

# ENDBERICHT

## PROJEKT

# ORGANISATION EINES SCHWERPUNKTES ZUM THEMA GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN BEI DEN WOHNBAUFESTWOCHEN 2013

MA 50 – Mi 49594/13

Robert Temel

Raimund Gutmann, wohnbund:consult

Wien, am 12. April 2013

## INHALT

1	Zielsetzung und Projektdesign .....	2
2	Arbeitsbericht .....	4
3	Inhalte .....	5

# 1 Zielsetzung und Projektdesign

Bei den Wohnbaufestwochen der Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung von 4. bis 22. März 2013 im Architekturzentrum Wien war ein Nachmittag und Abend dem Thema gemeinschaftliches Wohnen in Wien gewidmet (15. März), organisiert und inhaltlich betreut von Robert Temel und Raimund Gutmann.

Zentrale Fragen waren dabei, welche Gemeinschaftswohnformen es gibt, in welchen Formen diese Projekte umgesetzt werden, wie weit ihre Entwicklung jeweils vorangeschritten ist sowie ihre Bedeutung für die Stadt insgesamt. Im Mittelpunkt stand somit die Vermittlung des Prinzips gemeinschaftliches Wohnen in seiner konkreten Ausformung in Wien und die Darstellung der aktuellen Situation in Wien. Das Spektrum der Projekte reichte dabei von der Integration von Gruppen in „konventionelle“ Wohnbauten (z.B. Wohnen für Fortgeschrittene) über Mitbestimmungsprojekte (z.B. sovieso, Sonnwendviertel) bis zu Baugemeinschaften mit (Wohnprojekt Wien) und ohne Bauträger (B.R.O.T. 2 Kalksburg).

In der zweiten Woche der Wohnbaufestwochen wurde eine Ausstellung über die Seestadt Aspern präsentiert, in der 6 aktuelle Baugemeinschaftsprojekte umgesetzt werden; deshalb fand der Halbttag zum gemeinschaftlichen Wohnen in dieser zweiten Woche statt.

Der Abend wurde von einem **Doppelvortrag zum Thema Formen gemeinschaftlichen Wohnens** eingeleitet, Vortragende waren Raimund Gutmann (integrierte gemeinschaftliche Wohnprojekte) und Robert Temel (selbstorganisierte Baugruppen). Anschließend folgte eine **Diskussionsrunde** zum Thema „Wie macht man das: Gemeinschaftliches Wohnen?“

## **Gäste:**

- > Christine Amon-Feldmann, Wohnprojekt Wien, Nordbahnhof
- > Helmuth Schattovits, Gemeinschaft B.R.O.T.
- > Philipp Naderer, Wohnprojekt Seestern Aspern
- > Brigitte Eisl, so.vie.so – mitbestimmt Sonnwendviertel solidarisch
- > Ralf Ullsperger, Wohngruppe für Fortgeschrittene
- > Moderation: Raimund Gutmann & Robert Temel

Über den gesamten Nachmittag und Abend wurde die **Messe** aktueller Projekte und die **Ausstellung** bereits realisierter Projekte in Wien gezeigt. Die Selbstdarstellungen aktueller Projekte (Plakat, Informationsmaterial, ev. Tisch mit Ansprechperson)

wurden ergänzt durch eine Plakatausstellung mit einer Auswahl bereits realisierter Projekte. Einige weitere Plakate gab es zu aktuellen Rechts- und Eigentumsformen.

***Gruppen, die an der Messe teilnahmen:***

L.i.S.A., Pegasus, Seestern, B.R.O.T. Aspern, Jaspersn, Que[e]rbau (alle Aspern), Gennesaret Liesing, Morgen Wohnen Habergasse, frauenwohnprojekt [ro\*sa] im Elften, Aktiv wohnen in der Stadt (10).

***Plakate zur Baugemeinschafts-Geschichte in Wien***

Siedlung Auf der Halde, Wohnen Morgen Hollabrunn, Feßtgasse, Les Palétuviers  
Tulbingerkogel, Wohnen mit Kindern, Karmelitergasse, Wohnhof Ottakring,  
Hermannsgasse, B.R.O.T. Geblergasse, Sargfabrik, Nobilegasse, Frauen-Werk-Stadt,  
autofreie Mustersiedlung, Puchsbaumplatz, Interethnische Nachbarschaft, e\_3 Ber-  
lin, Kraftwerk 1, Max-B Hamburg, Französisches Viertel Tübingen, CoHousing  
Lebensraum Gänserndorf, Frauenwohnprojekt [ro\*sa] KalYpso, sowie die 6  
Asperner Projekte.

***Aktuelle Projekte, die in der Ausstellung präsentiert wurden:***

Frauenwohnprojekt [ro\*sa] Donaustadt, B.R.O.T. Kalksburg, Grundsteingasse,  
PPAG Radetzkystraße, Wohnprojekt Wien, Orasteig, Citycom2 – WG-Haus  
Nordbahnhof-Areal, Wohngruppe für Fortgeschrittene Steinbruchstraße, Wohn-  
gruppe „Stiege verbindet“ Gerasdorferstraße, „Young Mums“ im MM11 Mautner-  
Markhof-Areal, so.vie.so mitbestimmt – Sonnwendviertel solidarisch (10).

***Rechts- und Eigentumsformen, Initiativformen:***

Mietprojekt mit Bauträger, Wohnungseigentümergeinschaft, Heim mit/ohne  
Bauträger, Insert in „konventionellen“ Wohnbau, Mitbestimmungswohnbau; initi-  
iert von BewohnerInnen, ArchitektInnen/ProjektentwicklerInnen, Bauträger,  
NGO/soziale Institution.

Abendveranstaltung sowie Messe und Ausstellung fanden im Veranstaltungssaal  
„Podium“ des Architekturzentrums Wien statt. Dazu wurde die Bestuhlung auf ca.  
100 reduziert (maximal 180), sodass an der einen Längsseite des Raumes die Messe  
aufgestellt werden konnte (Plakate an die Stahlwand gehängt, vor die Bank Tische  
für die Gruppenpräsentation gestellt sodass eine Art „Messekoje“ entsteht). An der  
anderen Längsseite wurden die Ausstellungsplakate ebenfalls an die Stahlwand ge-  
hängt. Am Podium standen die 4 Baugruppenphasen-Tische: Die Plakatausstellung  
wurde ergänzt durch diese Tische nach dem Vorbild des Wohnprojekte-Tisches der

Gruppe Wohnbau:Alternative:Baugruppen, der bei der Baugruppen-Ausstellung 2009 im Grazer Haus der Architektur zum Einsatz kam und den typischen Ablauf eines Wohnprojektes darstellte.

Für die **Bewerbung** der Messe/Ausstellung wurde versucht, eine breitere Öffentlichkeit über das Fachpublikum hinaus.

## **Ablauf**

*Freitag, 15. März 2013*

16.00 Beginn Abendveranstaltung (in den kommenden 2 Stunden wird die Messe nicht betreut, damit sich die Veranstaltungsteile nicht gegenseitig beeinträchtigen)  
16.15 Impulsvortrag Baugemeinschaften in Wien, in Aspern  
16.45 Diskussionsrunde „Wie macht man das: Gemeinschaftliches Wohnen?“  
17.45 Ausstellung/Messe, Get together mit Buffet  
21.00 Abschluss

Für die Ausstellung/Messe wurden somit beschreibende Daten, Fotos und Planmaterial zu den bereits realisierten Baugemeinschaftsprojekten gesammelt und in die Plakat-Templates integriert. Für die Plakate der aktuell in Planung befindlichen Baugemeinschaften wurde das Layout den Gruppen selbst überlassen, die Produktion erfolgte zusammen mit den anderen Plakaten; die Kosten auch dieser Plakate wurden vom Veranstalter getragen. Für die Plakatausstellung bestehender Projekte war ein Budgetposten für Bildkosten eingeplant. Weiters wurde das Layout für die Tische erstellt und durch Begleitmaterial ergänzt, entsprechende Tische wurden angeschafft und die Tischplakate produziert.

## **2 Arbeitsbericht**

Nach Auftragserteilung wurden zunächst die Rahmenbedingungen für das Projekt festgelegt: Welche TeilnehmerInnen müssen angefragt werden, wie soll der Ablauf strukturiert werden, welche Inhalte werden in der Ausstellung dargestellt.

Im nächsten Schritt wurden die TeilnehmerInnen angefragt und gebrieft. Gleichzeitig startete die Entwicklung des Layouts der Ausstellungsplakate. Alle mit dem Raum zusammenhängenden Fragen wurden bei einem Vor-Ort-Termin im Archi-

tekturzentrum Wien diskutiert, geklärt und die Vorgangsweise festgelegt. Nach Festlegung des Layouts und der darzustellenden Inhalte wurde mit der Redaktionsarbeit begonnen: Recherche, Texterstellung, Bild- und Planrecherche bei den darzustellenden Gruppen, Betreuern, Architekten etc.

Parallel dazu wurden aktuell nach Mitgliedern suchende Baugruppen eingeladen, sich am Marktplatz zu beteiligen, und bzgl. Plakatlayout und Rahmenbedingungen gebrieft.

Die Details der Ausstellungsarchitektur wurden festgelegt und die dafür nötigen Materialien recherchiert und angeschafft bzw. geplant. Für die Ausstellungstische wurden ebenfalls ein Layout und Inhalte entwickelt, getestet und festgelegt.

Nachdem für die ersten Plakate die Inhalte (Texte, Bilder) vorhanden waren, wurde mit der Befüllung des Layouts begonnen und jedes Plakat in mehreren Korrekturdurchgängen fertiggestellt.

Weiters wurden Europaforum, MA 50 und das Büro des Stadtrats hinsichtlich Öffentlichkeitsarbeit für die Wohnbaufestwochen unterstützt: Text- und Bildinhalte für Aussendungen, Ablauffestlegung, TeilnehmerInnen, Probeplakate und ein Modell für die Pressekonferenz am 28.2.2013. Dies wurde ergänzt durch eigene Öffentlichkeitsarbeit über die Vermittlungskanäle der Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen.

Schließlich wurden alle Vorbereitungen für den Ausstellungsaufbau und die Durchführung der Veranstaltung aus inhaltlicher Perspektive getroffen.

In der weiteren Zeit bis zum 15.3. wurden Redaktions- und Layouttätigkeit, Ausstellungsproduktion, inhaltliche Vorbereitung und Ausstellungsaufbau durchgeführt. Schließlich wurde die Ausstellung eine Woche später, während der Abschlussveranstaltung der Wohnbaufestwochen, ein zweites Mal gezeigt.

### **3 Inhalte**

Im Folgenden sind zunächst die Plakate der Ausstellung dokumentiert sowie anschließend die Inhalte der beiden Vorträge.

# Gemeinsam Wohnen hat Zukunft! Baugruppen & mehr

Ausstellung bei den Wiener Wohnbaufestwochen am 15.3.2013  
(Abgewandelte Bericht-Ansicht)

## Redaktion

Raimund Gutmann, wohnbund:consult & Robert Temel

[www.wohnbund.at](http://www.wohnbund.at)

[www.temel.at](http://www.temel.at)

## Layout

Rossana Gutmann



[www.wohnbaufestwochen.at](http://www.wohnbaufestwochen.at)

wien.  
unser zuhause.  
Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau & Stadterneuerung



Gemeindebau Feßtgasse 12-14 (1973-1980), 1160 Wien. Architektur: Ottokar Uhl



Siedlung „Wohnen morgen“ (1972-1976), Hollabrunn. Architektur: Ottokar Uhl

1

## Die Pioniere | 1964-1980

Wie hierzulande alles begann

### Die frühesten Versuche

Am Anfang der Geschichte österreichischer Wohnprojekte steht Vorarlberg. Eine Gruppe wollte nicht mit üblichen Einfamilienhäusern die Zersiedlung fördern, sondern verdichtet bauen: die Siedlung Auf der Halde in Bludenz, geplant von Hans Purin und bezogen 1967.

„Ganz am Beginn der ‚Siedlung Halde‘ stand ein Text von Friedrich Achleitner über die Problematik des Bodenverbrauchs von Einfamilienhäusern.“

Robert Fabach: „Kontinuitäten“, in: nextroom.at

Die Siedlung steht in einem steilen Hang oberhalb der Stadt. Zwischen Betonwänden in der Falllinie sind die einzelnen Häuser in Holzkonstruktion eingefügt, die somit eine Reihenanlage bilden. Etwa 20 Prozent der Bauleistungen wurden von den BewohnerInnen selbst ausgeführt.



Siedlung Auf der Halde (1964–1967), Bludenz. Architektur: Hans Purin

„Die Siedlung ‚Wohnen morgen‘ löste das Problem einer Planung ohne konkrete Information über die Wünsche künftiger Bewohner mittels einer ‚allgemeinen Regelung‘.“

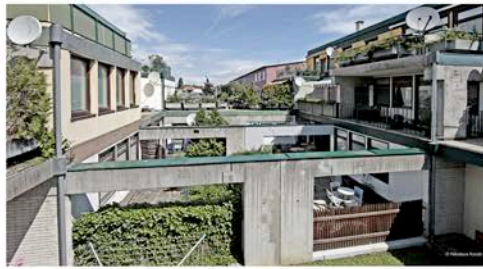
Kurt Freisitzer, Robert Koch, Ottokar Uhl: Mitbestimmung im Wohnbau, Wien 1987, S. 146



Siedlung ‚Wohnen morgen‘ (1972–1976), Hollabrunn. Architektur: Ottokar Uhl

### Zunächst rund um Wien

Pioniere in Ostösterreich waren unter anderem die „Wohnen morgen“-Siedlung des Mitbestimmungs-Protagonisten Ottokar Uhl in Hollabrunn und Fritz Matzingers Wohndorf Tulbingerkogel (das vierte von insgesamt 19 Atrium-Wohnhöfen der Serie Les Palétuviers), beide in den 1970er Jahren realisiert.



Siedlung ‚Wohnen morgen‘ (1972–1976), Hollabrunn. Architektur: Ottokar Uhl

„Der Mensch als soziales Wesen braucht die Geborgenheit einer überschaubaren Gemeinschaft. Die Anordnung einer Gruppe von Wohneinheiten um einen transparent und mobil überdeckten und damit winterfesten Hof/Atrium (Gemeinschaftsraum für Spiele, Geselligkeiten und Feste) ermöglicht die zwanglose oder bewusst gewollte Begegnung der Bewohner.“

Fritz Matzinger, Architekt der Wohnhöfe Les Palétuviers

Die Planungsgemeinschaft Cooperative, die in Vorarlberg bereits ein Mitbestimmungsprojekt realisiert hatte, plante in Sulz im Wienerwald die „Wohncooperative“. Mit Partizipation waren damals Konzepte der Bauindustrialisierung und des Selbstbaus verbunden.



Wohndorf ‚Les Palétuviers‘ (1979–1980), Tulbingerkogel  
Architektur: Fritz Matzinger

„Hinter den ‚Les Palétuviers‘-Wohndörfern stand eine von afrikanischen Dörfern inspirierte Nachbarschaftsidee.“

Kurt Freisitzer, Robert Koch, Ottokar Uhl: Mitbestimmung im Wohnbau, Wien 1987, S. 126

### Der partizipative Wohnbau kommt nach Wien

Der erste Testlauf in Wien wurde ebenfalls von Uhl unternommen: Nach dem Wettbewerbsgewinn bei „Wohnen morgen“ in Hollabrunn nützte er einen Auftrag für die Planung eines Gemeindebaus 1973, um partizipativ zu planen. Sein Konzept stieß auf massiven Widerstand von Seiten des Magistrats. Schließlich konnte nur mithilfe politischer Rückendeckung für etwa ein Viertel der Wohnungen im Gemeindebau in der Feßtgasse tatsächlich Planung unter Beteiligung der MieterInnen umgesetzt werden.

„Anstelle des erwarteten Vorentwurfs legte Uhl der Gemeinde eine Studie der städtebaulichen, soziologischen und baulichen Situation vor und steuerte das Vorhaben in Richtung Mitbestimmung.“

Jesko Fitzer, Mathias Heydem: Hier entsteht, Berlin 2004, S. 235



Gemeindebau Feßtgasse (1973–1980), Feßtgasse 12–14, 1160 Wien  
Architektur: Ottokar Uhl

„Als Maßnahme nannte Uhl die Mieterpartizipation, welche für ihn eine Verwirklichung des verfassungsmäßig festgeschriebenen Rechts auf freie Entfaltung der Persönlichkeit darstellte, mit dem Ziel der Demokratisierung der Planung.“

Bernhard Steger: Vom Blauen, Wien 2007, S. 105



Wohndorf ‚Les Palétuviers‘ (1979–1980), Tulbingerkogel  
Architektur: Fritz Matzinger





Wohnhof Ottakring (1985–89), Ottakringer Straße 47–49, 1160 Wien  
Architektur: Planungsgemeinschaft Wohnhof Ottakring (R. Lalics, U. Holzinger, P. Hufnagl, U. Pircher)



Wohnen mit Kindern (1979–1984), Jeneweingasse 32, 1210 Wien. Architektur: Ottokar Uhl

## 2 Baugruppen werden Modell | 1980–1990

Sanierung und Neubau in den 1980er Jahren

### Die erste Blüte der Wohnprojekte

Die beiden ersten echten Baugruppen in Wien waren „Wohnen mit Kindern“ in Floridsdorf, von Ottokar Uhl geplant, sowie das Wohnprojekt Karmelitergasse von Walter Stelzhammer. „Wohnen mit Kindern“ trieb die Möglichkeiten der Mitbestimmung in der Architektur ins Extrem: 11 verschiedene Raumhöhen, 140 verschiedene Fenster, die Vielfalt der Gruppe ist am Haus ablesbar. In der Karmelitergasse wurde das erste Sanierungs-Wohnprojekt noch vor Beschluss des Wiener Wohnhaussanierungsgesetzes realisiert.

„Die konkreten Bedürfnisse und Wertvorstellungen, die dazu geführt haben, dass sich 16 junge Familien um 1980 zusammenfanden und gemeinsam dieses Haus planten, sind eine Reaktion auf bestimmte Veränderungen in unserer Gesellschaft.“

Marja Groh et al.: Wohnen mit Kindern, Wien 1992, S. 10



Wohnen mit Kindern (1979–1984), Jeneweingasse 32, 1210 Wien  
Architektur: Ottokar Uhl

„In wöchentlichen Treffen der BewohnerInnen im Büro des Architekten wurden neben den Individualräumen auch Gemeinschaftseinrichtungen, Garten, Treppenhäuser und Eingänge festgelegt, Baumaterialien ausgewählt sowie Bauausschreibung, Finanzierung und Farbgebung besprochen.“

Jesko Fezer, Mathias Heyden: Hier entsteht, Berlin 2004, S. 244



Wohnprojekt Karmelitergasse (1981–1984), Karmelitergasse 5, 1020 Wien  
Architektur: Walter Stelzhammer

### Wohnprojekte in verschiedenen Formen

Nach den Pionieren entwickelten sich Wohnprojekte in verschiedenen Formen: Sanierungen und Neubau; Gruppen, die ArchitektInnen unter ihren Mitgliedern hatten, und solche, die externe Architekturbüros beauftragten; im Wohnungseigentum, Miteigentum oder in Miete.



Wohnprojekt Hermannsgasse (1988–90), Hermannsgasse 29, 1070 Wien  
Architektur: Rüdiger Lainer, Gertraud Auer

„Je mehr über die künftigen Nutzer bekannt ist – nicht so sehr auf der Ebene der Fakten als auf der Ebene der Befindlichkeit – desto vielschichtiger, narrativer wird das Objekt.“

Wohnhaus Hermannsgasse, www.oegfa.at

Ein herausragendes Beispiel ist der Wohnhof Ottakring, die Sanierung eines gründerzeitlichen Gewerbegebäudes – im Straßentrakt blieben Mietwohnungen erhalten, im Gartentrakt ist das Wohnprojekt. Parallel dazu entstand das Wohnprojekt Hermannsgasse, bei dem in ein denkmalgeschütztes Biedermeierhaus leichte „Implantate“ in einer Art 3-D-Puzzle integriert wurden.

