neue Zürcher Zeitung, International*, 19.11.2007
- Kuthe, Christian; Mermagen, Wilhelm; Schepers, Albert (1991): *Gemeinsam Bauen – Gemeinsam Wohnen. Rechtliche und finanzielle Gestaltungsmöglichkeiten für Gruppenprojekte im Neubau*, Darmstadt: VWP Verlag für wissenschaftliche Publikationen

- Lange, Ralf (2007): „Gemeinsam Planen – Nachbarschaftlich Wohnen. Wohnprojekt Max-B“, in: Hamburgische Architektenkammer: Architektur in Hamburg, Jahrbuch 2007, Hamburg: Junius, S. 32–37
- Magistrat der Stadt Wien, MA 5 – Finanzwirtschaft, Haushaltswesen und Statistik (2008): Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2008, Wien
- Museum für Gestaltung Zürich, Kunstgewerbemuseum (1986): Das andere Neue Wohnen. Neue Wohn(bau)formen, 12. November 1986 bis 4. Januar 1987, Wegleitung 358, Zürich
- Neitmann, Iris (2000): „Entstehung von Urbanität durch Partizipation“, in: vhw-Forum Wohneigentum, Heft 3, März 2000, S. 107–110
- Nieder, Manja (2008): Baugemeinschaften. Kosten sparen, Spielräume nutzen. Erfahrungen privater Bauherren beim gemeinsamen Bauen, Marburg: Tectum
- Novy, Klaus; Förster, Wolfgang (1991): Einfach bauen. Genossenschaftliche Selbsthilfe nach der Jahrhundertwende. Zur Rekonstruktion der Wiener Siedlerbewegung, Wien: Picus
- PlanerIn. Fachzeitschrift für Stadt-, Regional- und Landesplanung, Heft 2_08, April 2008: Zu Hause sein. Wohnen in der Stadt
- Ring, Kristien (2007): auf.einander.bauen. Baugruppen in der Stadt, Deutsches Architektur Zentrum, Berlin: Jovis
- Ruby, Ilka; Ruby, Andreas (2009): „Collective Housing and Development Planning. The ‚Building Groups‘ Phenomenon – an Emerging Model for Collective Housing“, in: Arc en Rêve Centre d'Architecture Bordeaux (Hg.): New Forms of Collective Housing in Europe, Basel, Boston, Berlin: Birkhäuser, S. 245–246
- Schader-Stiftung und Stiftung trias (2008): Raus aus der Nische, rein in den Markt! Ein Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftliches Wohnen“, Darmstadt
- Schubert, Dirk (2004): „Baugemeinschaften, Wohnprojekte und neue Gruppenbaukulturen in Hamburg“, in: Hamburgische Architektenkammer: Architektur in Hamburg, Jahrbuch 2004, Hamburg: Junius, S. 174–179
- Stattbau Hamburg (2002): Wohnprojekte – Baugemeinschaften. Soziale Stadtentwicklung. Das Stattbau-Buch, Hamburg: Stattbau
- Steger, Bernhard (2006): „Gemeinsam Bauen“, in: Architektur- & Bauforum 21/2006
- Steger, Bernhard (2007): Vom Bauen. Zu Leben und Werk von Ottokar Uhl, Wien: Löcker
- Steger, Bernhard; Kamleithner, Christa (2005): Ottokar Uhl, Salzburg: Pustet
- Szypulski, Anja (2008): Gemeinsam bauen – gemeinsam wohnen. Wohneigentumsbildung durch Selbsthilfe, Dissertation Universität Dortmund, Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften
- Uhlig, Günther (2006): „Die neuen Baugruppen. Privater Wohnungsbau als sozialer Stadtbau“, in: archplus 176/177, Zeitschrift für Architektur und Städtebau, Mai 2006, S. 100–106
- Viering, Jonas (2008): „Die Schweine-Investoren sind wir“, in: Die Zeit, 27.12.2007, Nr. 1/2008
- Wüstenrot Stiftung (1999): Neue Wohnformen im internationalen Vergleich, Stuttgart/Berlin/Köln: Kohlhammer
- Wüstenrot Stiftung (2004): Wohnen im Eigentum in der Stadt, Stuttgart/Zürich: Wüstenrot Stiftung

