

SGN
wohnen

DIE SIEDLUNG
wohlfühlen wie gewohnt

alpenland

NÖ Wohnbaugruppe
NÖ
WET



Gefördert vom Land Niederösterreich



G E M E I N S C H A F T

Für ein besseres Zusammenleben Praxisempfehlungen zu gemeinschaftsorientiertem W o h n e n

I • IBW



Siedlungsgenossenschaft Neunkirchen



NÖ Wohnbaugruppe
Austria | Gebau-Niobau | NBG | WET



Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft Amstetten



Alpenland Gemeinnützige Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft



Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen GmbH

Für ein besseres Zusammenleben: Praxisempfehlungen zu gemeinschaftsorientiertem Wohnen

Mit Unterstützung der Niederösterreichischen
Wohnbauforschung, Projekt F-2245

ISBN 978-3-902818-23-2

Inhalt

Vorworte des Förderungsgebers und des Herausgebers	3
1 LERNEN VON BAUGRUPPEN	7
1.1 Gemeinschaftliches Bauen und geförderter Wohnbau	7
1.2 Unterschiedliche Ausprägungen	9
2 GEMEINSCHAFT ENTSTEHT BEI DER BESIEDLUNG	13
2.1 Struktur der Haushalte gestalten	13
2.2 Kommunikation und Partizipation	16
2.3 Einzugsbegleitung und erste Nutzungsphase	23
2.4 Kooperationen	28
2.5 Strahlkraft ins Quartier	29
3 GEBaute GEMEINSCHAFT	32
3.1 Soziale Planung	32
3.2 Architektur	32
3.3 Gemeinschaftseinrichtungen	36
3.4 Besonderheiten SeniorInnen Cohousing	37
ANHANG	39
Literatur	39
Wichtige Links	40
Impressum	40

Vorwort des Förderungsgebers

Eine Wohnung ist mehr als „ein Dach über dem Kopf“. Die eigenen vier Wände sind der Ort des Zusammenkommens mit Familie und Freunden und gleichzeitig der Ort der Erholung. Unser Ziel ist es, dass alle Generationen in Niederösterreich gut, sicher und leistbar wohnen können. Mit dem Wohnbaudarlehen des Landes stellen wir sicher, dass unsere Landsleute zu gesicherten und günstigen Bedingungen in ihre Wohnzukunft investieren. Mit unterschiedlichen Fördermodellen erleichtern wir beides: sofortigen Eigentumserwerb ebenso wie über „Miete mit Kaufoption“ die Übernahme einer Mietwohnung ins Eigentum nach zehn Jahren. Denn Wohnungseigentum steht für bleibende Werte und für persönliche Vorsorge über kostengünstiges Wohnen in späteren Jahren. Mittlerweile stehen in 9 von 10 Gemeinden geförderte Wohnungen des Landes Niederösterreich – angepasst an die Bedürfnisse der Menschen. Etwa im Rahmen unserer Sonderform „Betreutes Wohnen“ wird besonders die ältere Generation unterstützt, wenn es darum geht, das Zuhause auf die sich ändernden Bedürfnisse umzurüsten. Diese Wohnform ist ein essentieller Teil Niederösterreichs auf dem Weg zur „sozialen“ Modellregion.

Wohnen in Niederösterreich ist zudem nachhaltig. Wir legen Wert auf eine umweltschonende und energiesparende Bauweise, die mit einer technisch hochwertigen Ausführung verknüpft ist. Das senkt die Betriebskosten für die Bewohner und dient einer langen Lebensdauer der Gebäude.