„Vom Abbruchhaus zur Traumwohnung – diese Formulierung überspringt einen Prozess, den der Architekt als ‚Hasardieren ohne Netz‘ definiert und nach dessen Erfahrung ein Mitbewohner ‚alles noch einmal, aber völlig anders‘ machen würde.“

Kurt Freistzer, Robert Koch, Ottokar Uhl: Mitbestimmung im Wohnbau, Wien 1987, S. 230

### Gemeinschaftliches Wohnen liegt im Zeitgeist

Sehr viele der frühen Wohnprojekte wurden durch Förderungen der heute nicht mehr bestehenden Bundeswohnbauforschung unterstützt, die die Entwicklung partizipativer Methoden ebenso wie Begleitforschung finanzierte. Diese Unterstützung, der Zeitgeist der Alternativbewegung sowie die politische Förderung brachten das gemeinschaftliche Wohnen zu einer ersten Blüte – wengleich als Nische am Wohnungsmarkt.

„Die Gruppe hofft, damit auch die Möglichkeit von neuen Wegen in dem versteinerten und vielfach kritisierten Wohnbaugeschehen dieser Stadt aufzuzeigen.“

Kurt Freistzer, Robert Koch, Ottokar Uhl: Mitbestimmung im Wohnbau, Wien 1987, S. 240

Eine maßgebliche Triebfeder für gemeinschaftliches Bauen war in dieser Zeit der deutsche Wohnbund, der aus der Werkbundbewegung hervorgegangen war und 1989 das „Hamburger Manifest“ zur Wohnpolitik für eine multikulturelle Gesellschaft verabschiedete. Hierzulande wurde der österreichische Wohnbund als Verein für wohnpolitische Initiativen und gemeinschaftliches Wohnen gegründet, der Interessierte beriet und ein Handbuch für Baugemeinschaften herausgab.



Wohnen mit Kindern (1979–1984), Jeneweingasse 32, 1210 Wien  
Architektur: Ottokar Uhl

„Gegründet hat sich diese Gruppe auf informellem Wege, nach eigenen Aussagen aus ‚2 bis 3 Wohngemeinschaften plus Freunden‘. Ihr gemeinsames Ziel: Ausbrechen aus teils unbefriedigenden Wohnverhältnissen, Umgehen eines nicht akzeptierten Wohnungsmarkts.“

Kurt Freistzer, Robert Koch, Ottokar Uhl: Mitbestimmung im Wohnbau, Wien 1987, S. 239



Wohnhof Ottakring (1985–89), Ottakringer Straße 47–49, 1160 Wien  
Architektur: Planungsgemeinschaft Wohnhof Ottakring (R. Lalic, U. Holzinger, P. Hufnagl, U. Pircher)



© Hertha Hurnaus

Sargfabrik (1986–96); Goldschlagstraße 169, 1140 Wien. Architektur: BKK-2



© Margherita Spiluttini

B.R.O.T. Hernals (1986–90); Geblergasse 78, 1170 Wien  
Architektur: Ottokar Uhl (Mitarbeit Franz Kuzmich, Martin Wurnig)

### 3 Sargfabrik und B.R.O.T. | 1986–2000

Die umfassendsten Wohnprojekte Wiens

### Was mit Wohnprojekten möglich ist

Zwei Wohnprojekte, die beide in den 1980er Jahren starteten, können als die Summe der ersten Phase des partizipativen Bauens in Wien gesehen werden: Hier verbinden sich höchste Ansprüche an Mitbestimmung bei Gruppenverfassung und Architektur mit einer über das Projekt hinausreichenden sozialen Ausrichtung. Beide setzten erstmals das Heimmodell ein.

„Die Sargfabrik ist ein Dorf in der Stadt. Aber es handelt sich nicht um Rückzug. Es geht um die eigene Kraft, die eigene Identität.“

Zitiert in: E. Krasny: „Das Dorf in der Stadt. Stimmen über die Sargfabrik“, in: O. Elser, M. Rieper: Wohnmodelle. Experiment und Alltag, Wien 2008, S. 262

Trotzdem bestehen große Unterschiede: Die Sargfabrik hat 112 Wohnungen sowie ein Kultur- und Freizeitzentrum, B.R.O.T. nur 18 Wohnungen und Gemeinschaftsräume; die Sargfabrik entstand aus dem linksalternativen Kontext, B.R.O.T. aus befreiungstheologisch beeinflussten katholischen Zusammenhängen.



Sargfabrik (1986–96); Goldschlagstraße 169, 1140 Wien. Architektur: BKK-2

„Wenn man 50 Leute aus dem Kosovo unterbringen will, dann ist das hier möglich. Das ist politisch schon was Tolles. Diese relative Selbstverständlichkeit, Dinge zu tun.“

Zitiert in: E. Krasny: „Das Dorf in der Stadt. Stimmen über die Sargfabrik“, in: O. Elser, M. Rieper: Wohnmodelle. Experiment und Alltag, Wien 2008, S. 262



Sargfabrik (1986–96); Goldschlagstraße 169, 1140 Wien. Architektur: BKK-2

### Integrative Lebensgestaltung

Die Sargfabrik hatte eine 10-jährige Planungsgeschichte. Der Verein für integrative Lebensgestaltung, dem auch die Architekten angehörten, erwarb die Fabrikhalle der Sargfabrik Maschner & Söhne und plante den Einbau von Wohnungen in den Sichtziegelbau, schließlich wurde aufgrund eines Rechtsstreits ein Neubau errichtet. Die Sargfabrik öffnet sich mit einem durch das Areal geführten Weg und vielfältigen, teilweise öffentlichen Gemeinschaftseinrichtungen zur umgebenden Stadt hin.



Sargfabrik (1986–96); Goldschlagstraße 169, 1140 Wien. Architektur: BKK-2

„Es geht um Nachhaltigkeit von Entwicklungen. Experimente im Stadtraum, im öffentlichen Raum könnte man auch mit einem Träger wie der Sargfabrik machen, man könnte Experimente bauen. In einer Stadt muss es Gegenpole und Konglomerate geben.“

Zitiert in: E. Krasny: „Das Dorf in der Stadt. Stimmen über die Sargfabrik“, in: O. Elser, M. Rieper: Wohnmodelle. Experiment und Alltag, Wien 2008, S. 263



B.R.O.T. Hernalis (1986–90); Geblergasse 78, 1170 Wien  
Architektur: Ottokar Uhl (Mitarbeit Franz Kuzmich, Martin Wurnig)

„Der soziale Aspekt wird auch durch kleinere Wohnungen für Gäste wahrgenommen. Das sind Personen, häufig in schwierigen Lebenssituationen, die für begrenzte Zeit in der Gemeinschaft mitleben.“

Selbstbeschreibung auf [www.brot-verband.at](http://www.brot-verband.at)

### Familiennetzwerk statt Großfamilie

B.R.O.T. (Beten, Reden, Offensein, Teilen) setzte sich zum Ziel, neben gemeinschaftlichem Wohnraum auch Hilfe für Benachteiligte zu bieten. Man setzte sich mit der zunehmenden Überforderung der Kernfamilie und der Bürokratisierung der Gesellschaft auseinander. Die breite Streuung der BewohnerInnen nach Alter, familiärer Situation und sozialer Schicht war von Beginn an erklärtes Ziel. Etwa ein Viertel der gesamten Nutzfläche sind Gemeinschaftsräume. Ein helles, kommunikationsförderndes Stiegenhaus ist das Zentrum des Gebäudes.

„Wenn einer alleine träumt, bleibt es nur ein Traum, wenn viele gemeinsam träumen, ist das der Beginn einer neuen Wirklichkeit, träumen wir unseren Traum.“

Dom Hilder Clămar, Slogan der Gemeinschaft B.R.O.T.



B.R.O.T. Hernalis (1986–90); Geblergasse 78, 1170 Wien  
Architektur: Ottokar Uhl (Mitarbeit Franz Kuzmich, Martin Wurnig)

„Kernpunkte der Gemeinschaft sind das gemeinsame Planen der Wohnobjekte und das Miterleben, wie sie errichtet werden – obwohl sie kein Eigentum, sondern Nutzungsobjekte darstellen.“

Selbstbeschreibung auf [www.brot-verband.at](http://www.brot-verband.at)



B.R.O.T. Hernalis (1986–90); Geblergasse 78, 1170 Wien  
Architektur: Ottokar Uhl (Mitarbeit Franz Kuzmich, Martin Wurnig)



© Margherita Spiluttini

Modellprojekt „Frauen-Werk-Stadt“ (1995–1997), Donaufelderstraße 95-97, 1210 Wien  
Architektur: Liselotte Peretti, Gisela Podreka, Elsa Prochazka, Franziska Ullmann



© Manfred Sedl

Autofreie Mustersiedlung (1997–1999), Nordmannngasse 25-27, 1210 Wien  
Architektur: Lautner-Scheifinger-Szedenic-Schindler

## 4

# Themenwohnen | 1990–2000

Parallel zu Sargfabrik und B.R.O.T.

### Wohnthemen und Zielgruppen

Parallel zu Sargfabrik und B.R.O.T. wird in den 1990er Jahren eine Reihe von größeren Wohnprojekten gebaut, die sich Schwerpunkte setzen und bestimmte Zielgruppen und Lebensstile im Fokus haben – so genanntes „Themenwohnen“. Angeboten wurde ein Gesamtprodukt, das viel Partizipation ermöglicht und auch das Wohnumfeld mitplant sowie Dienstleistungen und Gemeinschaftseinrichtungen inkludiert.

„Mich vom goldenen Kalb des Kapitalismus zu distanzieren, in einer Anlage wohnen, wo ich meine Ideale leben kann, mit Gleichgesinnten kommunizieren und miteinander leben, waren meine Motivationsgründe für diese Anlage!“

Bewohnerstatement zit. in Gewog/Domizi: Modellprojekt Autofreie Mustersiedlung Wien 2000, S. 44

Die bekanntesten Projekte sind die Frauen-Werk-Stadt, die Compact City und die Autofreie Mustersiedlung in Floridsdorf sowie die Interethnische Nachbarschaft, das Ökohaus und die Kinderstadt. Die Auseinandersetzung mit diesen Projekten bestärkte die Suche nach neuen sozialen Qualitäten im Wiener Wohnbau.



Wohnprojekt Ökohaus (1994-1996), Puchsbaumplatz 15, 1100 Wien  
Architektur: Lautner-Scheifinger-Szednik-Schindler

„Die Grundrissplanung wurde im partizipativen Prozess zwischen Planern und künftigen Bewohnern entwickelt. Die Auswahl der künftigen Bewohner übernahm der Wohnbund. In mehreren Sitzungen bildete sich so eine Bewohnergemeinschaft.“

Bericht Städtisches Ökohaus in: Wettbewerbe 155/156, 1996, S. 126



Interethnische Nachbarschaft (1995-2000), Anton-Baumgartner-Straße 129, 1230 Wien. Architektur: Peter Scheifinger

### z.B. Frauen-Werk-Stadt

Mit dem Modellprojekt „Frauen-Werk-Stadt“ wurde das europaweit größte von Frauen nach Kriterien des frauengerechten Wohnbaus geplante Bauvorhaben realisiert. Mit 360 Wohnungen und Infrastruktur war es auch städtebaulich relevant. Im Mittelpunkt des Projekts, das 1997 bezogen wurde, stehen die Alltagstauglichkeit der Wohnungen und des Umfelds sowie die Qualität der sozialen Infrastruktur. Das Projekt – in der Folge „Margarete-Schütte-Lihotzky-Hof“ genannt – wurde zum Katalysator für alltags- und frauengerechtes Planen und Bauen. Die Wohnungen sollen für alle Lebensphasen adaptierbar sein.



Modellprojekt „Frauen-Werk-Stadt“ (1995-1997), Donauefelderstraße 95-97, 1210 Wien. Architektur: Liselotte Peretti, Gisela Podreka, Elsa Prochazka, Franziska Ullmann

„Gerade die Lebenssituationen und -umstände von Frauen sind einem raschen Wandel unterzogen. Die zunehmende Erwerbstätigkeit von Frauen, bei der immer neue Berufsfelder erobert werden, führt auch zu neuen Lebensrollen, es gibt neue Haushaltsformen.“

Eva Kall in: Stadtbauverwaltung, Frauen-Werk-Stadt, Wien 2001, S. 8



Modellprojekt „Frauen-Werk-Stadt“ (1995-1997), Donauefelderstraße 95-97, 1210 Wien. Architektur: Liselotte Peretti, Gisela Podreka, Elsa Prochazka, Franziska Ullmann

„Städte sind auch das Testgelände für soziale Entwicklung. Ob die Integration aller Bürgerinnen und Bürger in ein Gemeinwesen gelingt, ob die Teilhabe der Menschen in einer aktiven Bürgergesellschaft gewährleistet werden kann – auch darüber wird in den Städten entschieden.“

Hubert Burdinski in: Roland Burgard: Standards der Zukunft – Wohnbau neu gedacht, Wien/New York 2008, S. 116

### z.B. Autofreie Mustersiedlung

Die erste autofreie Wohnanlage war das Ergebnis einer Initiative der Fahrrad-Community. Die Wohnanlage mit 244 geförderten Mietwohnungen, Carsharing und großzügigen Gemeinschaftsräumen wurde 1999 bezogen. Die BewohnerInnen verpflichteten sich, auf ein eigenes Auto zu verzichten. Der damit eingesparte Garagenbau machte Mittel frei für den Bau zahlreicher Gemeinschaftsräume, Gartenanlagen und die Verwendung ökologischer Baustoffe. Für ein hohes Maß an Selbstverwaltung sorgt ein Bewohnerbeirat. Selbstverwaltungsgruppen ist die Wartung und Pflege der vielen Gemeinschaftseinrichtungen anvertraut.

„Das 20. Jahrhundert ist von einem Bedeutungsverlust für gemeinschaftliche Bedürfnisse im Hinblick auf Wohn- und Lebensformen charakterisiert. Der derzeitige Wandel im Wohnungsbau zeigt jedoch, dass dem Bedürfnis nach Gemeinschaft wieder eine größere Bedeutung zugemessen wird.“

Hartmut Häußermann in: Bund Deutscher Architekten: morgen - wohnen! Berlin 2009, S. 12



Autofreie Mustersiedlung (1997-1999), Nordmannngasse 25-27, 1210 Wien  
Architektur: Lautner-Scheifinger-Szednik-Schindler

„Die praktizierte Kombination von Gemeinschaftseinrichtungen, Mietermitbestimmung und Selbstverwaltung in einer Wohnanlage dieser Größenordnung hat Modellcharakter für die Förderungswürdigkeit.“

Peter Moser: Autofreies Wohnen – Evaluierung der Mustersiedlung in Wien-Floridsdorf, SRZ-Newsletter 2008/09, S. 6



Autofreie Mustersiedlung (1997-1999), Nordmannngasse 25-27, 1210 Wien  
Architektur: Lautner-Scheifinger-Szednik-Schindler



e\_3 (2005–2008), Esmarchstraße 3, Berlin-Pankow (Prenzlauer Berg). Architektur: Kaden Klingbeil



Kraftwerk1 (1993–2001); Hardturmstrasse, Zürich. Architektur: Stücheli Architekten mit Bünzli Courvoisier

## 5 Nach der Flaute | 2000–2009

Wohnprojekte laufen auf Grund und werden wieder flott

### Ebbe in Österreich und Boom in Deutschland

Es gibt eine Vielzahl von Wiener Pionierprojekten aus den 1970er bis 1990er Jahren – dann verlief das Modell Baugemeinschaft im Sand, und nach der Miss Sargfabrik im Jahr 2000 wurde kein bekanntes Projekt mehr umgesetzt.

„Nach Einfamilienhaussiedlungen, Großsiedlungen, Kahlschlagsanierungen der alten Quartiere, zaghafter Erneuerung von Altstadtquartieren und Besetzung von Einzelgebäuden begann nun ein projektorientierter Neuanfang.“

Ulla Schreiber, ehem. Baubgm. Tübingen: „Das Tübinger Stadtentwicklungsmodell“

Zur gleichen Zeit boomten Baugruppen in deutschen und Schweizer Städten: In Hamburg und Berlin als selbstbestimmte urbane Wohnform in Zusammenhang mit Hausbesetzungen; in Freiburg, Tübingen und Zürich als demokratische Form der Stadtentwicklung. Dabei wurden jeweils versucht, dem Ungenügen der Wohnbau- und Stadtplanungssysteme zu begegnen.



Max-B (2001–2006), Max-Brauer-Allee 231–247, Hamburg Altona  
Architektur: Iris Neitmann

„Wenn weder die starren Typologien des Immobilienmarktes noch die Gestaltungsmacht der öffentlichen Hand vielschichtige, aneignungsfähige Räume hervorbringen, dann baut sich Gestaltungsdruck auf.“

Jörg Ebers, Architekt, Berlin, in: Kristen Ring: Selfmade City, Berlin 2013, S. 12



Französisches Viertel (1992–2012), Tübingen

### Neuanfang in Wien

Obwohl bereits zu Anfang der 2000er Jahre neue Initiativen starteten, dauerte es bis 2009, dass die ersten neuen Wohnprojekte nach der Flaute fertig gestellt und bezogen wurden: Einerseits die beiden Frauenwohnprojekte [ro'sa] in Meidling und Donaustadt, und andererseits die Fortsetzung des historischen Pionierprojekts B.R.O.T., nunmehr in Kalksburg.



B.R.O.T. Kalksburg (2005–2009). Architektur: Franz Kuzmich

„Wir können es uns vorstellen, einen Lebensraum für einige 100 Leute selbst zu gestalten; unsere Eigenart zu pflegen, aber trotzdem gegenüber dem Quartier und der Stadt offen zu bleiben.“

Kraht-Werk1-Charta, Zürich

Gleichzeitig wird mit dem Wohnhof Orasteig ein Wohngebäude realisiert, das zwar kein selbstbestimmtes Baugruppenprojekt ist, wohl aber Mitbestimmung und Selbstorganisation der BewohnerInnen zum Ziel hat.



Wohnhof Orasteig (2005–2009). Architektur: PPAG Architects

„Ich wollte immer lieber mit anderen zusammenleben, als in einer Etagenwohnung alleine alt zu werden. Natürlich haben wir viel Zeit in Workshops investiert, aber es lohnt sich, weil soziale Netze entstanden sind.“

Bewohnerin Frauenwohnprojekt [ro'sa] Donaustadt

### Projekte und Diskurse

Parallel zu den neuen Projekten entstehen eine öffentliche Diskussion zum Thema sowie erste Institutionen: Ausstellungen und Veranstaltungen in Graz, Salzburg und Wien, die Gründung der Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen, ebenfalls 2009, und erste Unterstützungsschritte von Seiten der öffentlichen Hand. Und schließlich sondiert und startet die Entwicklungsgesellschaft 3420 der Seestadt Aspern ein Bewerbungsverfahren für Baugruppen, um Grundstücke zugänglich zu machen.

„Die Erfahrungswerte, die wir daraus gewinnen, sollen auf breiter Basis im geförderten Wohnbau Anwendung finden.“

Stadtrat Michael Ludwig über die beiden Frauenwohnprojekte [ro'sa] im März 2009



Siedlung Lebensraum (2005), Gänserndorf  
Architektur: Atelier für naturnahes Bauen Helmut Deubner

„Die Bewohner werden am Orasteig künftig miteinander und nicht nebeneinander leben, so sieht es das Nachbarschaftskonzept vor.“

Martina Frühwit: Wohnhof Orasteig, nextroom.at



Frauenwohnprojekt [ro'sa] KalYpso (2003–2009), Kabelwerk, 1120 Wien  
Architektur: Werkstatt Wien, Markus Spiegelfeld





© Robert Temel

Picknick der Baugruppen in der Seestadt Aspern vor Ort



© Helmut Wimmer/wimmerundpartner

Modellwerkstatt der Baugruppe LiSA Leben in der Seestadt Aspern

# 6 Was ist und was kommt | 2010+

Baugruppen und mehr in Wien

### Baugruppen in der Seestadt Aspern

In der Wiener Seestadt Aspern startete 2011 ein Bewerbungsverfahren für Baugruppen: Erstmals in Wien wurden systematisch Grundstücke für solche Gruppen angeboten. Mittlerweile planen 5 Baugruppen ihre individuellen Häuser um einen gemeinsamen Innenhof: LiSA, eine Gruppe in Kooperation mit der Sargfabrik; JAspern, ein Wohnungseigentumsprojekt; B.R.O.T., realisiert als Wohnheim mit interreligiösem Schwerpunkt; die Baugruppe Seestern, ebenfalls realisiert als Wohnheim; sowie Pegasus, eine Hausgemeinschaft auf Mietbasis mit Familienhotel. Ein paar Blocks weiter plant Que[e]rbau ein Stadthaus der vielfältigen Lebensformen.