9.2 Graue Literatur

Amann Burdenski Generalplanungs GmbH (o.J.): Was ist eine Baugruppe? Freiburg

Arbeitsgruppe Stadtforschung (1989): Wandel des Wohnverhaltens, Abschlussbericht, Universität Oldenburg

Architektenkammer Baden-Württemberg, Kammergruppe Tübingen (2007): planen – bauen – leben. Baugemeinschaften in Tübingen, Tübingen

Behrens, Tobias; Bura, Josef; Schendel, Reiner (2004): Nachbarschaftlich orientierte Wohnformen auf genossenschaftlicher Basis in Schleswig-Holstein, Machbarkeitsstudie durchgeführt von der Stadtbau Hamburg GmbH im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein, Abt. 5, Städtebauförderung und Wohnungswesen, vom Innenministerium gekürzte Fassung, Hamburg

Beuthien, Volker (2003): Die atypische stille Gesellschaft. Ein Weg zu mehr Eigenkapital für eingetragene Genossenschaften? Vorträge und Aufsätze des Forschungsvereins für Genossenschaftswesen, Heft 27, Wien: Eigenverlag des FOG

Bildungswerk Berlin der Heinrich-Böll-Stiftung; Heyden, Matthias (2007): Berlin. Wohnen in eigener Regie! Gemeinschaftsorientierte Strategien für die Mieterstadt, Berlin

Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover (2008): Ein neuer Leitfaden für gemeinschaftliche Wohnprojekte, Hannover

Build it yourself. Selbsthilfepotenziale im Wohnungsbau, Endbericht, Universität Dortmund, Fakultät Raumplanung, Studienjahr 2004

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2005): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Ein ExWoSt-Forschungsfeld, ExWoSt-Informationen 28/1, Bonn

Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen (o.J.): Wohnprojekte für Jung und Alt. Generationen übergreifende Baugemeinschaften, Berlin

Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen (2006): Gemeinschaftliche Wohnprojekte, Inforeihe Wohnen mit Zukunft 02, Berlin

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2005): Neue Wohn- und Betreuungsformen im heimrechtlichen Kontext, Berlin

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2006): Genossenschaftspotenziale. Modelle genossenschaftlichen Wohnens, Berlin

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2007): Erschließen von Genossenschaftspotenzialen im Forschungsfeld Modelle Genossenschaftlichen Wohnens, Forschungen Heft 126, Bonn

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (o.J. a): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Das Dauerwohnrecht nach WEG – Ein Mittel zur Umsetzung sozial gemischter Wohnungsgenossenschaften unter dem Dach Junger Genossenschaften, Bonn

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (o.J. b): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Ansprechpartner, Bonn

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (o.J. c): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Wege zur Stärkung der Eigenkapitalbasis von Genossenschaften, Bonn

- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (o.J. d): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Gender Mainstreaming in der genossenschaftlichen Praxis, Expertise, Bonn
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (o.J. e): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Kapitalsammelstelle zur Verbesserung der Eigenkapitalausstattung; Rechtliche und organisatorische Rahmenbedingungen eines Finanzierungsmodells zugunsten von Genossenschaftsprojekten, Sondergutachten, Bonn
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (o.J. f): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Kommunikationskonzept – Die „Neue“ GeWoGe eG, Bonn
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (o.J. g): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Praxisleitfaden Dachgenossenschaften in der Wohnungswirtschaft, Bonn
- Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (o.J. h): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Öffentlichkeitsarbeit konkret, Praxisleitfaden, Bonn
- Deutsches Rotes Kreuz (2009): Alternatives Wohnen. gemeinschaftlich – generationenübergreifend – selbstbestimmt, Wohnprojekte in Rheinland-Pfalz, Beratung und Information in Rheinland-Pfalz, Mainz
- Drescher, Angelika (2006): Online-Schnittstellen für den personalisierten Wohnungsbau. Interaktionskonzepte für die Einbindung einer Internetplattform als unterstützendes Instrument im Kommunikationsprozess bei Baugruppenprojekten, Diplomarbeit Universität der Künste Berlin
- Energiekontor GmbH, Architekten Kny & Weber, S.T.E.R.N. GmbH (1998): Das SelbstBau-Modell. Eine Mietergenossenschaft in Prenzlauer Berg, Berlin
- Ernst, Maria (2008): Autofrei Wohnen. Wir können's nur empfehlen! Ergebnisse der Bewohnerbefragung 2007, München
- Ernst, Rainer W. (2006): Experimentcity. berlin: selbstorganisiert! Kulturen der nachhaltigen Stadtentwicklung: Wohnprojekte + Kreativzentren, Wirtschaft + Freiraum, Berlin
- Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung (o.J.): Arbeitsmappe für Initiativgruppen, Hannover
- Freie und Hansestadt Hamburg, Baubehörde, Amt für Wohnungswesen (²2001): Leitfaden Baugemeinschaften in Hamburg, Hamburg
- Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Bau und Verkehr (2002): Bau- und Hausgemeinschaften in Hamburg. Neue Lebensqualität für die Stadt, Hamburg
- Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (2006a): Zusammen bauen lohnt sich. Baugemeinschaften für Familien in Hamburg, Hamburg
- Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (2006b): Baugemeinschaften in Hamburg, Ausstellungskatalog, Hamburg
- Freihaus. Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen, Nr. 15 September 2008
- Freihaus. Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen, Nr. 8 Februar 2002
- Gehre, Anka (2000): Cross over: Wien. Wohnprojekt Sargfabrik, Seminararbeit TU Chemnitz

- Häusler, Wolfgang (1984): *Gemeinsam Bauen. Beispiele verdichteter Bauweise in Vorarlberg*, Dornbirn: Hypothekbank des Landes Vorarlberg
- HafenCity Hamburg (2009): *Projekte. Einblicke in die aktuellen Entwicklungen*, März 2009, Hamburg
- Harbrecht, Wolfgang (2001): *Die Genossenschaft als Rechtsform für junge Unternehmen*, Vorträge und Aufsätze des Forschungsvereins für Genossenschaftswesen, Heft 25, Wien: Eigenverlag des FOG
- Hegewald, Susanne (2008): *Selbstbestimmte Wohnformen. Baugemeinschaften und Wohnprojekte, Potentiale in Österreich am Beispiel Wiens*, Master-Thesis Donau-Universität Krems
- Hessisches Sozialministerium, Referat Öffentlichkeitsarbeit (102008): *Neue Wohnprojekte für Jung und Alt. Gemeinschaftliches Wohnen in Hessen*, Verzeichnis der Projekte und Initiativen, Wiesbaden
- Hieber, Annette; Mollenkopf, Heidrun; Wahl, Hans-Werner; Oswald, Frank (2005): *Gemeinschaftliches Wohnen im Alter. Von der Idee bis zum Einzug*, Forschungsberichte aus dem Deutschen Zentrum für Altersforschung, Nr. 20 (Mai 2005), Heidelberg
- Initiatorengruppe (Architektenkammer Baden-Württemberg, Kammergruppe Freiburg und Kammergruppe Breisgau – Hochschwarzwald – Emmendingen; Architekturforum Freiburg, Matthias Betz, Hubert Burdinski et al.) (2004): *Baugruppenarchitektur in Freiburg vom Experiment zur Regel*, Freiburg
- Jacobs, Bernd; Kirchhoff, Jutta (1999): *Wohnkostenbegrenzung bei Bewohnergenossenschaften. Ein Leitfaden*. Endbericht, Hamburg
- Jekel, Gregor; et al. (2007): *Vorstudie zur Einrichtung einer „Netzwerkagentur Generationenübergreifendes Wohnen“*, Endbericht, Deutsches Institut für Urbanistik im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Berlin
- Kienitz-Vollmer, Barbara; Diesing, Birgit; Müller, Kornelia (2004): *Eine Idee zieht Kreise. WohnSinn-1 und WohnSinn-2: „Modelle genossenschaftlichen Wohnens“*, Darmstadt
- Koalitionsvereinbarung zwischen der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands (SPD) Landesverband Berlin und der Linkspartei.PDS (Die Linke) Landesverband Berlin für die Legislaturperiode 2006–2011, Berlin 2006 (www.berlin.de/rbmskzl/koalitionsvereinbarung)
- Koch, Robert (1989): *Ausstellung über Mitbestimmung im Wohnbau*, Schlussbericht F 1264, Wien
- Kompetenzzentrum „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ (2008): *Zukunftsweisende Wohnprojekte in der Stadt*, Berlin
- Kreissparkasse Tübingen (2009): *planen – finanzieren – leben*. 10. März 2009, Informationsveranstaltung „Südstadtbörse“
- Kremer-Preiß, Ursula; Stolarz, Holger (2003): *Neue Wohnkonzepte für das Alter und praktische Erfahrungen bei der Umsetzung. Eine Bestandsanalyse, Zwischenbericht im Rahmen des Projektes „Leben und Wohnen im Alter“ der Bertelsmann Stiftung und des Kuratoriums Deutsche Altershilfe*, Köln
- Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2006): *Perspektive München. Konzepte, Wohnen in München IV*, München
- Lehen drei Architekten Stadtplaner (2005): *Neues urbanes Wohnen in Baugemeinschaften*, Beiträge zur Stadtentwicklung 36, Herausgeber Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Stuttgart