Die eigenen vier Wände sind ein Wohlfühlort. Dieselben Funktionen verbinden die Menschen mit dem eigenen Garten. Dementsprechend entfalten Wohnbauten und -anlagen noch mehr Potential, wenn Architektur und Freiraumgestaltung harmonisch aufeinander abgestimmt sind. Das Grün vor der Haustüre mit attraktiven Schattenplätzen oder Verweilzonen hebt nicht nur das Wohlbefinden, sondern bietet in Zeiten des Klimawandels auch messbare Verbesserungen für uns Menschen. Zudem steigern Gärten und Grünflächen den Wert der Immobilie. Denn der grüne Freiraum, sei es der Garten oder auf Balkon, Terrasse oder im Gemeinschaftsgarten, hat in jüngster Vergangenheit stark an Bedeutung gewonnen.

Gemeinsam mit den Gemeinnützigen Bauvereinigungen und unseren Partnern arbeiten wir täglich daran, lebenswerte und leistbare Wohnräume für unsere Niederösterreicherinnen und Niederösterreicher zu schaffen.

LR Dr. Martin Eichinger
NÖ Landesrat für Wohnbau, Arbeit und internationale Beziehungen

Vorwort des Herausgebers

Eine der Kernkompetenzen gemeinnütziger Bauvereinigungen ist die Schaffung sozialer Gemeinschaft in unseren Wohnbauten. In Zeiten der verstärkten Zentrierung der Menschen auf die eigene Person und angesichts der zunehmenden Vielfalt unserer Gesellschaft stellt dies eine immer größer werdende Herausforderung dar. Wir Gemeinnützigen orientieren uns bei unseren Handlungen stets an Innovationen, so auch hinsichtlich dieser äußerst notwendigen Aufgabe. Gemeinschaftsbildende Prozesse dienen dabei nicht nur einem besseren sozialen „Klima“ in den Wohnhausanlagen, sondern führen letztlich auch zu einer Entlastung der Hausverwaltungen.

Gemeinschaftsbildende Prozesse können durch unterschiedlichste Methoden angestoßen und verwirklicht werden. Als Beispiel können dafür partizipative Baugruppen, welche seit langem das Wohnbaugeschehen beleben, ebenso dienen, wie niederschwellige partizipative Modelle der Einzugsbegleitung oder der Schaffung haus- und quartiersbezogener Vertretungskörper für die Mieter und Eigentümer. Von allen diesen bereits in der Praxis „getesteten“ und angewendeten Methoden wollen wir lernen und dieses Wissen auch an andere daran interessierte Unternehmen, Organisationen und Personen weitergeben.

Vier niederösterreichische gemeinnützige Bauvereinigungen, die Siedlungsgenossenschaften „Neunkirchen“, „Alpenland“ und „Amstetten“ und die „Niederösterreichische Wohnbaugruppe“ haben sich mit dem IIBVV – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen – gemeinsam entschlossen, diese Innovationen der Partizipation aus unterschiedlichsten Praxis- und Erfahrungsbereichen auf ihre Anwendbarkeit in unserem Regelgeschäft hin zu prüfen. Es zeigte sich dabei, dass sich drei Bereiche besonders für neue Ansätze eignen: gemeinschaftsbildende bauliche Maßnahmen; die Organisation der Besiedlung sowie der Kundenverkehr in der Hausverwaltung.

Mit der vorliegenden Broschüre wollen die beteiligten Bauvereinigungen wesentliche Teile des Gelernten an die Fachöffentlichkeit weitergeben. Wir sind davon überzeugt, dass wir damit nicht nur zu unserer Aufgabe, Gemeinschaft zu bilden, beitragen können, sondern auch, dass durch ein besseres Miteinander in unseren Häusern wirtschaftliche Vorteile zu generieren sind.

Unser Dank gilt der Niederösterreichischen Wohnbauforschung, die es uns ermöglicht hat, uns im Rahmen eines geförderten Forschungsprojekts eingehend mit der vorliegenden Thematik auseinanderzusetzen. Ein ausführlicher Endbericht wird zeitnah zur Verfügung stehen.