„Die BewohnerInnen planen, gestalten und organisieren sich selbst. So lernen sich die Nachbarn bereits vor dem Einzug kennen.“

[www.aspern-baugruppen.at](http://www.aspern-baugruppen.at)



JAspern, Hannah-Arendt-Platz, Seestadt Aspern, 1220 Wien  
Architektur: Pos Architekten

„Die Stadt Wien und die 3420 sind daran interessiert, einer möglichst großen Vielfalt Raum zu geben. Dazu gehört die Ansiedlung von Baugruppen. Menschen, die in selbstbestimmter Weise ihre Vorstellungen von städtischem Wohnen verwirklichen, sind für den neuen Stadtteil von großer Bedeutung.“

[www.aspern-seestadt.at](http://www.aspern-seestadt.at)



Que[e]rbau Wien (vorauss. 2011–2015), Maria-Tusch-Straße, Seestadt Aspern, 1220 Wien. Architektur: Clemens Kirsch

### Was es gibt

Neben den Asperner Baugruppen sind aktuell etliche weitere Projekte in Wien im Entstehen, in dicht bebauten Stadtteilen ebenso wie in Stadterweiterungsgebieten. Ob mit Bauträger oder selbstorganisiert, ob in Miete oder als Wohnheim, ob mit starker Leitidee oder vorrangig an guter Nachbarschaft interessiert, ob als eigenes Gebäude oder in eine größere Wohnanlage integriert – das Charakteristikum der gegenwärtigen Wiener Baugruppen und gemeinschaftlichen Wohnformen ist ihre Vielfalt. Nach der langen Pause floriert das Modell heute wieder, wenn auch beeinträchtigt durch schwer verfügbare erschwingliche Grundstücke und Altbauobjekte.

„Was die Baugruppen für ArchitektInnen interessant macht, ist der direkte Konnex zu den NutzerInnen, da kein Investor oder Bauträger dazwischen geschaltet ist. Baugruppen sind ein konsequentes Modell für Bürgerelbstbestimmung.“

Fritz Oetti, [blog.aspern-seestadt.at](http://blog.aspern-seestadt.at)



Baugruppe LiSA Leben in der Seestadt Aspern (vorauss. 2011–2015), Maria-Tusch-Straße, Seestadt Aspern, 1220 Wien. Architektur: Wimmer und Partner

Ein neuer Schwerpunkt sind gemeinschaftsorientierte Wohnformen im Alter. Im Herbst 2013 wird bereits das dritte Objekt in der Angebotsschiene „Wohngruppen für Fortgeschrittene 55+“ in Ottakring bezogen. Das Forschungsprojekt eco-com.60+ der TU-Wien weist nach: Neue Wohnformen im Alter verringern den Wohnflächenverbrauch, sparen Energie und sind finanzierbar. In Wien lebt eine steigende Anzahl von Älteren in großen Wohnungen allein.

„Die Zukunft des ‚kleinen‘ Wohnens liegt nur im kooperativen Wohnen, bei dem gewisse Bedürfnisse an Gemeinschaftsräume ausgelagert werden und so tatsächlich Wohnraum gespart werden kann.“

Christian Seethaler in: *future*, Zukunftsmagazin der Wiener Zeitung, Nr. 15, 2013



B.R.O.T. Aspern (vorauss. 2009–2014), Hannah-Arendt-Platz, Seestadt Aspern, 1220 Wien. Architektur: Franz Kuzmich

### Was es geben wird

Die Vielfalt ist es, die gemeinschaftliche Wohnformen für bestehende und neue Stadtviertel interessant macht. Ähnliche Grundstücksangebote für Baugruppen wie in Aspern dürfen in weiteren Stadterweiterungsgebieten erwartet werden. Als nächstes werden Baugruppen-Bauplätze voraussichtlich beim Hauptbahnhof am Helmut-Zilk-Platz angeboten. Und auch im ländlichen Raum rund um Wien sind aktuell einige Baugruppenprojekte aktiv. Der soziodemografische Wandel, neue Lebensstile und der Zwang zum Flächensparen – kleinere private Wohnfläche und Mitnutzung von Gemeinschaftsräumen – wird die Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnformen weiter ankurbeln.

„Mitten in Wien, auf dem Nordbahnhofgelände im zweiten Bezirk, entsteht eine Keimzelle für nachhaltiges urbanes Leben. Im Zentrum des Projekts: die Idee, Nachhaltigkeit weiter zu denken und zu leben.“

Wohnprojekt Wien



Seestern Aspern (vorauss. 2010–2014), Gisela-Legath-Gasse, Seestadt Aspern, 1220 Wien. Architektur: einzueins Architektur

„Die Immobilienwirtschaft ist strukturell in die Bereiche Wohnen und Gewerbe getrennt. Baugemeinschaften erweisen sich dagegen als Motoren der Nutzungsmischung. Mit viel Engagement, Eigenleistung und Kreativität finden sie Investoren für diese Flächen oder Wege zur Finanzierung.“

M. Schuster, „Das Tübinger Modell“, in: G. Theresa de Madalena, M. Schuster: *Go south. Das Tübinger Modell*, Tübingen 2006, S. 25



Pegasus Aspern (vorauss. 2011–2014), Mimi-Grossberg-Gasse, Seestadt Aspern, 1220 Wien. Architektur: baldassion architektur



B.R.O.T. Hernalts (1986–90); Geblergasse 78, 1170 Wien. Architektur: Ottokar Uhl (Mitarbeit Franz Kuzmich, Martin Wurnig)



Wohngruppen für „Fortgeschrittene“ (2011–2013), Ameisgasse 44, 1140 Wien. Architektur: Josef Knötzl

## 7 Formen gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Von radikaler Selbstbestimmung bis niedragschwelliger Mitbestimmung

### Wie gemeinschaftliches Wohnen gemacht wird

Das Grundprinzip ist klar: Eine Gruppe von Menschen tut sich zusammen, um das gemeinsame zukünftige Wohnhaus zu planen, zu errichten und dann zu bewohnen. Dafür brauchen sie eine Leitidee, einen Ort und eine Gruppe – sowie die Unterstützung von Profis. Wenn ein Bauträger ein niedrighschwelliges Wohnprojekt startet, steht das Gebäude am Anfang und die Gruppe wird nachträglich dazugeholt. Für die Umsetzung gibt es eine Reihe möglicher Rechtsformen. Die folgenden haben sich in Wien herauskristallisiert.

„Baugruppen stehen für eine neue Form des selbstbestimmten Bauens. Das Modell Baugruppe ist eine Alternative zum institutionellen Wohnbau und zum Einfamilienhaus auf der grünen Wiese.“

[www.stadtentwicklung.graz.at](http://www.stadtentwicklung.graz.at)



Sargfabrik (1986–1996), Goldschlagstraße 169, 1140 Wien. Architektur: BKK-2 (Verein als Heimbetreiber)

„Die Häuser wurden als ‚genossenschaftsähnliche Wohnheime‘ angelegt. Konkret haben sich die Bauherren im Verein für integrative Lebensgestaltung (VIL) organisiert. VIL ist Grundeigentümer, Bauherr, Betreiber und Vermieter des ‚Wohnkollektivs‘.“

[Kleine Zeitung](http://Kleine Zeitung), 18.5.2009



Wohnprojekt Wien (2009–2013), Krakauer Straße, 1020 Wien  
Architektur: einszueins Architektur (Verein als Heimbetreiber)

### > Verein als Heimbetreiber

Die Gruppe gründet einen Verein, der das Gebäude besitzt oder als Ganzes mietet. Der Verein ist Heimbetreiber und vergibt Wohnungen an seine Mitglieder. In diesem Fall wird kein individuelles Eigentum gebildet, die Selbstbestimmung als Gruppe ist hoch.



Frauenwohnprojekt [ro'sa] Kal'Ypso (2003–2009), Kabelwerk, 1120 Wien  
Architektur: Werkstatt Wien, Markus Spiegelfeld  
(Bauträger vermietet Wohnungen)

„Bei [ro'sa] Kal'Ypso sind die Mietverträge in Frauenhand. Viele der Bewohnerinnen sind alleinstehend und/oder geschieden und suchen ‚Gemeinschaft auf Wunsch‘.“

[diestandard.at](http://diestandard.at), 12.9.2011

### > Bauträger vermietet Wohnungen

Ein Bauträger besitzt das Gebäude und vermietet die einzelnen Wohnungen an Gruppenmitglieder. Es handelt sich entweder um eine selbstinitiierte Baugruppe, die das Risiko verringern will, oder um eine Bauträger-initiierte, niedrighschwellige Form.



Wohnprojekt Hermannsgasse (1988–90), Hermannsgasse 29, 1070 Wien  
Architektur: Rüdiger Lainer, Gertraud Auer (Wohnungseigentum)

### > Wohnungseigentum

Die am weitesten verbreitete Form in Deutschland ist die Wohnungseigentümergeinschaft – in Wien bisher selten für Baugruppen angewandt. In diesem Fall übersteigt die individuelle Selbstbestimmung die der Gruppe.

„Im an Biedermeierhäusern reichen Karmeliterviertel realisierte Architekt Stelzhammer die Revitalisierung eines Hauses für eine private Eigentümergemeinschaft.“

[www.oefga.at](http://www.oefga.at)

### > Insert in geförderten Wohnbau

Gemeinschaftliche Wohnprojekte können als „Insert“ in größeren, üblichen geförderten Wohnbauten integriert werden, indem etwa ein Stiegenhaus oder ein Geschoß von einer Gruppe genützt wird.

„Interessierte Personen in der zweiten Lebenshälfte können sich zu ‚Wohngruppen‘ zusammenschließen. Frühzeitige Information, Beratung und ein hohes Maß an Mitbestimmung sorgen dafür, dass die richtigen Entscheidungen getroffen werden.“

[www.neuheimat-wohnen.at](http://www.neuheimat-wohnen.at)



Wohngruppen für „Fortgeschrittene“ (2011–2013), Ameisgasse 44, 1140 Wien. Architektur: Josef Knötzl (Insert in geförderten Wohnbau)

### > Mitbestimmungswohnbau

Je selbstbestimmter die Gruppe, desto wichtiger und umfassender die Mitbestimmung bei der Planung. Es gibt jedoch auch Projekte, bei denen die BewohnerInnen mitplanen, aber nicht gezielt Gemeinschaft bilden.

„Solidarisch und mitbestimmt wohnen heißt Partizipation bei der Planung, Selbstorganisation in der späteren Nutzung, ‚Auf-einander-bauen‘.“

[www.sovieso.at](http://www.sovieso.at)



so.vie.so mitbestimmt – Sonnwendviertel solidarisch (2011–2013), Sonnwendgasse, 1100 Wien. Architektur: s&s Architekten (Mitbestimmungswohnbau)



Que[e]rbau Wien (vorauss. 2011–2015), Maria-Tusch-Straße, Seestadt Aspern, 1220 Wien. Architektur: Clemens Kirsch



Wohnprojekt Karmelitergasse (1981–1984), Karmelitergasse 5, 1020 Wien. Architektur: Walter Stelzhammer

8

Wer hat begonnen?

Wie Gemeinschaftswohnprojekte zustande kommen

### Wer beginnt?

Bei gemeinschaftlichen Wohnformen geht es natürlich um Gemeinschaft – aber auch um Selbstbestimmung. Deshalb ist es von besonderer Bedeutung, wer ein solches Projekt initiiert: Die zukünftigen BewohnerInnen? Ein Bauträger? Ein Architekt oder eine Architektin? Vielfach entstehen Baugruppen auch aus sozialen und politischen Initiativen – oder aufgrund von Ausschreibungen wie in der Seestadt Aspern.

„In Bezug auf Baugemeinschaften kann man von einer Selfmade-Kultur sprechen. Ohne nennenswerte Unterstützung durch Verwaltung oder Politik sind hier zukunftsweisende Lösungen entstanden.“

Constance Cremer, Stadtbau Berlin, in: Kristian Ring: Selfmade City, Berlin 2013, S. 11



Wohnprojekt Nobiliegasse (1992–1995), Nobiliegasse 3, 1150 Wien  
Architektur: Karl-Heinz Schwarz, Karin Schwarz-Viechtbauer

„Das selbstorganisierte Wohnen wird heute mit dem Begriff Baugruppe gekennzeichnet. Er fungiert als Sammelbezeichnung für alle Bautätigkeiten, die weder von einem einzelnen privaten Bauherrn noch auf Initiative eines öffentlichen oder privaten Bauträgers durchgeführt werden.“

Simone Kläßer: „Selbstorganisiertes Wohnen“, in: archplus 176/177, Mai 2006, S. 90



Vertreter der Asperner Baugruppen bei der Leistungsschau der Seestadt-Pioniere 2012

### > Initiative Bewohner/Bewohnerinnen

Das größte Ausmaß an Selbstbestimmung – aber auch an Verantwortung – gibt es dann, wenn die BewohnerInnen das Projekt selbst ins Leben rufen und dadurch alle strategischen Entscheidungen selbst treffen können: Wo? Wie viele Leute – und welche? Was sind die Ziele und Grundprinzipien? Wer soll das Gebäude planen? Wie wollen wir das Projekt umsetzen?



Sargfabrik (1986–96); Goldschlagstraße 169, 1140 Wien. Architektur: BKK-2

„Aktiver an der Planung beteiligt sind Baugruppenmitglieder in der Regel bei den von Architekten initiierten Modellen. Oft selbst auf der Suche nach Wohneigentum, ergreifen diese die Chance, mit interessierten Bauherren eigene Ideen umzusetzen.“

Simone Kläßer: „Selbstorganisiertes Wohnen“, in: archplus 176/177, Mai 2006, S. 92

### > Initiative Architekturbüro/Projektentwickler

Wohnbau ist eine komplizierte Angelegenheit, Laien allein erreichen da bald ihre Grenzen. Deshalb werden Wohnprojekte häufig von ArchitektInnen oder kleinen Projektentwicklern begonnen, die dynamisch und flexibel genug sind, um auf die jeweiligen Besonderheiten einzugehen, die aber auch die nötige Fachkompetenz besitzen.



Wohndorf „Les Palétoiviers“ (1979–1980), Tullnbergerkogel  
Architektur: Fritz Matzinger

„Eine neue Form, die man angesichts ihrer Seltenheit in den Schweizer und deutschen Baugemeinschaftshochburgen als „Wiener Modell“ bezeichnen könnte, ist die Kooperation von Baugemeinschaften mit gemeinnützigen Bauträgern.“

Robert Temel, Baugemeinschaften in der Wiener Seestadt Aspern, Wien 2012, S. 17

### > Initiative Bauträger

Um ein Gemeinschaftswohnbau-Projekt zu entwickeln, braucht es Fachkompetenz und Flexibilität – aber es braucht auch Risikobereitschaft und Finanzkraft. Deshalb sind Bauträger häufig Partner oder sogar Initiatoren von solchen Projekten, insbesondere wenn es sich um „Inserts“ in geförderten Wohnbau oder um reine Mitbestimmungsprojekte handelt.

„Einer Baugruppe geht es in aller Regel um einen Neubau – in diesem Fall um einen queeren Neubau, und das ist neu in Wien. Aber nicht neu in der Welt. In Deutschland und auch in der Schweiz gibt es einige ähnliche Projekte.“

Jenny Unger, Sylvia Köchl: „Queerer Neubaureit“, in: an.schläge 12/2011, S. 28



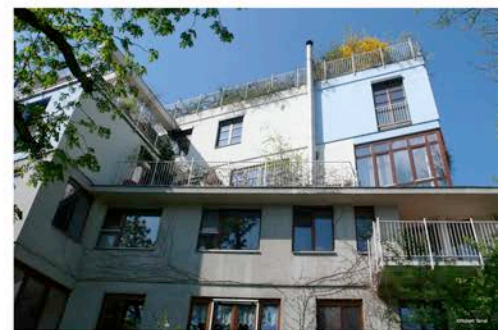
DAS NEUE STADTHAUS® - nutzungs offen, wertbeständig, lebendig.  
Wien 2013. Architektur: rath nonconform architektur vor ort

### > Initiative soziale Institution/NGO

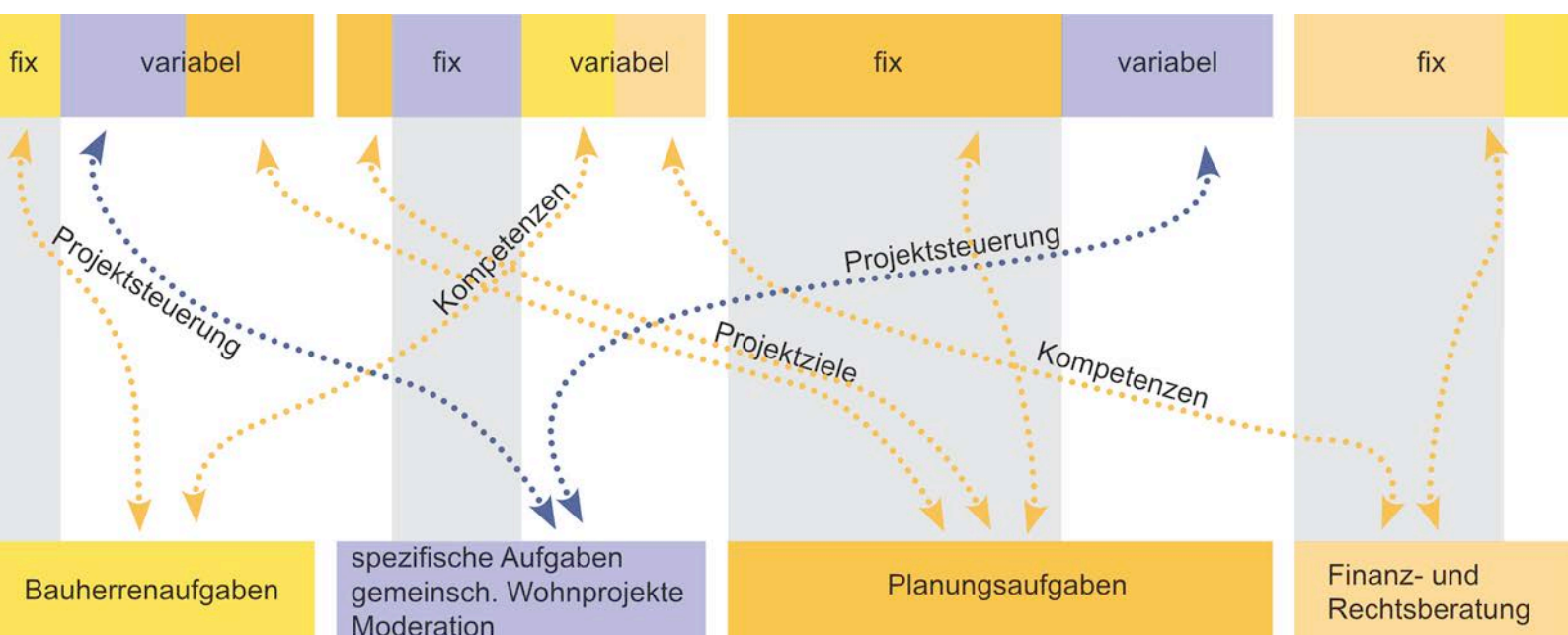
Baugruppen sind ein Weg, um nicht nur das Übliche, sondern etwas Besonderes, Anspruchsvolles zu erreichen. Das können auch besondere soziale oder politische Ziele sein. Deshalb stehen am Anfang vieler solcher Projekte soziale Institutionen und NGOs.

„Wir hoffen, dass unser Modell langfristig Richtungweisend sein wird für eine Form des sozialen Wohnbaus, bei dem vor allem auch auf die Wünsche und Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner in partizipativer Weise eingegangen wird.“

Vereinsprecher bei der Grundsteinlegung für einen Atrium-Wohnhof



B.R.O.T. Hernalis (1986–90); Geblergasse 78, 1170 Wien  
Architektur: Ottokar Uhl (Mitarbeiter Franz Kuzmich, Martin Wurnig)



Quelle: Hochschule Biberach, IPG: Strategiehandbuch Projektentwicklung für gemeinschaftliche Wohnprojekte, Stuttgart 2009, S. VI

## 9 Anbieter für Baugruppen

Dienstleistungen, die den Weg durchs Projekt unterstützen

Erfolgreiche gemeinschaftliche Wohnprojekte brauchen hervorragende Partner. Im Folgenden sind die Dienstleister angeführt, die bei den präsentierten Wiener Projekten der vergangenen 5 Jahre aktiv waren.