- Lukas, Teresa (2007): Genese, Struktur und Rolle der Stattpbau Hamburg GmbH im Kontext sozioorientierter Stadterneuerung in Hamburg, Diplomarbeit Universität Wien
- Mietshäuser Syndikat (2007): Das Mietshäuser Syndikat und die Hausprojekte. Rücke vor zur Schlossallee. Selbstorganisiert wohnen, solidarisch wirtschaften, Freiburg
- Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (⁷2005): Neue Wohnprojekte für ältere Menschen. Gemeinschaftliches Wohnen in Nordrhein-Westfalen, Beispiele und Wege zur Umsetzung, Düsseldorf
- Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2008): Neues Wohnen mit Nachbarschaft. Wohnprojekte von Baugruppen, Genossenschaften und Investoren, Düsseldorf
- Netzwerk Berliner Baugruppenarchitekten (2007): Berlin – Baugruppen am Humboldthafen. Eine Studie der Berliner Baugruppen Architekten, Berlin
- Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V. (o.J.): Gründungsleitfaden für Genossenschaften. Eine Hilfestellung für die genossenschaftliche Praxis, Berlin
- Raab, Sabine (2000): Die Mietergenossenschaft als Modell für selbstbestimmte Sanierung und Verwaltung von Wohnraum, untersucht am Beispiel der Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen e.G. in Hamburg-Eppendorf, Diplomarbeit Christian-Albrechts-Universität zu Kiel
- Rückheim, Philipp (2008): Was leisten Raumpioniere für die Entwicklung von Stadträumen? Rahmenbedingungen, ökonomische Leistungen und soziologische Dilemmata der Gentrifizierung, Bachelorarbeit Zeppelin University Friedrichshafen
- Scherzer, Ulrike (2003): Integrierte Wohnmodelle in der Nutzungsphase. Eine Nachuntersuchung von vier Modellvorhaben des „Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus - ExWoSt“, Dissertation Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen
- Schmid, Peter (2005): Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz, Masterarbeit Universität Freiburg
- Schmidt, Erich (2005): Soziale Architektur und Nachbarschaft in der Stadt, Teil I: Hauptband, Teil II: Materialband, Dissertation Universität Hamburg
- Schmitt, Gisela, Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtplanung, Fakultät Architektur, RWTH Aachen (2005): Zukunft Wohnen. Architekturconsulting, Altbaumodernisierung, Strategische Bestandsentwicklung. Strategische Bestandsentwicklung 30er-Jahre Siedlung, Duisburg-Friemersheim, Aachen
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Kommunikation (2006): Wohnen in der Berliner Innenstadt. Informationen für Baugemeinschaften und Baugruppen, Berlin
- Sperling, Carsten (1999): Nachhaltige Stadtentwicklung beginnt im Quartier. Ein Praxis- und Ideenhandbuch für Stadtplaner, Baugemeinschaften, Bürgerinitiativen am Beispiel des sozial-ökologischen Modellstadtteils Freiburg-Vauban, Freiburg
- SRZ Stadt + Regionalforschung GmbH (2002): Neueste Trends bei der Wohnungsnachfrage, Wien
- Stadt Freiburg im Breisgau, Projektgruppe Rieselfeld, Dezernat I (2009): Der neue Stadtteil Freiburg-Rieselfeld. Ein gutes Beispiel nachhaltiger Stadtteilentwicklung, Freiburg
- Stadt Mannheim, Dezernat II und Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung (2006): Private Baugemeinschaften in Mannheim
- Stadtteilverein Vauban e.V. (²2007): Quartier Freiburg Vauban. Ein Rundgang. Die Vision eines nachhaltigen Stadtteils füllt sich mit Leben, Freiburg
- Stiftung trias (2008a): Die Gestaltung und Finanzierung von Wohnprojekten, Hattingen