KommR Martin Weber, MSc
Vorstandsobmann SG Neunkirchen

I LERNEN VON BAUGRUPPEN

I.1 GEMEINSCHAFTLICHES BAUEN UND GEFÖRDERTER WOHNBAU

Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen ist ein Trend nicht nur in Österreich, sondern in zahlreichen europäischen Ländern und weltweit. So wie die Bandbreite an innovativen Zugängen variiert, hat sich auch eine Vielzahl an Begrifflichkeiten herausgebildet: Gemeinschaftswohnen, Cohousing, Baugruppen, Clusterwohnungen, Wohngruppen, Mitbestimmungsprojekte etc. Die Debatte um Begriffsabgrenzungen ist keinesfalls abgeschlossen (siehe z.B. Temel u.a., 2009; Millonig u.a., 2010; Lang & Stöger, 2018).

Der Begriff COHOUSING wird auch im deutschen Sprachraum häufig als Überbegriff für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen verwendet. Bei BAUGRUPPEN (Baugemeinschaften, Bauherrnengruppen etc.) steht das gemeinschaftliche Bauen im Vordergrund, wobei es gleichermaßen um die Erfüllung individueller Wohnwünsche und günstige Kosten, häufig auch um gesellschaftspolitische Anliegen geht. Nachdem sich die Mitglieder von Baugruppen schon frühzeitig im Planungs- und Bauprozess zusammenschließen, diskutieren, zueinanderfinden und kooperieren lernen, spielt die Gemeinschaftsfindung eine zentrale Rolle.

BOTTOM-UP Ansätze sind von TOP-DOWN Ansätzen zu unterscheiden (Hendrich, 2010). Im „klassischen“ Bottom-up Ansatz steht die Gruppenbildung am Anfang. Die Gruppe konstituiert sich und sucht dann nach Möglichkeiten, ihr gemeinschaftlich entwickeltes Projekt zu realisieren. Dementsprechend lassen sich folgende Typen unterscheiden: Special Interest Groups, Lebenssituationsgruppen, Mehrgenerationsgruppen, Gemeinwesensgruppen (Temel u.a., 2009; Hendrich, 2010). Beim Top-down Ansatz steht hingegen die Initiative von Bauträgern, Projektentwicklern oder Architekten im Vordergrund. Die Gemeinschaft, die die Bewohnerschaft letztlich ausmacht, entwickelt sich erst im Prozess. In Österreich hat sich zuletzt die zweite Gangart stark entwickelt.

Das Ausmaß an Partizipation der zukünftigen BewohnerInnen ist unterschiedlich. Sie setzt bei Baugruppen schon in der frühen Planungsphase ein („großes“ Mitbestimmungsmodell), bei partizipativem Wohnen jedoch erst in der Ausführungsphase in den Bereichen Sonderwünsche, Ausstattung und Verwendung

von Gemeinschaftsflächen sowie bei der Festlegung gemeinsamer Regeln oder der Durchführung von Veranstaltungen („kleines“ Mitbestimmungsmodell) (Freisitzer u.a., 1987).

Der Klarheit der Argumentation willen werden in dieser Broschüre folgende Begriffsbestimmungen verwendet:

- BAUGRUPPEN bezeichnen all jene Projekte, bei denen die Gruppenbildung der Projektentwicklung vorangeht. Auch sie können ein Geschäftsfeld für gemeinnützige Bauvereinigungen sein, meist allerdings nur in der Funktion der Baubetreuung.
- GEMEINSCHAFTSORIENTIERTES WOHNEN betrifft demgegenüber alle innovativen auf Gemeinschaft abzielenden Wohnbauvorhaben in Anlehnung an die Definition der „Initiative für Gemeinsames Bauen und Wohnen“ (s. Kap. Wichtige Links, S. 40). Es steht für gemeinschaftliches nachbarschaftliches Wohnen, gegenseitige Unterstützung, Gemeinschaftseinrichtungen, Partizipation und Mitbestimmung sowie Selbstorganisation im Regelwohnbau.
- GEMEINSCHAFTLICHES BAUEN UND WOHNEN wird als Überbegriff verwendet.