## Architektur

Georg Baldass, Baldassion (Pegasus Aspern)  
BEHF (Citycom2 – WG-Haus)  
Arnold Brückner (morgen: WOHNEN)  
einszueins Architektur (Wohnprojekt Wien, Seestern Aspern)  
Clemens Kirsch (Que[e]rbau Aspern)  
Wolf Klerings, Architekturbüro Brada-Klerings (Grundsteingasse, Wohnraum Künstlergasse)  
Josef Knötzl (Wohngruppen für Fortgeschrittene)  
Köb & Pollak Architektur ([ro\*sa] Donaustadt)  
Franz Kuzmich (B.R.O.T. Kalksburg, B.R.O.T. Aspern, Gennesaret)  
Lainer + Partner Architekten (Young Mums im MM11)  
Pos Architekten (JAspern)  
PPAG Architects (Radetzkystraße, Orasteig)  
Markus Spiegelfeld, Werkstatt Wien ([ro\*sa] KalYpso)  
s&s Architekten (so.vie.so, [ro\*sa] imElften)  
Superblock (Stiege verbindet)  
Wimmer und Partner (LiSA Aspern)

## Projektentwicklung, Projektmanagement

raum & kommunikation (Orasteig, Wohnprojekt Wien, LiSA Aspern)  
Helmuth Schattovits (B.R.O.T. Kalksburg, B.R.O.T. Aspern)

## Bauträger

Building Development Network Fleissner & Partner ([ro\*sa] imElften)  
bwsg (so.vie.so)  
EGW Heimstätte, Heimat Österreich (Orasteig)  
GEBÖS (Young Mums im MM11)  
Kabelwerk Bauträger GmbH ([ro\*sa] KalYpso)  
Gewog/Neue Heimat (Wohngruppen für Fortgeschrittene)  
Migra (Seestern Aspern)  
ÖSW (Citycom2 – WG-Haus)  
Puba Privatstiftung (Grundsteingasse, Wohnraum Künstlergasse)  
Schwarzatal (Wohnprojekt Wien)  
Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen (Pegasus Aspern)  
WBV-GÖD (Stiege verbindet)  
WBV-GPA ([ro\*sa] Donaustadt, Que[e]rbau Wien)

## Moderation, Beratung

raum & kommunikation (Grundsteingasse, Wohnraum Künstlergasse)  
realitylab (Seestern Aspern)  
wohnbund:consult (Pegasus Aspern, Citycom2 – WG-Haus, Wohngruppen für Fortgeschrittene, Stiege verbindet, Young Mums im MM11, so.vie.so)





## Wohngruppen für „Fortgeschrittene“

Wohnmodell für die 2. Lebenshälfte

Verein als Heimbetreiber

Bauträger vermietet Wohnungen

Wohnungseigentum

Insert in geförderten Wohnbau

Mitbestimmungswohnbau

Wohngruppen für „Fortgeschrittene“ 55+ • 2 Hausgemeinschaften, die kommunikativ zusammenleben und sich gegenseitig unterstützen wollen • Motto: gemeinsam statt einsam • Kooperationsmodell „Bauträger sucht Wohngruppe“ • Aktivitäten zum Kennenlernen • moderierte Gruppenbildung und Wohnungsvergabe • Integration in ein Familien-Wohnhaus mit insgesamt 80 Wohnungen • Mitbestimmungsstatut/Charta zur „Kultur des Miteinander“

Die 2 Wohngruppen (Hofhaus und Etagen-gemeinschaft) im Pilotprojekt Wohngruppen für „Fortgeschrittene“ sprechen Menschen an, die sich in der nachberuflichen bzw. nachfamiliären Lebensphase noch einmal neu wohnversorgen wollen. Die Vision einer gegenseitig bereichernden Nachbarschaft, in der Singles oder Paare in ihrer eigenen Wohnung leben, aber durch gemeinsame Aktivitäten miteinander verbunden sind, ist eine starke Alternative. Das modellhafte Wohnhaus ist ein Angebot nicht nur für „Alt-68er“.

Jede Wohnung ist barrierefrei und behindertengerecht ausgestattet und verfügt über einen eigenen Freiraum in Form einer

Loggia. Pro Wohngruppe gibt es außerdem eine Gemeinschaftsterrasse sowie eine gemeinsame Küche, in der die Bewohnerinnen und Bewohner sich gegenseitig oder auch Freunde einladen sowie kleine Feste organisieren können.

Die künftigen Nachbarn lernten sich bereits in einer frühen Projektphase kennen. Auch das ist eine Besonderheit dieses Wohnbauprojekts. Frühzeitige Information, Beratung und Angebote zur Mitbestimmung bildeten die Basis. Der Gruppenfindungs- und Gruppenbildungsprozess wurde professionell moderiert. Das Projekt entstand mit Förderung der Wiener Wohnbauförderung.

Ort: Steinbruchstraße 8, 1160 Wien

Projektgröße: 16 Wohnungen im Hofhaus und 7 Wohnungen in der Etage (4.OG); Gemeinschaftsräume und Terrassen

Baufertigstellung: 2011

Initiative: Bauträger Neue Heimat (in Kooperation mit wohnbund:consult)

Rechtsform: Miete; Wohnbauförderung

Planung: Architekturbüro Josef Knötzl

Bauträger: Neue Heimat

Moderation: wohnbund:consult

Leitidee: unterstützende Nachbarschaft einer Wohngruppe 55+

Gemeinschaftsflächen: Foyer, Gartenterrasse, Gemeinschaftsräume mit Koch-nischen, Dachterrasse

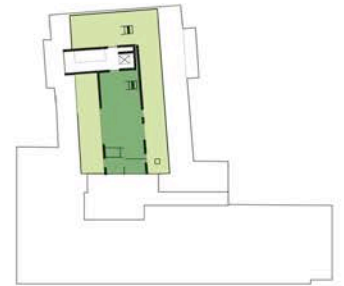
Kontakt: [www.gewog-wohnen.at](http://www.gewog-wohnen.at), [www.wohnbund.at](http://www.wohnbund.at)

Initiative  
Bewohner / Bewohnerinnen

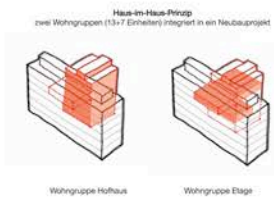
Initiative  
Architekturbüro / Projektentwickler

Initiative  
Bauträger

Initiative  
soziale Institution / NGO



Gemeinschaftsraum mit Küche und Dachterrasse



Endgeschoss mit Hofhaus

Photo: Dörflinger & Architekten GmbH, Hausnummer 8 Steinbruchstraße





# Gemeinschaft B.R.O.T. Kalksburg

Neuaufgabe des erfolgreichen Wohnprojekts im Jesuitenkolleg

Verein als Heimbetreiber

Bauträger vermietet Wohnungen

Wohnungseigentum

Insert In geförderten Wohnbau

Mitbestimmungswohnbau

Fortsetzung des Pionierprojekts B.R.O.T. Hernals nach 20 Jahren • Grünlage am Wiener Stadtrand • 57 Wohnungen als Wohnheim • Sanierung des Jesuiten-Patresttrakts und 3 Neubauten • 10 Hektar Wald und Wiesen • soziales Engagement (Caritas-Wohnungen), christliche Gemeinschaftlichkeit • Familiennetzwerk statt isolierte, überforderte Kernfamilien • Vielfalt an Personen und Rollen • weitere Folgeprojekte entstehen

Wie schon das Vorgängerprojekt in der Geblergasse trägt auch dieses den Titel B.R.O.T. – Beten, Reden, Offensein, Teilen; es wendet es sich an christlich orientierte Menschen. 10 Jahre nach Einziehen ins erste B.R.O.T.-Haus wurde die Initiative zu einem zweiten gestartet, doch die Grundstückssuche dauerte lange. Schließlich übernahm man ein großes Areal des Jesuitenkollegs in Kalksburg im Baurecht, sanierte ein Gebäude, riss 3 ab und ersetzte sie durch energieeffiziente Neubauten. Als gemeinsame Dachorganisation wurde der Verband Gemeinschaft B.R.O.T. gegründet, mittlerweile sind 3 weitere Projekte in Entwicklung.

Das Projekt strebt die verdichtete Form einer dörflichen Lebensweise an, also eine überschaubare Zahl von Familien und Alleinlebenden, die sich Raum teilen und sich gegenseitig unterstützen – im Gegensatz zur Zersplitterung und Isolierung, wie sie sowohl die Lebensform im Einfamilienhaus im Speckgürtel als auch im Mietshaus in der Stadt kennzeichnen würden.

Durch die Größe von etwa 100 Personen und den weitläufigen Garten wirkt das Wohnprojekt tatsächlich dörflich. Die 6 Gästewohnungen für SeniorInnen in Kooperation mit der Caritas weisen über die Gemeinschaft hinaus.

Ort: Promenadeweg 5, 1230 Wien

Projektgröße: 57 Wohnungen inklusive 6 Caritas-Wohnungen; Gemeinschaftsräume

Baufertigstellung: 2009

Initiative: Gemeinschaft B.R.O.T. Hernals

Rechtsform: Baurecht, Wohnheim; Wohnbauförderung

Planung: Franz Kuzmich

Projektsteuerung: Helmuth Schattovits, B.R.O.T. Hernals

Leitidee: Gemeinschaftliches, integratives und sozial engagiertes Wohnprojekt mit christlichem Charakter

Gemeinschaftsflächen: 100 m<sup>2</sup> Veranstaltungsraum, Cafeteria/Gemeinschaftsküche, 10 ha Wald, Wiesen, Obst- und Gemüsegarten, Spielplatz und Dorfplatz

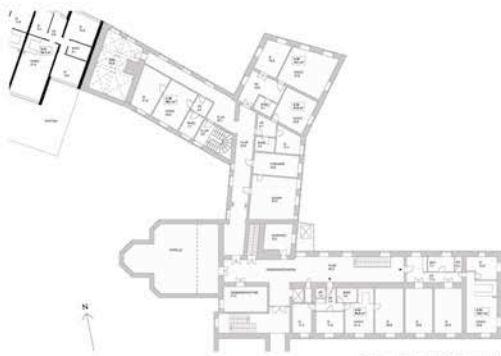
Kontakt: [www.brot-kalksburg.at](http://www.brot-kalksburg.at)

Initiative  
Bewohner / Bewohnerinnen

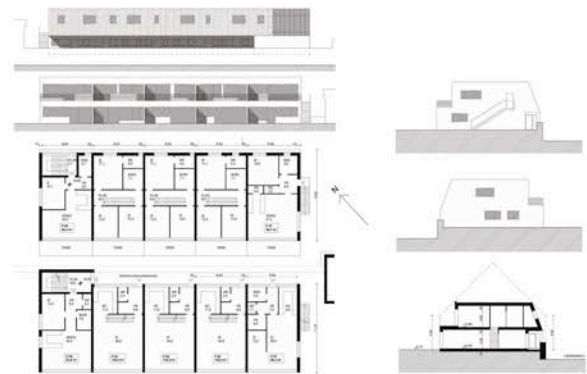
Initiative  
Architekturbüro / Projektentwickler

Initiative  
Bauträger

Initiative  
soziale Institution / NGO



Sanierung Patrestrakt, 1. Obergeschoss



Neubau: ehemaliger Pferdestall, Grundriss, Ansichten, Schnitt

Photo: Barbara Kofler-Kupfer



Photo: Barbara Kofler-Kupfer



© BEHF ZT GmbH



© OSW

# Citycom2

Erstes Wohngemeinschaftshaus Österreichs

Verein als Heimbetreiber

Bauträger vermietet Wohnungen

Wohnungseigentum

Insert in geförderten Wohnbau

Mitbestimmungswohnbau

Kostengünstiges Wohnen im ersten Wohngemeinschaftshaus Österreichs • Gebäude mit 42 WGs unterschiedlicher Größe (3er-WGs bis 6er-WGs) integriert in eine Wohnanlage • Ziel ist jung gebliebenes Generationen-Wohnen für Singles • Vielzahl an Gemeinschaftsräumen als Freizeitangebot • moderierte Community-Bildung über Social Media sowie Kennenlernetreffen („roomie lounges“) • Citycom2-Mitbestimmungsstatut

Mit dem Projekt Citycom2 greift das ÖSW einen sozio-demografischen Trend auf und setzt ein völlig neues Wohngemeinschaftskonzept um. Zusammen mit zwei Apartmenthäusern mit insgesamt 98 Wohnungen und mehreren Gemeinschaftsräumen bildet das Wohngemeinschaftshaus mit 42 WGs (164 Zimmer) ein attraktives Wohnquartier.

Die WGs mit großem Wohnzimmer, WG-Küche, Bad und WCs sind voll ausgestattet (Partner Ikea) und haben Balkon oder Terrasse. Alle WG-Zimmer sind gleich groß und können für mindestens drei Monate gemietet werden. Nicht die WG, sondern jeder Mieter hat einen eigenen Mietvertrag. Eine Café-Crêperie inklusive einer abteil-

baren/zuschaltbaren Lounge, eine Sauna mit Dachterrasse, eine Fahrradwerkstatt, ein Musikproberaum, ein Waschsalon mit Kinderspielraum sowie ein Sportsaal betrieben vom ASKÖ stehen allen zur Verfügung. Ein elektronisches Reservierungs- und Zutrittsystem für alle Gemeinschaftsräume erleichtert die Verwaltung. Weiters können in den Apartmenthäusern kleine Ateliers für berufliche oder Hobbynutzungen angemietet werden.

Die begleitende Moderation der Besiedlung und der Community-Bildung sowie ein spezielles Citycom2-Mitbestimmungsstatut sollen für möglichst viel Selbstorganisation sorgen.

Ort: Leystraße 163 (Haus 2), 1020 Wien

Projektgröße: Haus mit 42 WGs (164 Zimmer); 2 Apartmenthäuser mit insges. 98 Wohnungen; Gemeinschaftsräume

Baufertigstellung: 2011

Initiative: ÖSW

Rechtsform: Wohnheim (WG-Haus), Miete; Wohnbauförderung

Planung: BEHF ZT GmbH

Bauträger: ÖSW

Moderation: wohnbund:consult

Leitidee: Menschen unterschiedlichen Alters leben in Wohngemeinschaften; verstärkte Selbstorganisation der Community

Gemeinschaftsflächen: Café Aero, Sauna, Musikraum, Sportsaal (ASKÖ)

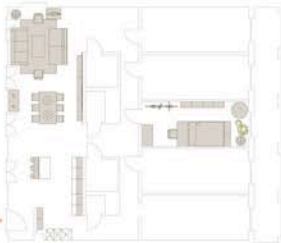
Kontakt: www.citycom2.at

Initiative  
Bewohner / Bewohnerinnen

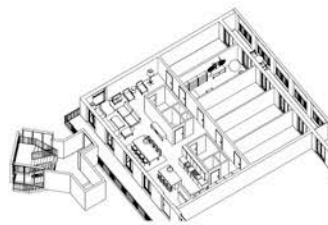
Initiative  
Architekturbüro / Projektentwickler

Initiative  
Bauträger

Initiative  
soziale Institution / NGO



Grundriss 5er-WG



Axonometrie 5er-WG



Engangsbereich, Wohnbereich, Einzelzimmer

Quelle: wohnbund:consult ZT GmbH





© Puba/Sonja Stepanek



© Puba/Sonja Stepanek



© Puba/Sonja Stepanek

# Wohnprojekt Grundsteingasse

Solidarisch Wohnen mit verschiedenen Generationen in der Stadt

Verein als Heimbetreiber

Bauträger vermietet Wohnungen

Wohnungseigentum

Insert in geförderten Wohnbau

Mitbestimmungswohnbau

Sanierung eines gründerzeitlichen Vorstadthauses für eine Baugruppe • Kooperation mit einem Bauträger • urbanes Wohnen für verschiedene Generationen gegen Vereinsamung im Alter • Alternative zu Alten- und Pflegeheimen • zwei Drittel der BewohnerInnen über 55, überwiegend Frauen, viele mit WG-Erfahrung • barrierefreie Wohnungen und Gäste-/Pflegerwohnung • 3 AltmieterInnen blieben im Haus

Während in den 1980er Jahren viele Wohnprojekte Sanierungen waren, ist das heute selten. Eine Ausnahme ist das Projekt in der Ottakringer Grundsteingasse. Ausgangspunkt war die Lebenssituation der InitiatorInnen: beide waren Ende 50 und alleinlebend, mit langer WG-Wohnerfahrung. Um nicht später im hohen Alter zu vereinsamen, wollten sie gemeinschaftliches Wohnen verschiedener Generationen mit Mitbestimmung kombinieren.

Das Büro raum & kommunikation, das den Planungsprozess moderierte und koordinierte, vermittelte an den Bauträger, der ein zu sanierendes Haus besaß. Dieses weitgehend leerstehende Haus wurde mit neu-

en Dachwohnungen und Maisonetten mit Terrassen ausgebaut, die Kleinwohnungen wurden zusammengelegt.

Die Gruppe gründete einen Verein, der das Zusammenleben weitgehend selbstverwaltet organisiert und dafür Informations- und Mitspracherechte hat, etwa bei der Neuvermietung von Wohnungen. Die BewohnerInnen mieten jedoch als Einzelpersonen. 4 Wohnungen wurden durch das Wohnservice Wien vergeben. Das Projekt soll Älterwerden in einer solidarischen Hausgemeinschaft erlauben und eine Alternative zum Alten- und Pflegeheim bieten; es gibt eine Wohnung zur Vermietung an eine pflegende Person.

Ort: Grundsteingasse 32, 1160 Wien  
Projektgröße: 19 Wohnungen; 2 Geschäftslokale, Gemeinschaftsraum

Baufertigstellung: 2012

Initiative: 2 BewohnerInnen

Rechtsform: Miete; Wohnbauförderung

Planung: Wolf Klerings, Architekturbüro Brada-Klerings

Bauträger: Puba Privatstiftung zur Unterstützung und Bildung von ArbeitnehmerInnen

Moderation: raum & kommunikation

Leitidee: urbanes, solidarisches Wohnen für verschiedene Generationen gegen Vereinsamung im Alter

Gemeinschaftsflächen: Gäste-/Pflegerwohnung, Gemeinschaftsraum, Innenhof

Kontakt: [www.raum-komm.at](http://www.raum-komm.at)

Initiative  
Bewohner / Bewohnerinnen

Initiative  
Architekturbüro / Projektentwickler

Initiative  
Bauträger

Initiative  
soziale Institution / NGO







© Schreiner/Kastler



© wohnbund.consult

## Young Mums im MM11

Wohncluster für junge Alleinerziehende

Verein als Heimbetreiber

Bauträger vermietet Wohnungen

Wohnungseigentum

Insert in geförderten Wohnbau

Mitbestimmungswohnbau

Wohncluster junger Alleinerziehender – „Young Mums“ – als spezielles Wohnangebot integriert in die Anlage „Matrix des Möglichen“ (MM11) • Flexibilität in der Wohnungstypologie und Förderung vielfältiger Gemeinschaft • Differenziertes Partizipationsangebot • Soziales Management über 3 Jahre inklusive „Community Coaching“ in der Einwohnphase • Concierge-Service

Das Modellprojekt MM11 – „Matrix des Möglichen“ mitten im Elften – ist den Zielen des „interkulturellen Wohnens“ verpflichtet. Das Thema des Bauträgerwettbewerbs auf den ehemaligen Mautner-Markhof-Gründen wird als Chance gesehen, Vielfalt bewusst zu gestalten.

Diese Vielfalt spiegelt sich auch im Wohnungsangebot wider: von freifinanzierten und geförderten Eigentumswohnungen bis zu geförderten Mietwohnungen bietet MM11, aufgeteilt auf drei Baukörper, vielfältige und flexibel nutzbare Wohnungstypen. So gibt es spezielle Angebote barrierefreier betreubarer Kombiwohnungen für „Best Ager“ oder Maisonnetten als Home-Offices.

Ein Gemeinschafts-Pavillon am Generationengarten stellt den kommunikativen Kern der Wohnanlage dar.

Ein spezielles Angebot ist ein Cluster von 6 kleinen, kompakten Mietwohnungen für junge Alleinerziehende im Erdgeschoss. Eine großzügige Erschließungszone bietet Platz für Kommunikation, gegenseitige Unterstützung und Kinderspiel. Unmittelbar daneben befindet sich ein Waschsalon mit Schlechtwetter-Spielzimmer.