- Stiftung trias (2008b): Erbbaurecht – Was ist das? Hattingen
- Stiftung trias (2009): Rechtsformen für Wohnprojekte, Hattingen
- Stiftung trias (o.J.): Die GbR als Rechtsform für Wohnprojekte. Erfahrungswissen und Wissenswertes zum GbR-Vertrag, Hattingen
- Temel, Robert (2009): Baugemeinschaften in Wien. Endbericht 2 Rechtsfragen, Leitfaden, Grundstücksvergabe, Studie im Auftrag der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, Wien
- Urbanes Wohnen e.V. München (2006a): WohnWerkstatt. Praxis-Leitfaden zur Selbstorganisation und Partizipation im Wohnungsbau für Wohnprojekte, Hausgemeinschaften, Baugemeinschaften, Trägerschaften, Nachbarschaften, München
- Urbanes Wohnen e.V. München (2006b): 7. Münchner Wohnprojektetag mit Werkbundtag, gemeinsam planen – zukunftsfähig bauen – solidarisch leben. Neue Wohnformen im gesellschaftlichen Wandel, 12. bis 14. Mai 2006, Dokumentation, München
- Urbanes Wohnen e.V. München (2008): Wohnprojekt-Atlas 2008. Bayerisches Netzwerk Wohnprojekte. Bürgerschaftliches Engagement für Solidarität in Nachbarschaft und Region, München
- Vertrag über die Zusammenarbeit in der 19. Wahlperiode der Hamburgischen Bürgerschaft zwischen der Christlich Demokratischen Union, Landesverband Hamburg und Bündnis 90/Die Grünen, Landesverband Hamburg, GAL, Hamburg 2008
(www.cduhamburg.de/27002/Uploaded/2008_koalitionsvertrag.pdf)
- Wahl, Corinne (1999): Gruppenspezifische Partizipation im österreichischen Wohnbau. Rückblick, aktuelle Probleme und Lösungsansätze, Diplomarbeit Technische Universität Wien
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (2001): Baugemeinschaften. Ein moderner Weg zum Wohneigentum, Stuttgart
- WohnBund-Beratung NRW GmbH (1999): Kooperation zwischen Wohngruppen und Wohnungsbaunehmen. Ein Leitfaden für die gemeinsame Realisierung von neuen Wohnformen, Bochum
- wohnbund-informationen III/2000, Thema: Bewohnerbeteiligung
- wohnbund-informationen II+III/2005, Wohnprojekte und nachbarschaftliches Wohnen in Schleswig-Holstein
- wohnbund-informationen I/2007, Kooperationen und Netzwerke zur Unterstützung von Wohngruppenprojekten und neuen Genossenschaften
- wohnbund-informationen II/2007, Wohnprojekte und nachbarschaftliches Wohnen in Hessen
- wohnbund-informationen III/2007, Der III. Klaus-Novy-Preis für Innovationen beim genossenschaftlichen Bauen und Wohnen, „Genossenschaften bieten mehr als Wohnraum“

9.3 Webquellen

- Website w5 Planungsgesellschaft mbH: www.baugemeinschaft.org/index.php5?chap=1
- Website Austrotopia: www.austrotopia.net, Stand: 2007
- Website B.R.O.T. Kalksburg: www.brot-kalksburg.at, Stand: 10.06.2009