Die Wohnungsgemeinnützigkeit ist eine fundamentale Säule der Wohnversorgung in Österreich. Das Genossenschaftsprinzip als Wurzel der Wohnungsgemeinnützigkeit beinhaltet seit jeher Elemente, die sich auch im aktuellen Trend zu gemeinschaftlichem Bauen und Wohnen wiederfinden. Die Suche nach und Betonung von „Gemeinschaft“ ist eines dieser Elemente, Partizipation und Selbstverwaltung sind weitere.

Allerdings können andere Grundbedingungen des gemeinnützigen Wohnbaus im Widerspruch zu einzelnen Elementen des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens stehen:

- Die Gruppenzusammensetzung ist nur bedingt selbst wählbar. Die Wohnungsvergabe erfolgt vielfach durch die Gemeinden nach vorwiegend sozialen Kriterien.
- Gemeinnütziger Wohnbau richtet sich in der Regel nicht an bereits vor der Projektentwicklung etablierte Gruppen.
- Das Kostenkorsett von Wohnungsgemeinnützigkeit (WGG) und Wohnbauförderung lässt nur eng definierte Maßnahmen zu.

- Partizipation und Entscheidungen durch die Bewohnerschaft sind nur schwer in das Entscheidungsgefüge der Projektentwicklung und Bauabwicklung der Gemeinnützigen integrierbar.
- Fördervorgaben hinsichtlich Architektur und Freiraumplanung sind zu beachten.

Dennoch ist es für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft möglich, Gemeinschaftswohnprojekte in unterschiedlicher Tiefe der Partizipation durchzuführen. Wenngleich Baugruppen auch in Zukunft ein Nischenprodukt bleiben dürften, treffen sie wesentliche Bereiche der Nachfrage. Vor allem aber sind aus dieser neuen Herangehensweise Innovationen für den Regelwohnbau ableitbar. Aspekte des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens können im normalen gemeinnützigen Mietwohnbau das Zusammenleben der BewohnerInnen verbessern, die Wohnzufriedenheit und die Identifikation mit dem Ort erhöhen. Das hat geringere Fluktuation, einen pflegerischen Umgang mit den Anlagen und geringeren Aufwand für die Hausverwaltung zur Folge, also für die Wirtschaftlichkeit der Unternehmen relevante Aspekte. Die vorliegende Broschüre verfolgt das Ziel, gemeinnützigen Bauvereinigungen Inspiration bei der Anwendung von Aspekten des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens in allen seinen Ausprägungen zu vermitteln.

1.2 UNTERSCHIEDLICHE AUSPRÄGUNGEN

a) BAUGRUPPEN IM WOHNUNGSEIGENTUM

Viele internationale Modelle von Baugruppen basieren auf Wohnungseigentum. Diese Projekte werden in der Regel ohne Förderung realisiert und dadurch im gehobenen Preissegment positioniert. Daraus ergibt sich typischer Weise eine heterogene, mittelständische Bewohnerschaft. Nach Fertigstellung übergibt der Bauträger die Einzelwohnungen im Eigentum an die Gruppenmitglieder und etabliert eine Wohnungseigentümergeinschaft. Aspekte des gemeinschaftlichen Wohnens sind vielfach dennoch stark ausgeprägt, mit umfangreichen Gemeinschaftseinrichtungen und gemeinschaftlichen Aktivitäten. In anderen Fällen steht aber ausschließlich das gemeinschaftlich organisierte Bauen im Vordergrund.

b) BAUGRUPPEN IN KOLLEKTIVEM EIGENTUM

Nach dem gemeinsamen Planungs- und Errichtungsprozess wird das Haus in kollektives Eigentum der Bewohnerschaft übergeben. Das Kollektiv der BewohnerInnen ist meist als Verein organisiert. Die Mitgliedschaft im Verein ist mit einem exklusiven Nutzungsrecht der individuellen Wohnung verbunden. Diese Organisationsform bringt mit sich, dass die Belegung der einzelnen Wohnung vom Verein entschieden wird. Allfällige Wertsteigerungen kommen im Fall eines Wohnungswechsels nicht der Einzelperson, sondern dem Verein zugute. In vielen Fällen organisiert dieser Verein auch die Hausverwaltung und eine unterschiedliche Bandbreite an (halb)öffentlichen Aktivitäten.