Unterstützt wird das Wohnquartier in der Bau- und Einwohnphase durch eine dreijährige externe sozialorganisatorische Begleitung mit Moderation und „Community Coaching“.

Ort: Franz-Haas-Platz 6, 1110 Wien  
Projektgröße: 3 Häuser mit insgesamt 141 Wohnungen; Gemeinschaftsräume  
Baufertigstellung: 2014

Initiative: Arch. Lainer; wohnbund:consult

Rechtsform: Miete (GEBÖS-Haus) und Wohnungseigentum (Mischek-Häuser); Wohnbauförderung

Planung: Lainer+Partner Architekten ZT

Bauträger: GEBÖS (Eigentum = Mischek)

Moderation: wohnbund:consult

Leitidee: kompakte, kostengünstige Kleinwohnungen für junge Alleinerziehende; gemeinsame Erschließungszone

Gemeinschaftsflächen: Spielzimmer Young Mums; Pavillon mit Generationengarten

Kontakt: www.mm11.at

Initiative  
Bewohner / Bewohnerinnen

Initiative  
Architekturbüro / Projektentwickler

Initiative  
Bauträger

Initiative  
soziale Institution / NGO





© Roland Krauss



© raum & kommunikation

## Wohnhof Orasteig

Gemeinschaft organisieren in der „Neuen Siedlerbewegung“

Verein als Heimbetreiber

Bauträger vermietet Wohnungen

Wohnungseigentum

Insert in geförderten Wohnbau

Mitbestimmungswohnbau

Nachbarschaftsbildung und BewohnerInnenrat in einem Wohnhof mit 169 Wohnungen • Kennenlernetreffen vor Bezug • ein Jahr Community Organizing ab dem Einziehen • große Gemeinschaftsräume, deren Ausstattung von den BewohnerInnen bestimmt wird • Mitbestimmungsstatut • freiwillige Beteiligung ohne Gruppenbildung • vielfältige Wohnungen, kleinteilige Erschließung, starker Freiraumbezug • Garten mit Mieterbeeten

Der Wohnhof ist Resultat eines Bauwettbewerb zur so genannten „Neuen Siedlerbewegung“, mit der verdichtetes Wohnen im Grünen als Alternative zum Einfamilienhaus angeboten werden sollte. Auf dem Grundstück beim Marchfeldkanal wurde ein hufeisenförmiges Gebäude errichtet, in dem keine Wohnung der anderen gleicht und alle Wohnungen kleinteilig erschlossen sind: Es gibt 22 Eingänge und Stiegen. Innovativ ist nicht nur die Architektur, sondern auch Mitbestimmung und Community Organizing, vom Kennenlernetreffen am Anfang bis ein Jahr nach dem Einziehen. Ein BewohnerInnenbeirat wurde gewählt und ein Mitbestimmungsstatut verfasst, das die

Beteiligung an der Gestaltung und Verwaltung der Siedlung regelt – wie in den historischen Siedlervereinen.

Die BewohnerInnen entschieden über Verwendung und Ausstattung der Gemeinschaftsräume (10.000 Euro Budget) ebenso, wie sie sich in Gruppen formierten, um Nutzungswünsche umzusetzen: Mieterbeete, Siedlungsfeste, Krabbelgruppe, gemeinsames Musizieren und Sommerkino auf der hauseigenen Open-Air-Tribüne. Die Wohnungen wurden mit dem Schlagwort „gemeinsamlich Wohnen“ beworben, aber es gab vorab keine Gruppenbildung und Auswahl, sodass das Ausmaß der Beteiligung im individuellen Ermessen liegt.

Ort: Edi-Finger-Straße 1–3, 1210 Wien  
Projektgröße: 169 Wohnungen; Gemeinschaftsräume

Baufertigstellung: 2009

Initiative: Bauträger

Rechtsform: Miete, teils mit Eigentumsoption; Wohnbauförderung

Planung: PPAG Architects

Bauträger: EGW Heimstätte, Heimat Österreich

Projektmanagement: raum & kommunikation

Leitidee: Gemeinschaftsorganisation und Vernetzung gemeinsamer Nutzungsinteressen im dichten „Wohnen im Grünen“

Gemeinschaftsflächen: Sauna, Veranstaltungssäle und Küche, Gruppenräume, Garten mit Mieterbeeten und Spielplätzen

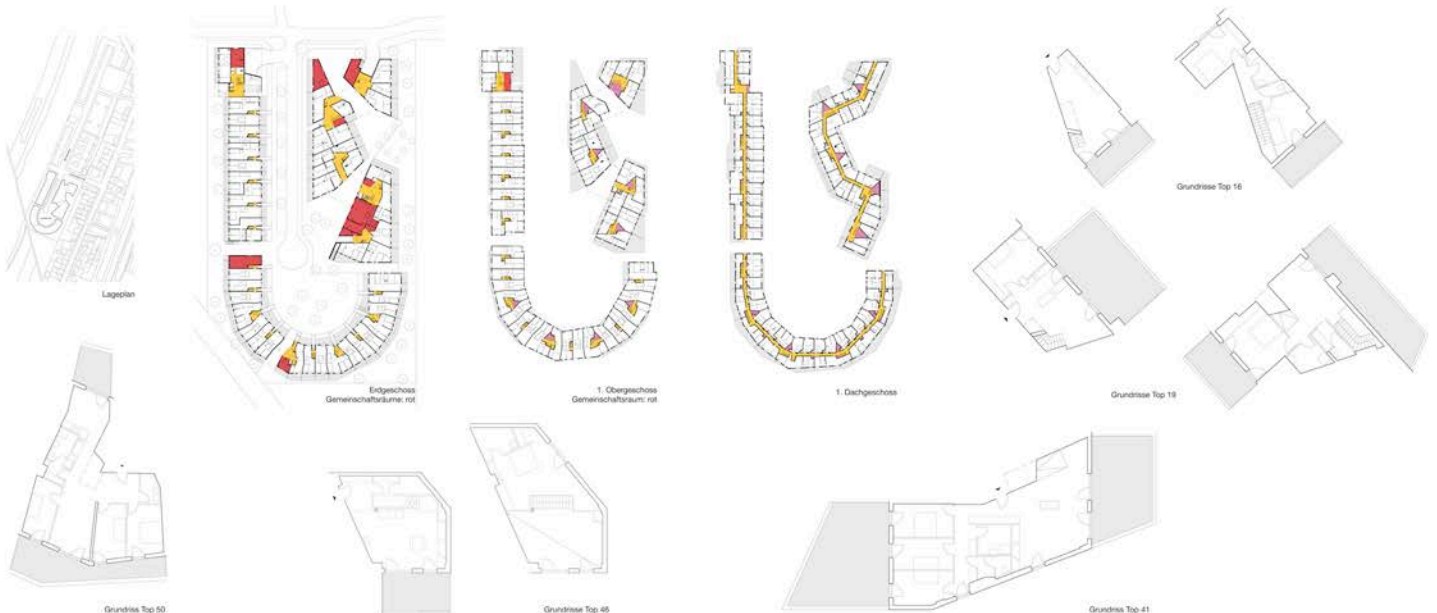
Kontakt: www.raum-komm.at

Initiative  
Bewohner / Bewohnerinnen

Initiative  
Architekturbüro / Projektentwickler

Initiative  
Bauträger

Initiative  
soziale Institution / NGO





## Baugruppe Radetzkystraße

Selbst entwickeltes Dachausbauprojekt im Eigentum

Verein als Heimbetreiber

Bauträger vermietet Wohnungen

Wohnungseigentum

Insert in geförderten Wohnbau

Mitbestimmungswohnbau

Wohnungseigentumsprojekt im Dachausbau • der Besitzer des Dachbodens suchte befreundete Familien als Miteigentümer • das Projekt wurde in Kooperation mit den Miteigentümern selbst entwickelt • ungewöhnliche Architektur als wesentliches Ziel • Erschließung über einen gemeinsamen Vorplatz trotz der geringen Größe des Projektes • vielfältige Raumhöhen zwischen 2,30 und 5 Meter

Eine Möglichkeit, selbstbestimmtes Wohnen im urbanen Kontext umzusetzen, ist der Dachausbau: Eine Gruppe von Interessierten tut sich zusammen, erwirbt einen Dachboden und plant gemeinsam den Ausbau. Die Projekte sind meist klein und pragmatisch und dem entsprechend kaum mit Gemeinschaftseinrichtungen ausgestattet – doch manchmal ist auch das möglich, etwa bei der Baugruppe Radetzkystraße.

Dabei handelt es sich um einen Dachausbau mit vier Wohnungen im Eigentum, die sich eine überaus interessante räumliche Situation teilen, einen gemeinsamen Vorplatz, von dem aus die Zugänge zu den Wohnungen führen. Der Hälfteigentümer des Hau-

ses erwarb den Rohdachboden und plante darin zusammen mit drei befreundeten Familien die eigenen Wohnungen.

Derartige Raumlösungen – die ArchitektInnen nennen die Dachlandschaft ein „tunesisches Dorf“ – sind möglich, wenn die richtigen Bauherren und die richtigen ArchitektInnen aufeinandertreffen und nicht die maximale Ausnützbarkeit, sondern die höchste Lebensqualität im Zentrum des Interesses steht. Das Projekt war schwierig, zwei Mal sind während der Planung BewohnerInnen wieder ausgestiegen. Wenn man aber nicht Konventionelles, sondern Ungewöhnliches will, muss man die Sache selbst in die Hand nehmen.

Ort: Radetzkystraße, 1030 Wien

Projektgröße: 4 Wohnungen; gemeinschaftlicher Vorplatz

Baufertigstellung: 2012

Initiative: BewohnerInnen

Rechtsform: Wohnungseigentum

Planung: PPAG Architects

Leitidee: Gemeinsam entwickeltes Wohnungseigentum mit dem Ziel, ungewöhnliche Architektur zu realisieren

Gemeinschaftsflächen: gemeinschaftlicher Vorplatz

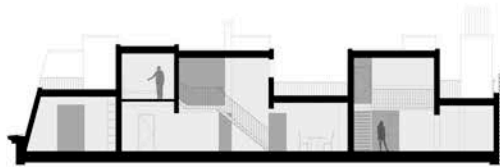
Kontakt: [www.ppag.at](http://www.ppag.at)

Initiative  
Bewohner / BewohnerInnen

Initiative  
Architekturbüro / Projektentwickler

Initiative  
Bauträger

Initiative  
soziale Institution / NGO



Grundriss 1 Dachgeschoss

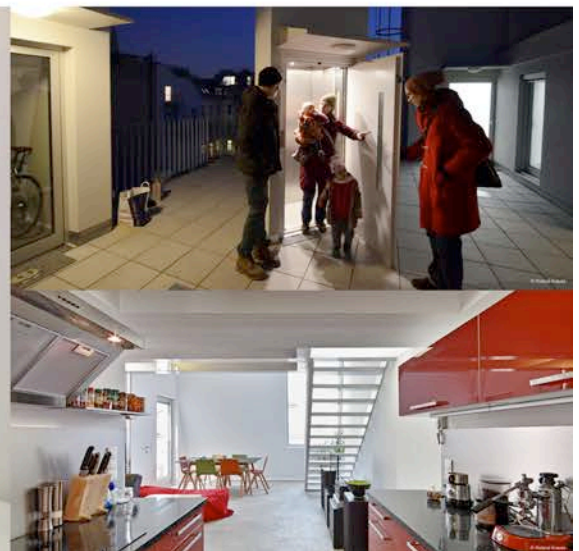


Grundriss 2 Dachgeschoss



Grundriss Dachausicht

Photo: © Stefan K. Müller Architects





© Nikolaus Korab



© Dagmar Fischer

# Frauenwohnprojekt [ro\*sa] Donaustadt

Mietverträge für Frauen im Johanna-Dohnal-Haus

Verein als Heimbetreiber

Bauträger vermietet Wohnungen

Wohnungseigentum

Insert in geförderten Wohnbau

Mitbestimmungswohnbau

Ausgangspunkt genderbezogene Architekturforschung • Die Benachteiligung von Frauen am Wohnungsmarkt sollte hier verhindert werden • mehrjährige Grundstückssuche • Aufspaltung in 2 parallele Projekte • Kooperation mit Bauträger • besonders günstige Superförderungswohnungen sind integriert • 3 Meter breiter, heller Mittelgang als erweiterter Wohnraum • vielfältige Wohnungstypen für alle Lebenslagen und Familienkonstellationen

2003 präsentierte Sabine Pollak im Verein „Frauenhetz“ ihre Idee eines Wiener Frauenwohnprojektes. Vorbild war die Frauenwerk-Stadt in Floridsdorf, ein Wohnbau aus den 1990er Jahren, bei dem höchstes Augenmerk auf die Anliegen der Bewohnerinnen gelegt wurde. Dies sollte nun um Mitbestimmung in der Planung erweitert werden. Bald formierte sich der Verein Frauenwohnprojekt [ro'sa], der in unzähligen Workshops das Projekt weiterentwickelte.

Nach lange erfolgloser Grundstückssuche nahm die Gruppe 2005 mit dem Bauträger Wien Süd an einem Bauträgerwettbewerb teil, der verloren wurde. Dieses Projekt gab jedoch den Ausschlag dafür, dass die Stadt

Wien ein passendes Grundstück anbot und die Gruppe mit dem Bauträger WBV-GPA ein Mietwohngebäude errichten konnte. Gleichzeitig ergab sich eine zweite Möglichkeit im Wiener Kabelwerk, weshalb sich der Verein aufspaltete: Dort wurde das Frauenwohnprojekt [ro'sa] KalYpso realisiert, das im gleichen Jahr fertig gestellt wurde.

Das Wohnhaus wird von Frauen wie Männern in verschiedensten Familienkonstellationen bewohnt; allerdings können nur Frauen Mietverträge abschließen. Bestimmendes architektonisches Element ist der 3 Meter breite, von mehreren Seiten belichtete Mittelgang als erweiterter Wohnraum, Spielraum und Begegnungszone.

Ort: Anton-Sattler-Gasse 100, 1220 Wien

Projektgröße: 41 Wohnungen; Gemeinschaftsräume

Baufertigstellung: 2009

Initiative: Kób & Pollak Architektur

Rechtsform: Miete mit Eigentumsoption; Wohnbauförderung

Planung: Kób & Pollak Architektur

Bauträger: WBV-GPA

Leitidee: Partizipatorisch entwickeltes Mietprojekt gegen die Benachteiligung von Frauen am Wohnungsmarkt

Gemeinschaftsflächen: Gemeinschaftsraum mit Küche und Terrasse, Dachterrasse mit Beeten, Sauna und Waschküchenraum, Werkstatt, Garten mit Spielplatz

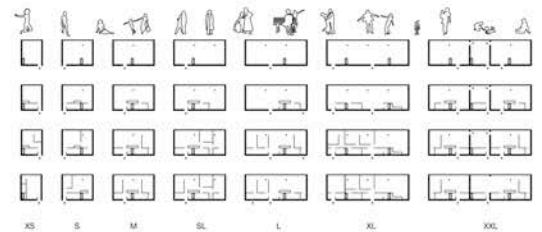
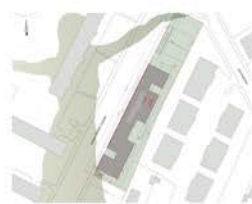
Kontakt: [www.frauenwohnprojekt.org](http://www.frauenwohnprojekt.org)

Initiative  
Bewohner / Bewohnerinnen

Initiative  
Architekturbüro / Projektentwickler

Initiative  
Bauträger

Initiative  
soziale Institution / NGO







so.vie.so – mitbestimmt

Hausgemeinschaft **Sonnendviertel** solidarisch

Verein als Heimbetreiber

Bauträger vermietet Wohnungen

Wohnungseigentum

Insert in geförderten Wohnbau

Mitbestimmungswohnbau

Umfassende Mitbestimmung bei Wohnungswahl, Grundrissplanung und bei der Gestaltung der Gemeinschaftsräume • großzügige Gemeinschaftsräume für vielfältige Nutzungen • „aufeinander-bauen“ in sozialen Nachbarschaftsnetzen • gemeinschaftliches Wohnen als Vorteil für die (solidarische) Alltagsgestaltung • Moderation als Starthilfe in der Besiedlungsphase • Entwicklung von Selbstorganisation • Mitbestimmungsstatut und Bewohnerbeirat

Nah dem neuen Wiener Hauptbahnhof, entsteht das Modell-Projekt so.vie.so – mitbestimmt, Sonnwendviertel solidarisch. Im Mittelpunkt stehen die umfangreichen Möglichkeiten der Mitbestimmung bereits von Beginn an. So flossen innerhalb eines vorgegebenen Rahmens die Bedürfnisse und Wünsche der Wohnungsinteressenten schon in die Planung mit ein. Ein gegenseitiges Kennenlernen der künftigen Bewohner-schaft bereits in der Planungsphase ermöglichte die Mitbestimmung bei der Nutzung und Organisation des umfangreichen Angebots an Gemeinschaftsräumen.

Durch unterschiedliche Informations- und Workshop-Formate bereits in der Planungs-

und Bauphase haben die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner die Möglichkeit, sich mit ihrer Wohnung und ihrem Wohnumfeld auseinanderzusetzen und sich aktiv in den Gestaltungsprozess mit einzubringen. Dabei konnten auch erste Nachbarschaftskontakte geknüpft werden.

Die gute Zusammenarbeit aller Akteure im Projekt ist von großer Bedeutung. Wohnservice Wien, Architektur, Freiraumplanung, Vertrieb und Hausverwaltung, sozialorganisatorische Begleitung und die Bewohner-schaft arbeiten an diesem ambitionierten Projekt nicht nebeneinander, sondern gestalten es miteinander. so.vie.so mitbestimmt & solidarisch!

Ort: Hackerg./Antonie-Alt-Gasse, 1100 Wien

Projektgröße: 111 Wohnungen, 8 große und 6 kleine Gemeinschaftsräume (ca. 900m²)

Baufertigstellung: 2013

Initiative: s&s architekten und Bauträger (Bauträgerwettbewerb)

Rechtsform: Miete; Wohnbauförderung

Planung: s&s architekten

Bauträger: bwsg

Moderation: wohnbund:consult

Leitidee: Mitbestimmung bei Grundrissen, Gemeinschaftsräumen und Freiraum

Gemeinschaftsflächen: Jugendraum, Kleinkinderspielraum, Fahrradwerkstatt, Bibliothek, Profi-Küche mit Klubraum, Mehrzwecksaal u.a.m.

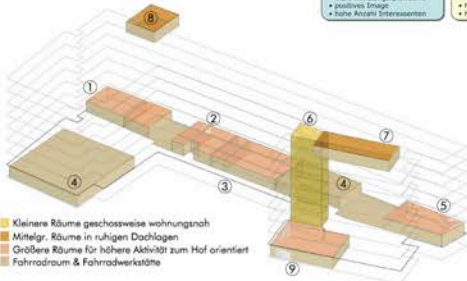
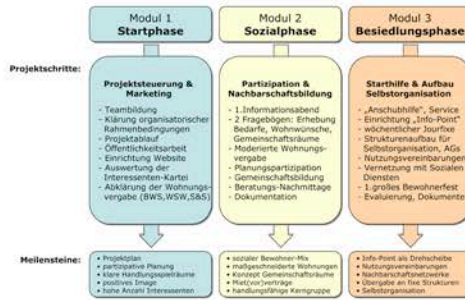
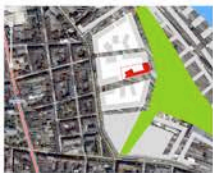
Kontakt: www.sovieso.at

Initiative  
Bewohner / Bewohnerinnen

Initiative  
Architekturbüro / Projektentwickler

Initiative  
Bauträger

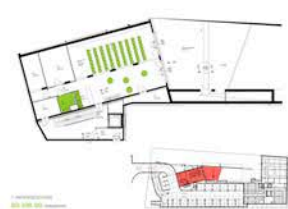
Initiative  
soziale Institution / NGO



- Der Partizipationsprozess
- Jugendraum (EG)
  - Kleinkinderspielraum und Werkstatt (EG+1.UG)
  - Ablese-Seminar (EG)
  - Fahrradraum und Fahrradwerkstatt (EG)
  - Bauwerkstatt (EG)
  - disponibler Gemeinschaftsraum (EG - 6.OG)
  - Küche mit Klubraum (7.OG)
  - Wohnzimmer mit Dachgarten (8.OG)
  - Veranstaltungsraum (1.UG)



Profi-Küche mit Klubraum im 7. Obergeschoss



Der Mehrzwecksaal mit Terrasse im 1. Untergeschoss



Die Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss





© Superblock ZT GmbH



© Superblock ZT GmbH

# Stiege verbindet

Die Wohngruppe im Neubauprojekt „die grüne welle“

Verein als Heimbetreiber

Bauträger vermietet Wohnungen

Wohnungseigentum

Insert in geförderten Wohnbau

Mitbestimmungswohnbau

Typologische Vielfalt für kostengünstiges Generationenwohnen • „Wohngruppe“ als eigener Bauteil • integriertes, spezielles Angebot für gemeinschaftliches Wohnen • anpassbare Grundrisse • Anlage mit Gemeinschaftsgärten • autofreier Siedlungsanger als gemeinsame Mitte • Kleinteiligkeit mit überschaubaren Nachbarschaften • Sicherheit und Hundefreundlichkeit • Barrierefreiheit • Servicezentrale mit „Hausbesorger neu“ • Gästewohnung

Das Neubauprojekt „die grüne welle“ ist eine autofreie, durchgrünte Wohnanlage in der Tradition der „neuen“ Wiener Siedlerbewegung mit großzügigen gemeinschaftlichen Zonen, aber auch geschützten privaten Freiräumen. Angeboten werden unterschiedliche Wohnformen durch zwei Gartensiedlungshaus-Reihen und zwei viergeschossige Wohnhäuser. Der Bauteil für die Wohngruppe „Stiege verbindet“ ist ein integriertes spezielles Angebot für gemeinschaftliches Wohnen.

Im Unterschied zu „normalen“ Stiegen verfügen die 8 Wohnungen der Wohngruppe über einen großen Gemeinschaftsraum mit Terrasse im Erdgeschoss, der gemeinsam

gestaltet und genutzt werden kann. Das Angebot richtet sich an alle, die sich mehr Kommunikation und Gemeinschaftlichkeit in ihrem Wohnumfeld wünschen.

Die Wohngruppe hat die Möglichkeit, sich frühzeitig kennen zu lernen. Bei der Gruppenbildung und Planung der Gemeinschaftsbereiche werden die Interessenten durch externe Moderation unterstützt. Sonst unterscheiden sich die Wohnungen oder die Kosten nicht von den anderen Geschosswohnungen.

Zur Förderung von Nachbarschaft und Selbstorganisation wird das Projekt von Anfang an durch ein „Besiedlungsmanagement“ sozialorganisatorisch begleitet.

Ort: Gerasdorferstraße 149, 1210 Wien  
Projektgröße: 87 Gartensiedlungshäuser; 77 Geschosswohnungen (8 Wohnungen für Wohngruppe), SOS-Kinderdorf Jugend-WG

Baufertigstellung: 2014

Initiative: wohnbund:consult

Rechtsform: Miete; Wohnbauförderung

Planung: Superblock ZT GmbH

Bauträger: WBV-GÖD

Moderation: wohnbund:consult

Leitidee: Neue Siedlerbewegung; sicher, viel Freiraum, engagiert und kommunikativ

Gemeinschaftsflächen: 60 m<sup>2</sup> Raum für die Wohngruppe; Nachbarschaftstreff mit Servicezentrale, Waschkabine, Gästewohnung, Café, Gemeinschaftsgärten

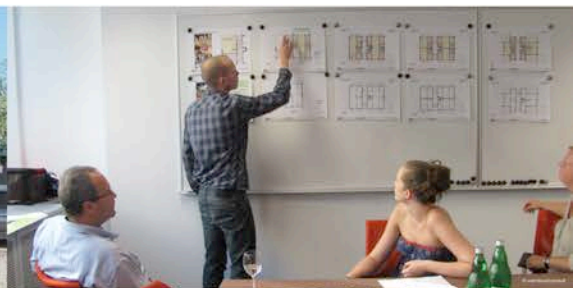
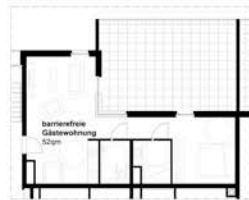
Kontakt: [www.wbvgoed.at](http://www.wbvgoed.at)

Initiative  
Bewohner / Bewohnerinnen

Initiative  
Architekturbüro / Projektentwickler

Initiative  
Bauträger

Initiative  
soziale Institution / NGO





© Wohnen mit alles!



© Wohnprojekt Wien

# Wohnprojekt Wien

Nachhaltiges urbanes Leben in Selbstorganisation: Wohnen mit uns!

Verein als Heimbetreiber

Bauträger vermietet Wohnungen

Wohnungseigentum

Insert in geförderten Wohnbau

Mitbestimmungswohnbau

Selbstorganisierte Baugruppe in Kooperation mit Bauträger • etwa 40 Wohnungen als Wohnheim • Teilnahme am Bauträgerwettbewerb • Keimzelle der Nachhaltigkeit • kommunikative Architektur • innovative Entscheidungs- und Kommunikationsmethoden • anspruchsvolle Angebote für die Stadt • große Gemeinschaftsflächen • interkulturelles Gärtnern, e-Car-Sharing, Einkaufsgemeinschaften

Menschen aus verschiedensten Berufen und Altersgruppen gründeten zusammen das Wohnprojekt Wien, um eine gemeinsame Vision des urbanen nachhaltigen Lebens zu verwirklichen. Zur Beschleunigung des Projektes suchte sich die Gruppe den Bauträger Schwarzatal als Partner. Gemeinsam gewann man den Bauträgerwettbewerb, womit ein Grundstück am Nordbahnhofareal gesichert war.

Die aktuell etwa 60 Erwachsenen und 20 Kinder der Gruppe setzten innovative Entscheidungsmethoden zur Projektentwicklung und Architektur-Mitbestimmung ein – in Planungsworkshops, Gruppentreffen und Gemeinschafts-Weekendenden.

Die Architektur ist flexibel angelegt: Wohnungsgrößen, Fenster und Balkons konnten von den zukünftigen BewohnerInnen frei angeordnet werden. Die selbstverwaltete Gemeinschaft will Wohnen durch Arbeiten (Heimbüros, Gewerbeflächen) und vielfältige Gemeinschaftsräume ergänzen sowie Zeitauschsysteme erproben.

Außerdem will man der Stadt etwas bieten: Geplant sind ein Artists-in-Residence-Programm, ein Wochenmarkt am Vorplatz und Gewerbeeinheiten im Erdgeschoß für Kleinunternehmen. 300 m² Wohnfläche werden „Solidaritätswohnungen“, die durch Kooperation mit sozialen Organisationen vergeben werden sollen.

Ort: Krakauer Straße, 1020 Wien (Nordbhf.)

Projektgröße: ca. 40 Wohnungen; 500 m² Gemeinschaftsräume, 400 m² Gewerbe

Baufertigstellung: 2013

Initiative: Bewohnergruppe (14 Personen)

Rechtsform: Wohnheim; Wohnbauförderung

Planung: einszeins Architektur

Bauträger: Schwarzatal

Projektsteuerung: raum & kommunikation

Leitidee: Selbstorganisierte Baugruppe mit innovativen Kommunikationsmethoden, Schwerpunkt nachhaltige Lebensformen

Gemeinschaftsflächen: Veranstaltungsräume, Gemeinschaftsküche, Hort, Gästeparlament, Dachgarten, Bibliothek, Sauna, Werkstätten, Gewerbeflächen

Kontakt: www.wohnprojekt-wien.at

Initiative  
Bewohner / Bewohnerinnen

Initiative  
Architekturbüro / Projektentwickler

Initiative  
Bauträger

Initiative  
soziale Institution / NGO



Organisationsstruktur der Gruppe nach dem Prinzip der Soziokratie

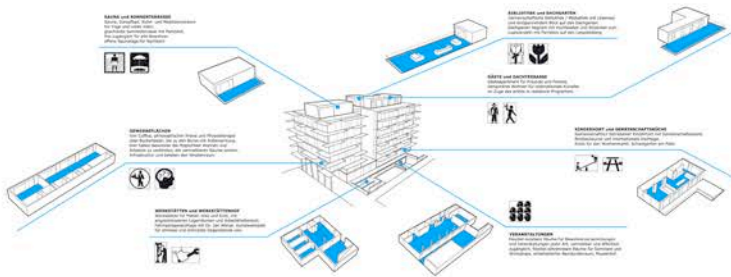


Photo: Christiane Schindler, 2013





**Gemeinschaftliches Wohnen hat Zukunft!**

**Baugruppen & mehr**

**Robert Temel**

**Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen**

# Sargfabrik, 1996, Wien-Penzing

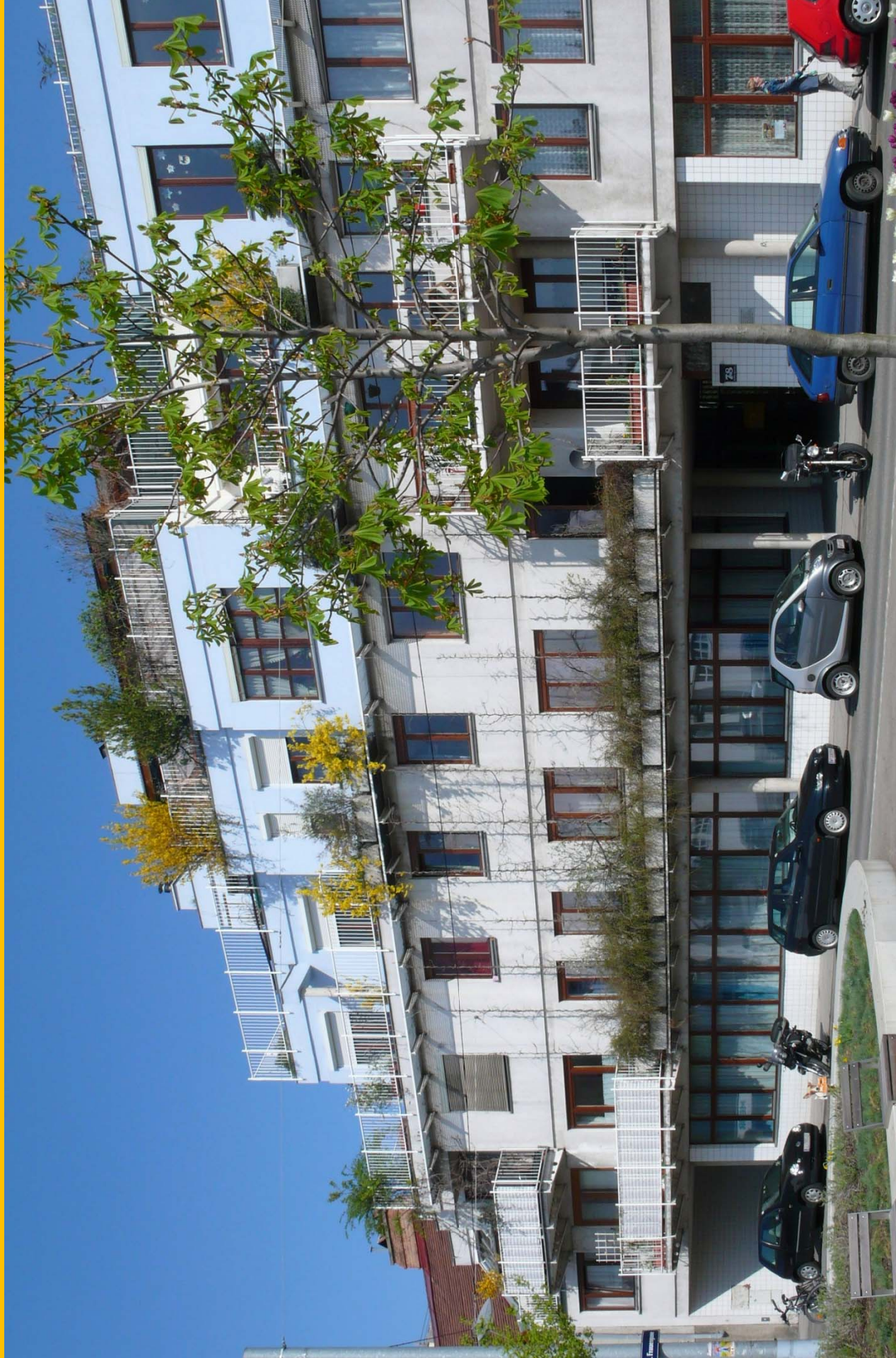
BKK-2, Sargfabrik; Foto: Miriam Kittel





# B.R.O.T. Geblergasse, 1990, Wien-Hernals

Ottokar Uhl, B.R.O.T. Geblergasse; Foto: Robert Temel



# Selfmade City Berlin

Kristien Ring: Selfmade City Berlin, Berlin 2013, S. 7-8



2000 M



# Baugruppe als Community

BKKK-2, Sargfabrik; Foto: Wolfgang Zeiner



# Baugruppe als Community

B.R.O.T. Geblergasse, Foto: B.R.O.T. Geblergasse



# Vorläufer: Demokratisierung und Industrialisierung des Wohnbaus

Ottokar Uhl, Feßgasse; Foto: Robert Temel



# Baugruppe: Wohnen mit Kindern, 1979–1984, Wien-Floridsdorf

Ottokar Uhl, Wohnen mit Kindern; Foto: Archiv AzW



# Baugruppe: Wohnen mit Kindern, 1979–1984, Wien-Floridsdorf

Ottokar Uhl, Wohnen mit Kindern; Foto: Anton Kurt



## Baugruppe – was ist das?

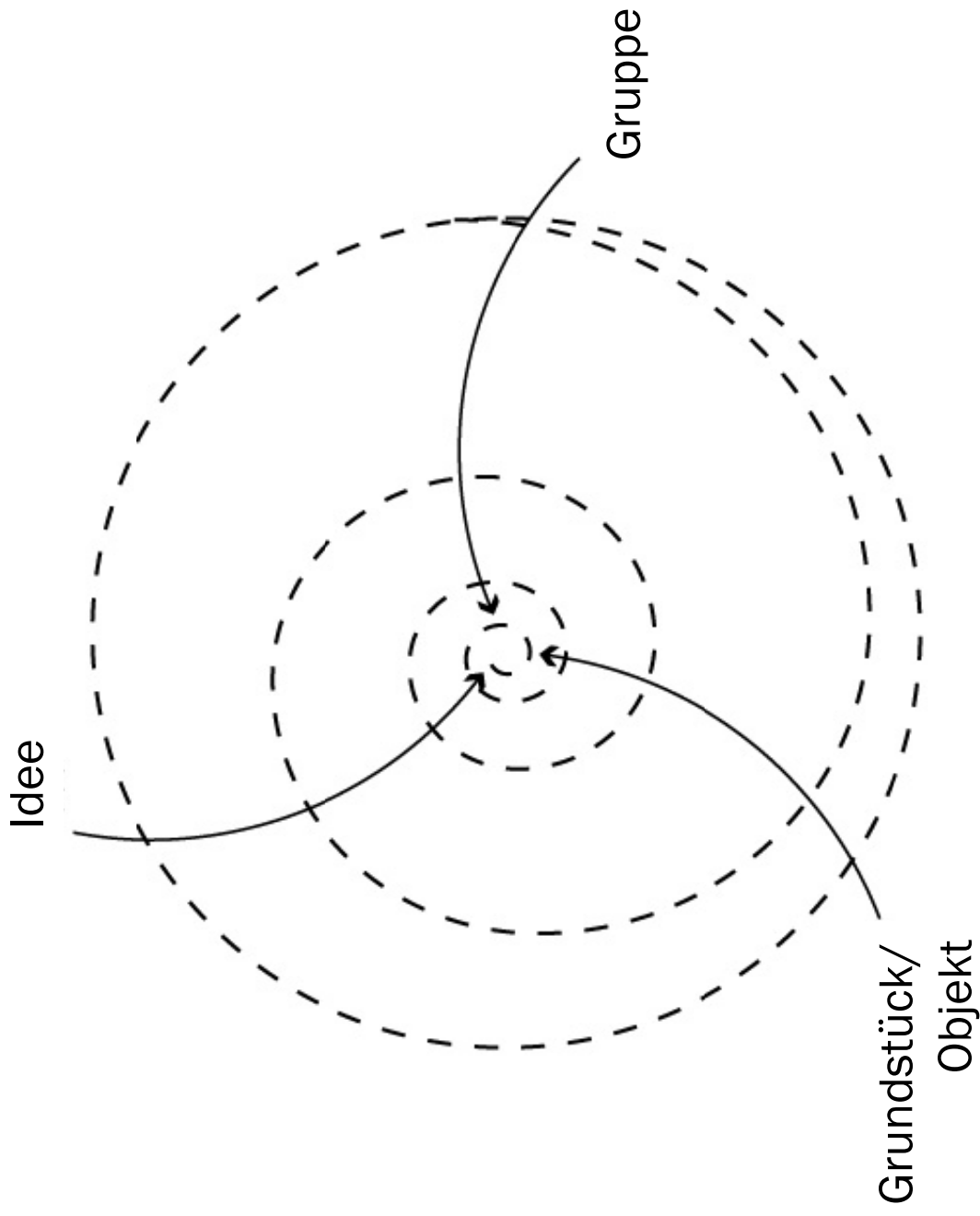
Zusammenschluss von Menschen – Einzelpersonen, Familien –, die gemeinsam ihr eigenes Wohnhaus errichten wollen.

- > Sie suchen und kaufen ein Grundstück,
- > bauen eine Gruppe zukünftiger MitbewohnerInnen auf,
- > entwickeln ein Konzept,
- > beauftragen ArchitektInnen,
- > planen, bauen und bewohnen gemeinsam ihr Haus.