Dieses Modell ist in Wien weit verbreitet; häufig in Verbindung mit einer Heimförderung. Diese ermöglicht die Förderung von Gemeinschaftseinrichtungen und erlaubt eine Gruppenzusammensetzung ohne die sonst im geförderten Wohnbau anzuwendenden Belegungsrechte der Stadt (z.B. Sargfabrik, B.R.O.T Aspern).

c) GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN IN NORMALEN MIETWOHNUNGEN

Dieser Zugang unterscheidet sich erheblich von Baugruppen, denn bei diesen markiert meist die Gruppebildung den Ausgangspunkt, erst dann wird entwickelt und gebaut. Bei normalen Mietwohnungen bildet sich demgegenüber die Hausgemeinschaft meist erst nach Bezug. Nur selten sind ein vorheriges Kennenlernen und Zusammenfinden möglich. Die Zahl der Haushalte ist meist größer und deren Heterogenität ausgeprägter. Partizipation der zukünftigen Bewohnerschaft setzt wesentlich später und in geringerem Umfang als bei Baugruppen ein. Die Gebäude verbleiben im Eigentum des (gemeinnützigen) Bauträgers.

Der Prozess der Gruppenbildung muss gezielt vom Bauträger angeregt und ermöglicht werden. Initiativen und Ideen kommen eher selten aus der Bewohnerschaft, sondern werden „von außen“ in die Hausgemeinschaft hineingetragen. In seltenen Fällen gelingt es, mit der Gruppenbildung vor Besiedlung des neuen Wohngebäudes anzusetzen. Es gilt Bereiche zu definieren, in denen der Bewohnerschaft tatsächliche Entscheidungsmacht zugesprochen wird und sie Verantwortung übernehmen soll. Partizipation und Mitbestimmung funktionieren

nur, wenn sie mit Leben erfüllt werden. Fruchtbare Erfahrungen mit der Selbstorganisation der BewohnerInnen liegen aus dem Projekt so.vie.so im Sonnwendviertel in Wien vor. Durch über Jahre betriebene Partizipation in der Planung etablierte sich eine Hausgemeinschaft, die nun in der Nutzungsphase in der Lage ist, zahlreiche Angelegenheiten selbst zu regeln und so die Hausverwaltung spürbar zu entlasten. Voraussetzung dafür war das schrittweise „Erlernen“ von Selbstorganisation durch vorgegebene Entscheidungsfindungsprozesse. Das Projekt wurde in der Anfangsphase professionell begleitet.

d) GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN FÜR ÄLTERE

Cohousing von SeniorInnen ist ein in Skandinavien und den USA bereits etablierter Trend und hat auch in Österreich das Potenzial, sich als zusätzliche Wohnform neben seniorenbezogenen Wohn- und Pflegeeinrichtungen zu entwickeln (Gutmann & Reppé, 2008; Durrett, 2009; Interview Freya Brandl). Viele ältere Menschen wollen nicht alleine leben, sondern selbstbestimmt und in einer Gemeinschaft, ohne eine institutionelle Einrichtung in Anspruch nehmen zu müssen. Hier ist gegenseitigen Hilfe, Erfahrungsaustausch und lebenslanges Lernen möglich. Gegenseitige Wertschätzung und Empathie können gefördert werden. Gleichzeitig werden dadurch untergenutzte Wohnungen und Häuser frei (Mahdavi u.a., 2012). Gleichzeitig gibt es aber auch einen Trend zu Mehrgenerationenwohnen. In Kapitel 3.4 wird auf spezifische Erfahrungen aus SeniorInnen-Cohousing-Projekten hinsichtlich Planung, Architektur und Gemeinschaftseinrichtungen eingegangen.