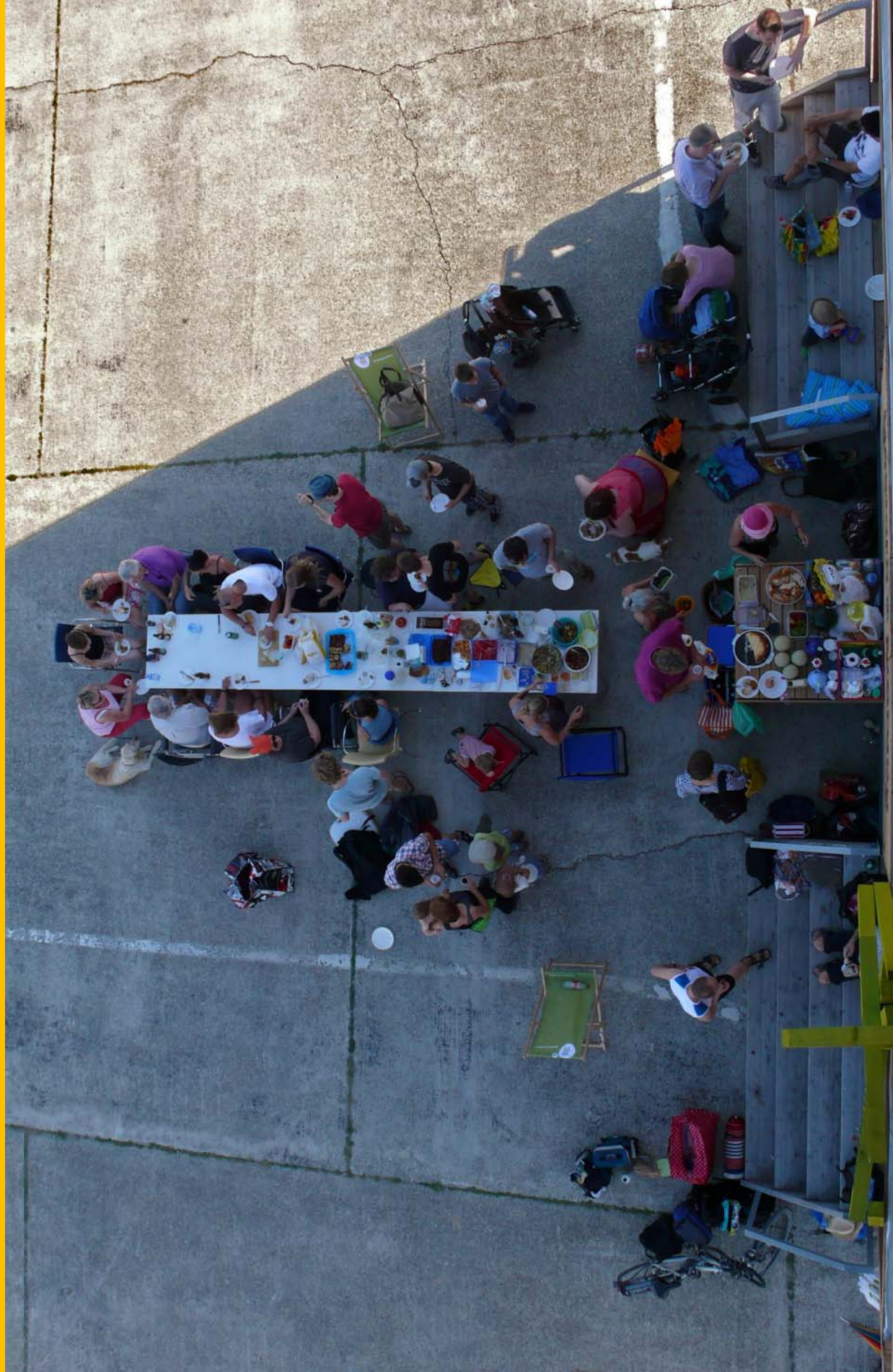
# Der Anfang

S. Kröger, F. Otterbach, A. Schönfeld, St. Widdess: Selbst gebaute Nachbarschaft, Kassel 2005, S. 47



# Wiener Baugruppen-Typen am Beispiel Aspern

D13-Picknick in der zukünftigen Seestadt Aspern; Foto: Robert Temel

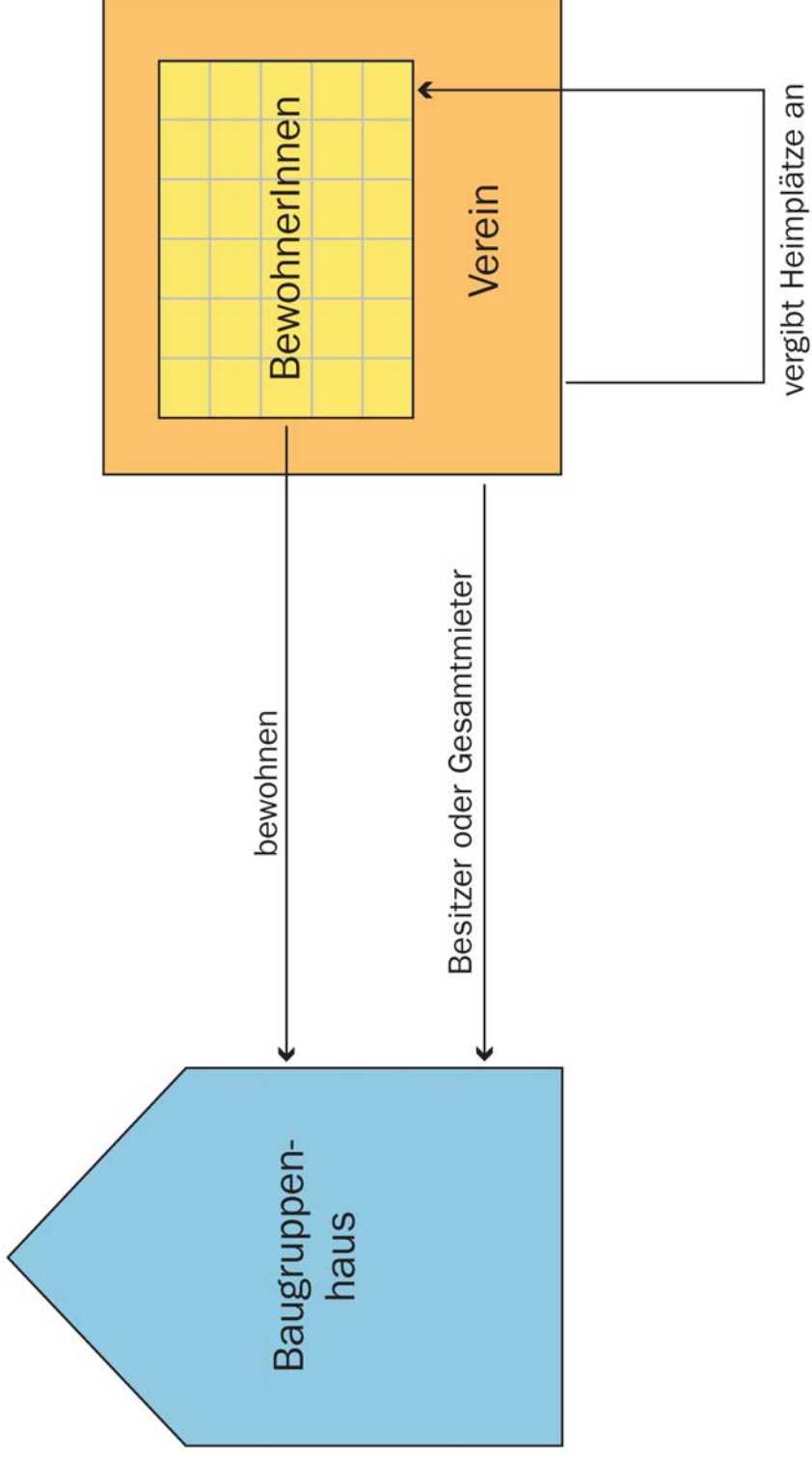


## Wiener Baugruppen-Typen am Beispiel Seestadt Aspern

- > Wohnheim mit/ohne Bauträger
- > Mietprojekt mit Bauträger
- > Wohnungseigentumsprojekt

# Wohnheim mit/ohne Bauträger

Grafik: Robert Temel



# Wohnheim mit/ohne Bauträger



Franz Kuzmich, B.R.O.T. Aspern, Bild: Franz Kuzmich

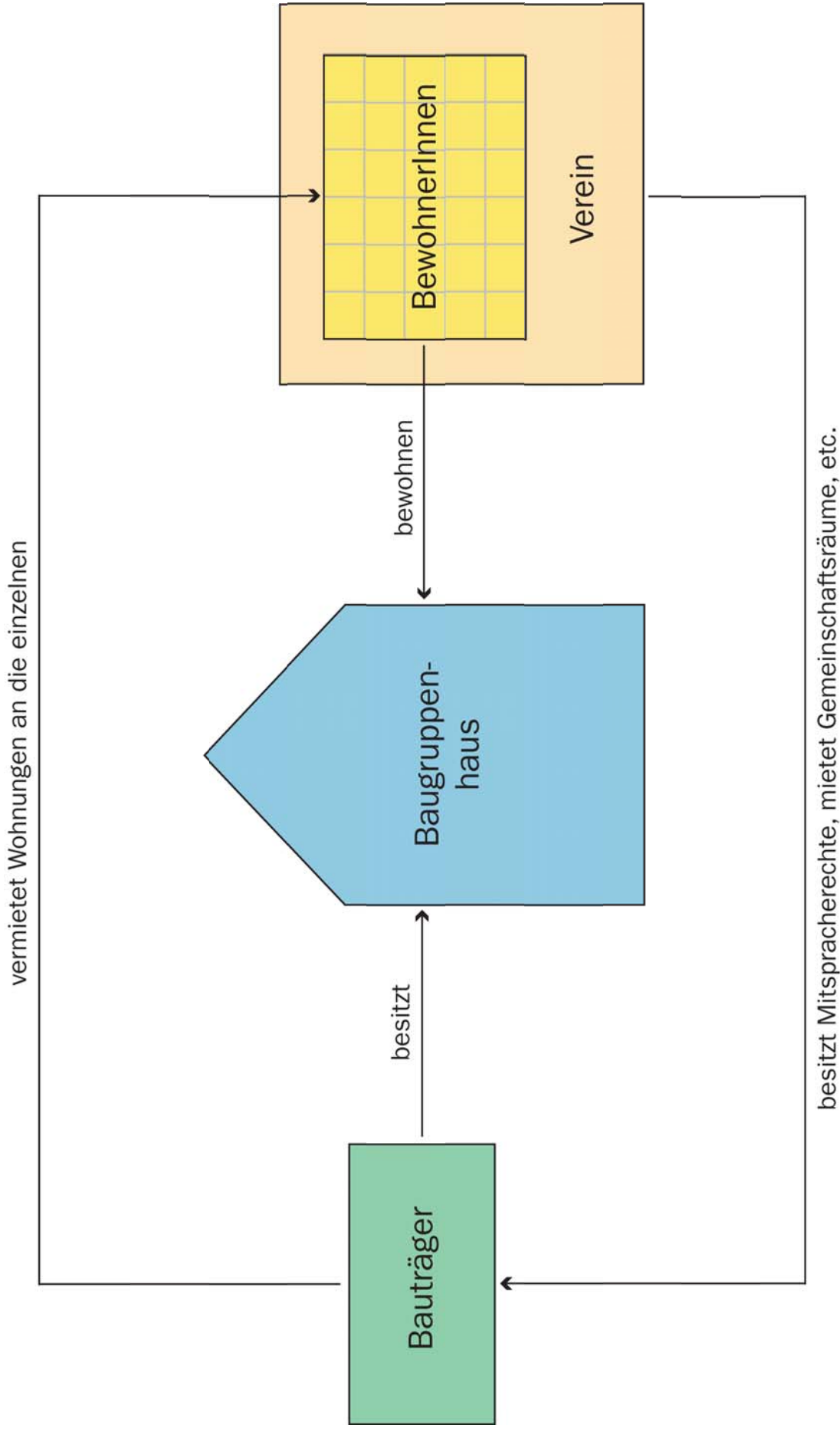
Wimmer und Partner, LiSA Leben in der Seestadt Aspern,  
Foto: Helmut Wimmer, Wimmer und Partner

einszueins Architektur, Seestern Aspern; Bild: einszueins Architektur



# Mietprojekt mit Bauträger

Grafik: Robert Temel



# Mietprojekt mit Bauträger



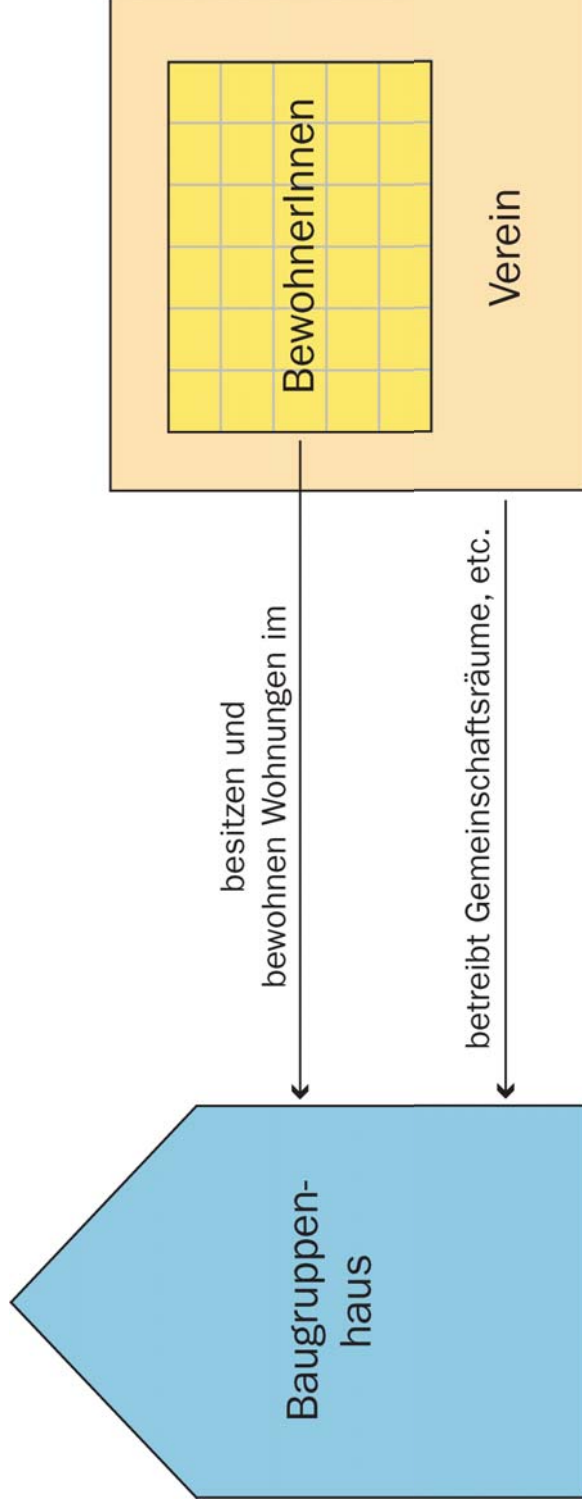
Que[e]rbau Aspern; Bild: Que[e]rbau, Roland Hampf

Baldassion Architektur, Pegasus; Bild: Baldassion Architektur



# Wohnungseigentumsprojekt

Grafik: Robert Temel





# Wohnungseigentumsprojekt

Pos Architekten, Baugruppe JAspern; Bild: Pos Architekten



## Pros und Cons: Was bringt mir die Baugruppe?

- > Selbstbestimmung
- > Individualität
- > Gemeinschaft
- > Integration

- > lange Projektdauer
- > Arbeitsaufwand
- > Konflikte, fehlende Erfahrung
- > Risiko

## Wie funktioniert's?

- > Gruppe, die mit Konflikten fertig werden kann
- > gemeinsame Idee, gemeinsames Ziel
- > für alle akzeptabler Ort
- > tragfähige Entscheidungsstrukturen und Rechtsformen
- > hervorragende Baubetreuung, ArchitektInnen, Moderation

# Wie funktioniert's?

Mood Board bei einszueins Architekten, Seestern Aspern. Foto: Philipp Naderer



# Wie funktioniert's?

einszueins Architekten, Wohnprojekt Wien. Foto: Wohnen mit alles!






**Gemeinschaftliches Wohnen hat Zukunft!**

**Baugruppen & mehr**

**Robert Temel**

**Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen**

# Baugruppen und mehr!



COMMUNITY!



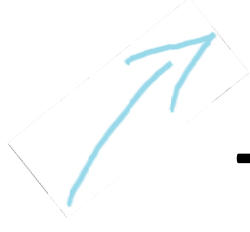
# Baugruppen. und mehr!

## *Raus aus der Nische!*

Bausteine zur Erweiterung von Angeboten  
gemeinschaftlicher Wohnformen als  
„Inserts“ in großen Wohnquartieren



# A



... und mehr!

„Inserts“ gemeinschaftlicher Wohnformen in großen  
Wohnquartieren – **Ziele, Erwartungen, Grenzen**

# Gemeinschaftliches Wohnen als “Insert“ in einem großen Wohnquartier – **Formen** ?

- > als **eigener Bauplatz**/eigenes Gebäude in einem Neubau-Areal oder in einer Baulücke
- > als zusätzlicher Bauteil oder als Aufstockung im Zuge einer **Nachverdichtung** (Sanierung, Stadttumbau)
- > als eigenes (identifizierbares!) **Stiegenhaus** integriert in einen Wohnblock (oder auch eine **Etage**)
- > als **WG-Cluster** integriert in ein großes Wohnhaus

# Gemeinschaftliches Wohnen als „Insert“ in einem großen Wohnquartier – **Nutzen f. Interessierte** ?

- > größere **Wahlmöglichkeiten** auf dem Hintergrund sich rasch verändernder Wohnbedarfe (Multigrafie)
- > **Kompakte** Projekte u. überschaubarer **Zeithorizont** durch professionelle Abwicklung (Bauträger)
- > neue **Wahlverwandtschaften** eingehen können (Kompensation für fehlende/aufgelöste Familienbände)
- > **Gemeinschaftsräume** als „Add-On“

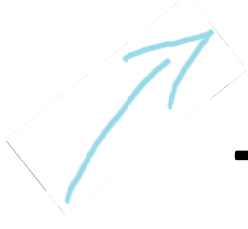
Gemeinschaftliches Wohnen als “Insert“ in einem großen Wohnquartier – **Mehrwert f. Bauträger** ?

- > breiteres, vielfältigeres Wohnungsangebot und damit ein sozial nachhaltigeres **Portfolio**
- > **Beteiligung/Selbstorganisation** und Eigenleistungen sparen Verwaltungskosten (Gruppe als ‚Partner‘)
- > die **Hausverwaltung** ist stärker gefordert (erweitertes Qualifikationsprofil)
- > **Themenführerschaft** unter den „Marktbegleitern“

Gemeinschaftliches Wohnen als “Insert“ in einem  
großen Wohnquartier – **Nutzen f. die Stadt** ?

- > Beitrag zur Bewältigung des gesellschaftlichen und **sozio-demografischen Wandels**
- > **feinkörnigere Stadtstrukturen** durch Differenzierung
- > Beitrag zur Umsetzung der **4.Qualitätssäule** Soziale Nachhaltigkeit
- > belebte **Gemeinschaftsräume** sind soziokulturelle Mikro-Infrastrukturen

# B



... und mehr!

**Intermediäres Besiedlungsmanagement** zur  
sozialorganisatorischen Unterstützung partizipativer  
Quartiersentwicklung und integrierter gemeinschaftlicher  
Wohnformen

# Besiedlungsmanagement – was ist das ?

Sozialorganisatorische Betreuung und „Anschubhilfe“  
für große Neubau-Quartiere und Wohnanlagen mit  
Sanierungsbedarf



## Intermediäres **BESIEDLUNGSMANAGEMENT** (u.a. wohnbund:consult)

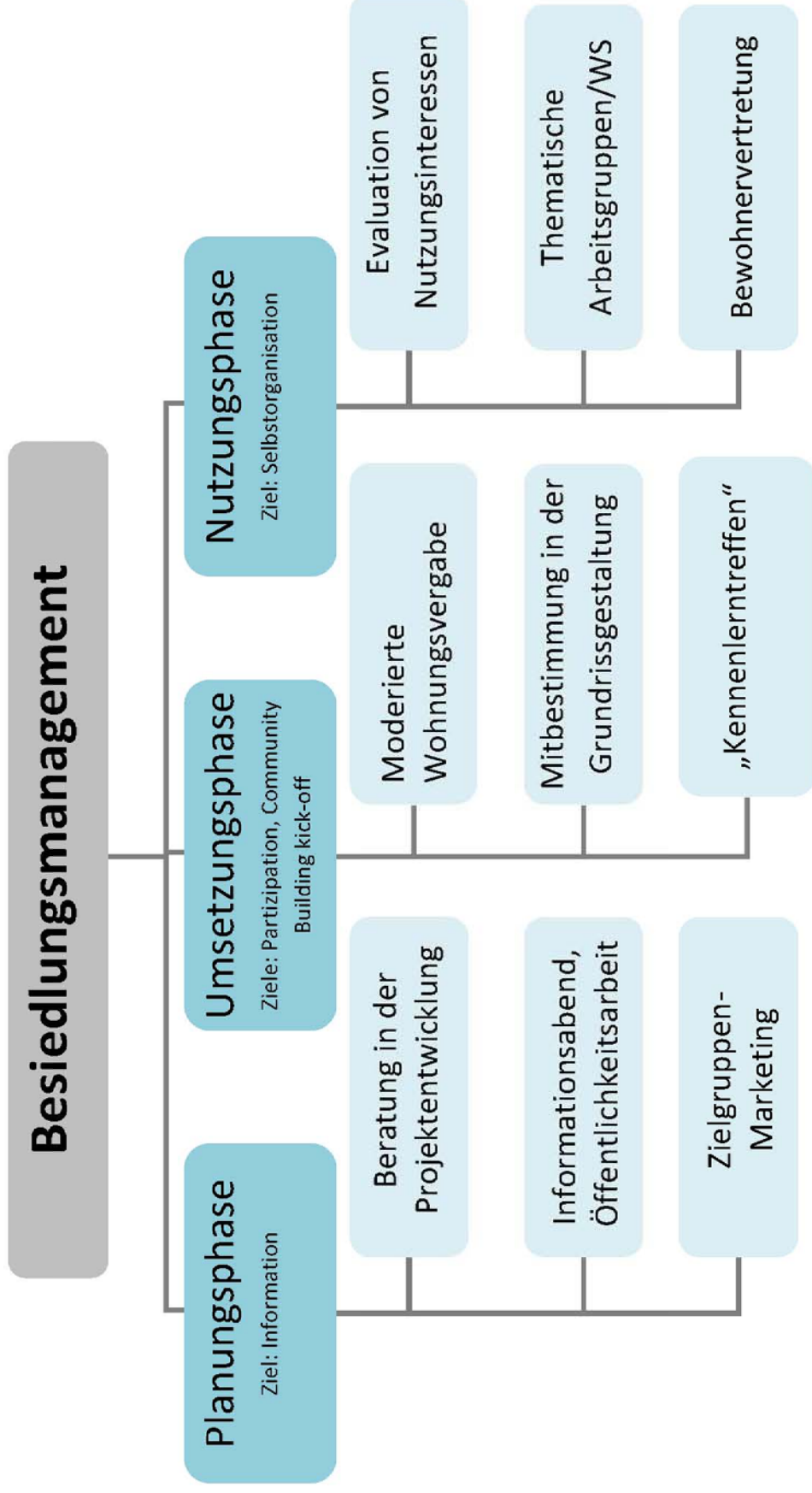
- kleinräumig und niederschwellig: auf Wohnquartierebene
- sozialorganisatorische Planung und Begleitung
- Zielgruppenmarketing, Informationsarbeit, Moderation der Partizipation, „Anschubhilfe“ bei Wohnungs-bezug, langfristige Begleitung von Wohnprojekten

# Besiedlungsmanagement – warum ?

- **Ablösung des paternalistischen Selbstverständnisses**
  - passive Kunden und „alles regelnde“ Dienstleister
  - Beteiligung/Selbstorganisation als Form von Widerstand wahrgenommen
- **Soziale Nachhaltigkeit als 4.Säule der Qualitätskriterium im geförderten Wohnbau**
  - Alltagstauglichkeit
  - Kostenreduktion
  - **Wohnen in Gemeinschaft**
  - Wohnen für wechselnde Bedürfnisse
- **Steigende Nachfrage nach neuen Konzepten**
  - Bereits bei der Projektentwicklung und im Planungsprozess
  - Intermediärer Akteur (im Kräfte-Dreieck „Bauträger-Planung-Kunden“)
  - Unterstützung von Partizipationsprozessen und bei der Bildung von Selbstorganisation in (neuen/alten) Wohnquartieren → Know-how
  - Vielfalt an Methoden in unterschiedlichen Projektphasen



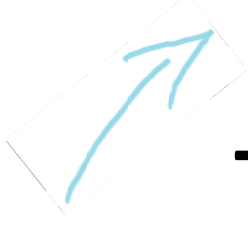
# Besiedlungsmanagement – Praxis ?