e) BAUGRUPPEN ALS IMPULSGEBER DER STADTENTWICKLUNG

In Wien, wo Baugruppen nach einer ersten Blüte in den 1980er Jahren seit wenigen Jahren eine Renaissance erleben, ist es bei größeren Stadtentwicklungsprojekten (z.B. Nordbahnhof, Sonnwendviertel, Seestadt Aspern) zur Regel geworden, Baugruppenprojekte in die Quartiersentwicklung einzubetten; meist in Kooperation mit gemeinnützigen Bauvereinigungen. Die Motivation für diesen städtebaulichen Ansatz ist, dass Baugruppen aufgrund ihrer Bewohnerstruktur und der (halb)öffentlichen Gemeinschaftseinrichtungen zu einem Kristallisationskern sozialer Integration in einem ganzen Quartier werden können. In Wien werden Baugruppen überwiegend als von Bauträgern initiierte Mitbestimmungsprojekte verstanden. Vorteile sind, dass damit auch

einkommensschwächere Haushalte einbezogen werden können, der Bauträger das Bau- und Finanzierungsrisiko trägt, auch Mietwohnungen möglich sind und diese teilweise über öffentliche Vergabestellen (Wiener Wohnberatung) zugeteilt werden können. Damit ist auch die Vergabe von Wohnbeihilfe möglich, um die Leistbarkeit der Wohnungen sicherzustellen. Dieser Wiener Spielart liegt die Annahme zugrunde, dass Gemeinschaft nicht am Beginn des Prozesses stehen muss, sondern über bauliche und soziale Maßnahmen angeregt und geschaffen werden kann.

2 GEMEINSCHAFT ENTSTEHT BEI DER BESIEDLUNG

Maßnahmen zur Begünstigung der Gemeinschaftsbildung sind schon heute tägliche Praxis bei vielen gemeinnützigen Bauvereinigungen. Baugruppenprojekte und andere Initiativen des gemeinschaftlichen Wohnens bieten Ansatzpunkte, diese Kernkompetenz der Gemeinnützigen effizient weiterzuentwickeln.

2.1 STRUKTUR DER HAUSHALTE GESTALTEN

Die Struktur der Haushalte ist ein Schlüssel für integrative Hausgemeinschaften. Der Belegung der Wohnungen kommt daher ein zentraler Stellenwert zu. Dabei geht es einerseits um die Aktivierung von Sozialkapital, andererseits um die Vermeidung von Negativspiralen im Sozialgefüge. Einerseits können soziale Netzwerke gestärkt und für die Entstehung einer guten Hausgemeinschaft genutzt werden, wenn etwa familiäre oder freundschaftliche Beziehungen bei der Wohnungsvergabe berücksichtigt werden. Andererseits ist es für ein dauerhaft positives Sozialgefüge in einer Wohnanlage wichtig, die übermäßige Konzentration sozial benachteiligter oder schwer integrierbarer Haushalte zu vermeiden. Heikel ist es insbesondere, wenn es durch fehlgeleitete Vergaben zur Entstehung von Subkulturen, sozialer oder kultureller Segregation kommt. Die Steuerung der Belegung steht damit im Spannungsfeld zwischen legitimen sozialen Stabilisierungszielen und der Vermeidung illegaler Diskriminierung.

a) RAHMENBEDINGUNGEN DER WOHNUNGSVERGABE

Die Belegung geförderter Mietwohnungen unterscheidet sich bundesländerweise. In einigen Ländern, z.B. in Tirol, werden sie ausschließlich über die Gemeinden vergeben, in anderen gemischt durch öffentliche Stellen und die Gemeinnützigen. So wird in Niederösterreich ein Viertel der geförderten Geschloßwohnungen durch das landeseigene „NÖ Wohnservice“ vergeben, der große Rest von den gemeinnützigen Bauvereinigungen selbst.