# Besiedlungsmanagement – Gewinn ?!

- Innovativer Ansatz im (geförderten) Wohnbau
- Transparenz und Kalkulierbarkeit (für alle Partner)
- Beteiligung/Selbstorganisation, Sozialkapital, Wohnzufriedenheit, Leistbarkeit und Identifikation
- „Balanced Community“, geringere Fluktuation, niedrigere Verwaltungs- und Haus-be-treuungskosten, Kundenzufriedenheit, Image-auf-wertung, bessere Kommunikationsstrukturen

# C



... und mehr!

**Aktuelle Beispiele von „Inserts“ gemeinschaftlicher  
Wohnformen in großen Wohnquartieren**

# Einige Projekte z.B.:

**so.vie.so**  
mitbestimmt > Sonnenviertel solidarisch



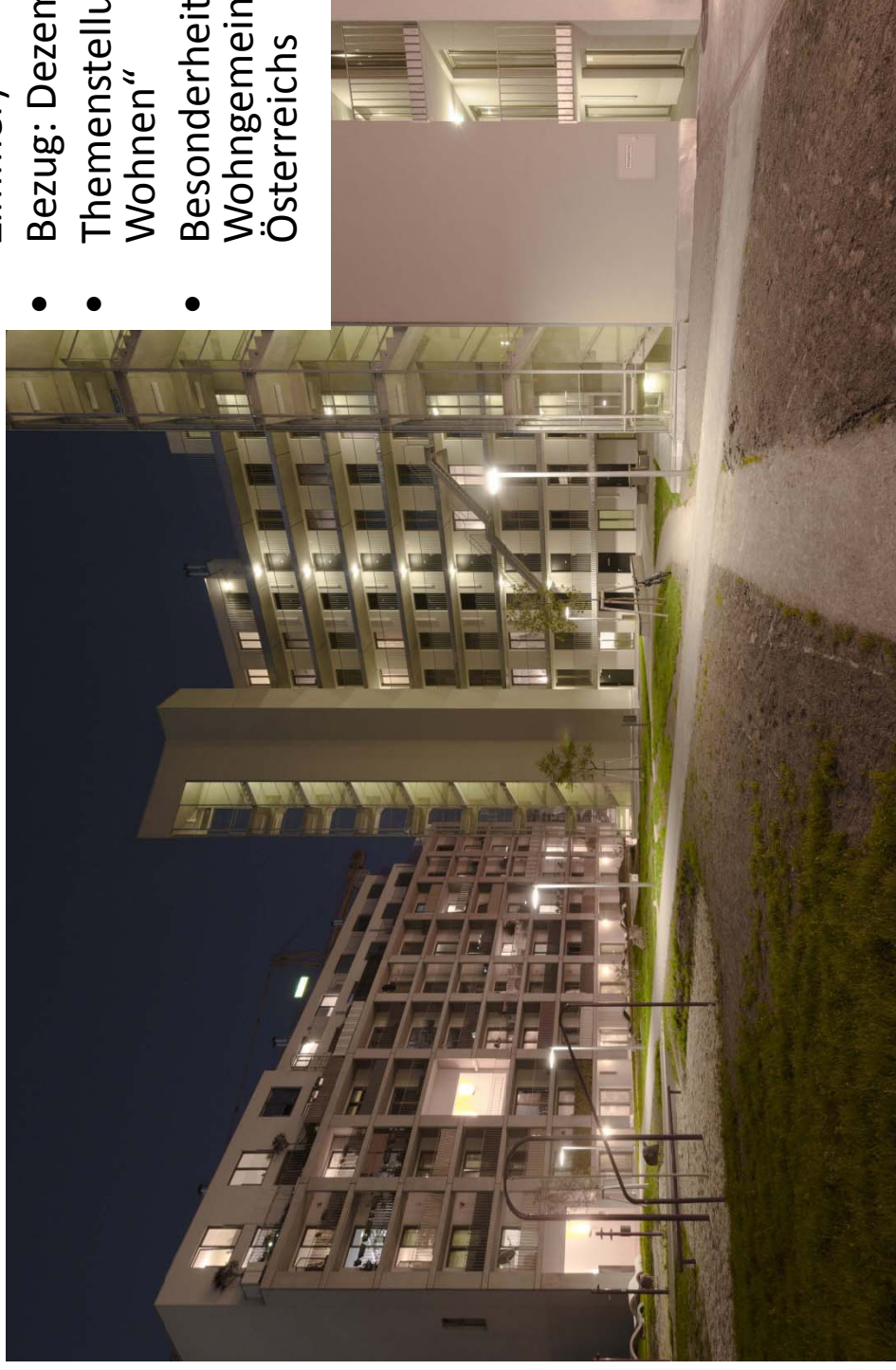
Wohngruppe „Stiege verbindet!“

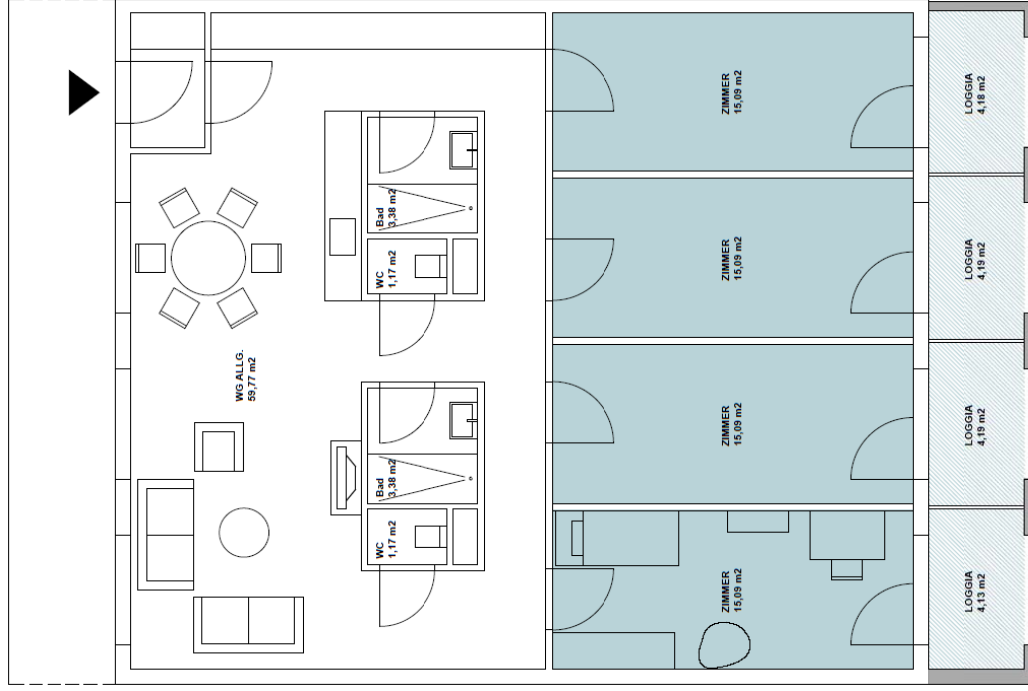




## FACTBOX

- Zwei Apartmenthäuser mit 98 Wohnungen
- Ein WG-Haus mit 42 Wohngemeinschaften (164 Zimmer)
- Bezug: Dezember 2011
- Themenstellung: „Junges Wohnen“
- Besonderheit: Erstes Wohngemeinschaftshaus Österreichs





Planungsphase

Umsetzungsphase

Nutzungsphase



Planungsphase

Umsetzungsphase

Nutzungsphase



Planungsphase

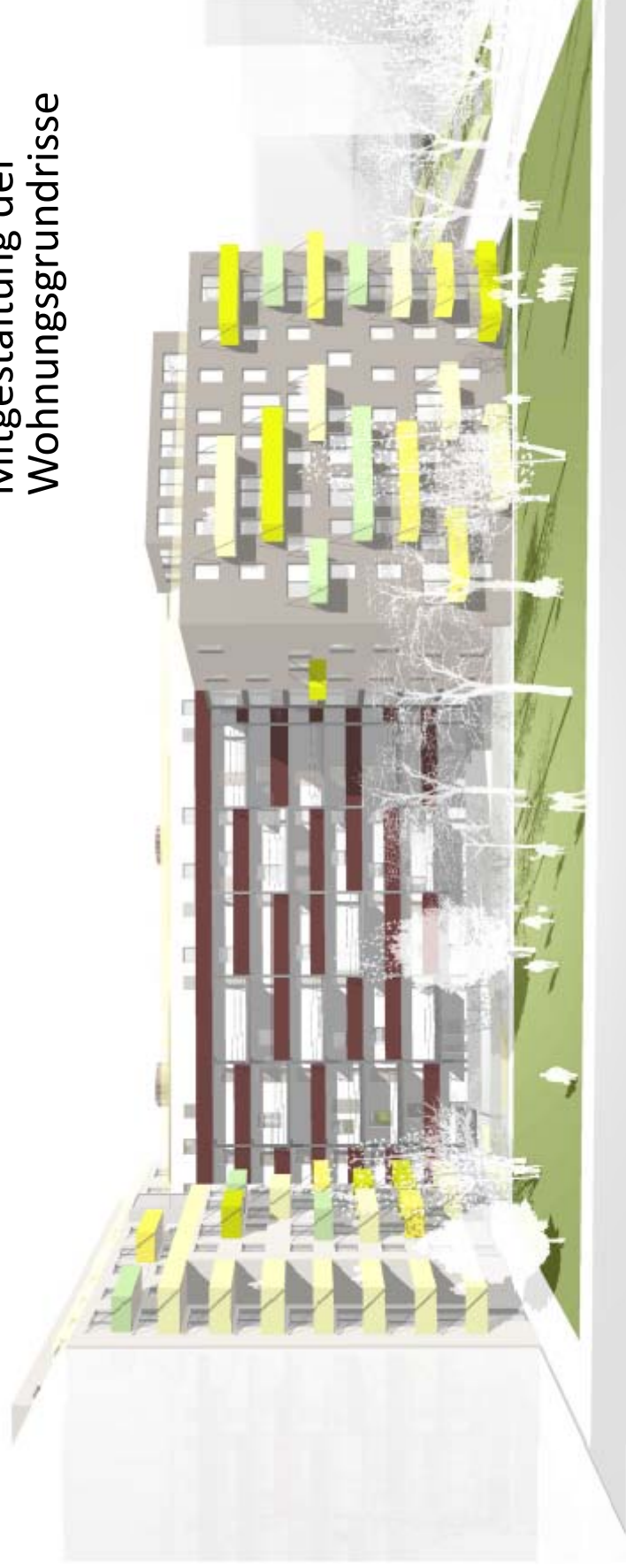
Umsetzungsphase

Nutzungsphase



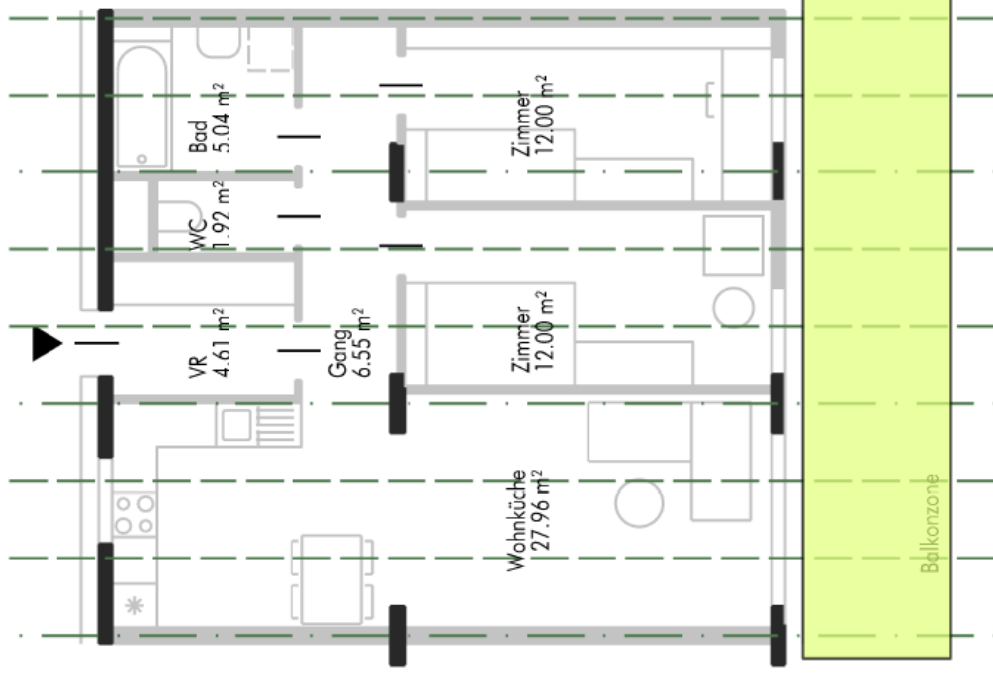
## FACTBOX

- 111 Wohnungen
- Bezug: Voraussichtlich Dezember 2013
- Themenstellung: soziale Nachhaltigkeit, Freiraum
- Besonderheit: Mitgestaltung der Wohnungsgrundrisse



# so.vie.so

mitbestimmt > Sonnendviertel solidarisch



Planungsphase

Umsetzungsphase

Nutzungsphase

# so.vie.so

mitbestimmt > Sonnwendviertel solidarisch



Planungsphase

Umsetzungsphase

Nutzungsphase

# so.vie.so

mitbestimmt > Sonnwendviertel solidarisch

?

Planungsphase

Umsetzungs-  
phase

Nutzungsphase



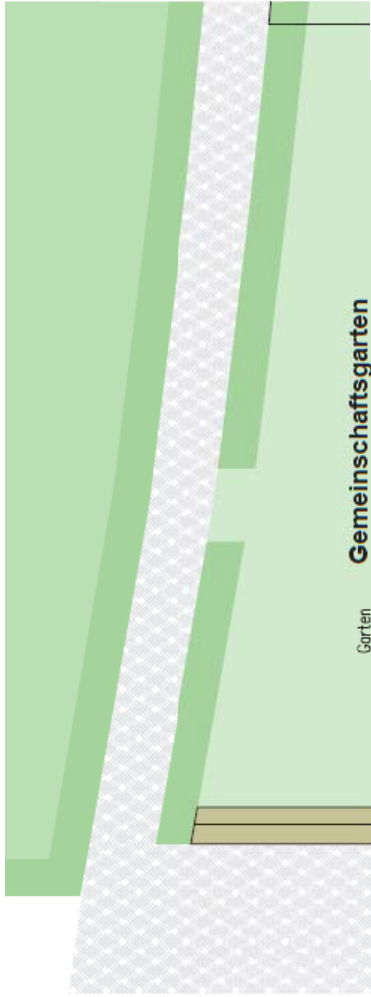
**Wohngruppe**

## FACTBOX

- 8 Wohneinheiten
- Bezug: Frühjahr 2014
- Themenstellung: Wohngruppe als „Insert“
- Besonderheit: von Anfang an beteiligt; können mitbestimmen; großer Gemeinschaftsraum



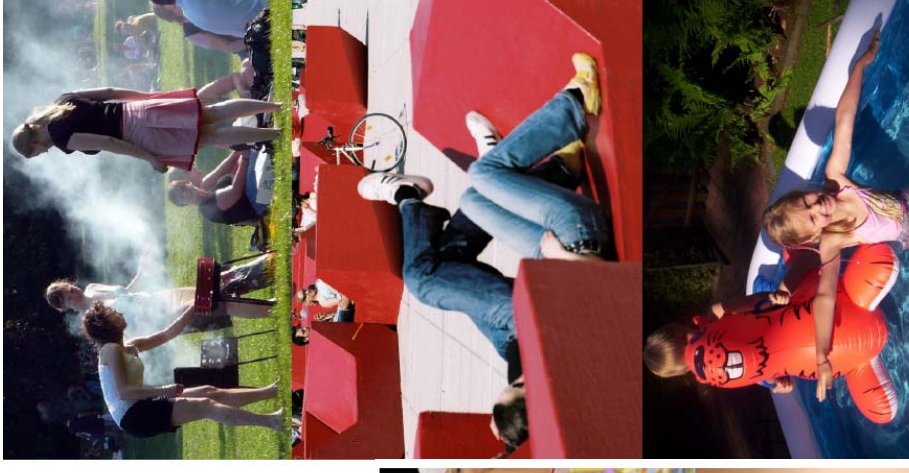
# Wohngruppe „Stiege verbindet!“



**Gemeinschaftsgarten  
Wohngruppe**

Garten

Terrasse



Planungsphase

Umsetzungs-  
phase

Nutzungsphase

# Wohngruppe „Stiege verbindet!“



**AUF EINANDER BAUEN** ist das Motto!  
Bedingung sind eine frühzeitige Anmeldung,  
Engagement, Toleranz und soziale Neugier.

**Der Lohn ist ein Stück gute Nachbarschaft  
und Heimat!**

*Interessenten sind somit eingeladen, möglichst  
bald die WBV-GÖD zu kontaktieren.*



Planungsphase

Umsetzungs-  
phase

Nutzungsphase



## FACTBOX

- 141 Wohnungen (Miete, Eigentum - gefördert sowie frei finanziert)
- Bezug: Ende 2014
- Themenstellung: „Interkulturelles Wohnen“
- Besonderheit: Konzeption neuer Wohnformen







Planungsphase

Umsetzungsphase

Nutzungsphase



?

Planungsphase

Umsetzungs-  
phase

Nutzungsphase

Das 20. Jahrhundert brachte einen Bedeutungsverlust von „Gemeinschaft“ im Hinblick auf Wohn- u. Lebensformen. Die individualisierte Gesellschaft des 21. Jahrhunderts produziert – das ist deutlich wahrnehmbar – wieder mehr **gemeinschaftliche Bedürfnisse!**

**Neue Wohnformen sind eine NOTWENDIGKEIT**

*Vielen Dank für die Aufmerksamkeit*

# Diskussionsrunde

## Wie macht man das – gemeinschaftliches Wohnen?

Wohnprojekt Wien



Seestern Aspern



B.R.O.T. Aspern



so.vie.so mitbestimmt



Wohngruppen für „Fortgeschrittene“