Die unterschiedliche Vergabepaxis der Gebietskörperschaften (Gemeinden, Länder) und Gemeinnützigen hat Einfluss auf die Gestaltung der Hausgemeinschaften. Beiden gemeinsam sind die zwingenden haushaltsbezogenen Voraussetzungen der österreichischen Staatsbürgerschaft oder Gleichstellung, eines Mindestalters und von Einkommensgrenzen. Andere Aspekte, wie die Ver-

hinderung von Segregation, dringender Wohnungsbedarf, regionale Bedarfsaspekte oder Mindesteinkommen, werden unterschiedlich gehandhabt. Gebietskörperschaften unterliegen deutlich strikteren Transparenzanforderungen.

Baugruppenprojekte vertragen sich schlecht mit Angebotswohnungen seitens Land oder Gemeinden. Für sie ist die autonome Wahl von Mitgliedern bzw. MitbewohnerInnen bestimmender Teil der Gruppenidentität. Zwar wurde öfters von Seiten der Vergabestellen versucht, eine Vorauswahl zu treffen und dadurch passende Haushalte zuzuweisen. Für die Gruppenbildung ist diese Praxis dennoch nur bedingt tauglich. Diese Frage stellt sich bei Baugruppen im (geförderten) Wohnungseigentum und solchen mit Heimförderung nicht.

Im normalen geförderten Mietwohnbau wird seitens der öffentlichen Hand darauf Wert gelegt, dass die Angebotswohnungen gleichmäßig über die Wohnanlagen verteilt sind, auch bei der Wiedervermietung.

Bei der eigenen Vergabe haben Gemeinnützige weitreichende Spielräume. In § 8 WGG ist zwar festgelegt, dass die Wohnungsvergabe nicht auf einen bestimmten Personenkreis beschränkt sein darf. Eigene Baugruppenprojekte mit autonomer Gruppenbildung werden aber praktiziert. Gänzlich unproblematisch ist die Konstellation, dass Gemeinnützige nur die Baubetreuung für eine beauftragende Gruppe übernehmen.

Hinsichtlich der Steuerung der Belagsstruktur ihrer Bauten stehen den Gemeinnützigen einige Möglichkeiten offen. Obwohl vielfach praktiziert, ist das „first come – first serve“-Prinzip, also die Wohnungsvergabe in der Reihenfolge der Anmeldungen, keineswegs zwingend. Als Privatunternehmen unterliegen Gemeinnützige keinen strengeren Antidiskriminierungsregelungen als der kommerzielle Wohnungssektor. Sie haben damit größere Spielräume als Gemeinden bei der Wohnungsvergabe.

Gemäß der geltenden europäischen und österreichischen Antidiskriminierungs- bzw. Gleichbehandlungsgesetzgebung sind ethnische Kriterien, religiöse Zugehörigkeit, das Geschlecht oder die sexuelle Orientierung als Versagungsgrund für die Zuteilung einer Wohnung ausgeschlossen (BMEIA, 2014). Andere Kriterien können demgegenüber angewandt werden, beispielsweise

eine Bevorzugung von einkommensschwachen Haushalten oder Familien mit Kindern, der Nachweis der dauerhaften Zahlungsfähigkeit von Wohnungswerbern, Bezug zur jeweiligen Gemeinde oder – vor allem bei Genossenschaften – die Bevorzugung von Angehörigen ansässiger BewohnerInnen. Vielfach wird den Wohnungswerbern die Möglichkeit geboten, mehrere Wunschwohnungen anzugeben, um eine möglichst hohe Treffergenauigkeit zu erreichen. Bei systematischer Anwendung derartiger Kriterien empfiehlt sich die Beschlussfassung eines entsprechenden Katalogs durch den Aufsichtsrat. Es besteht keine Verpflichtung für die Begründung und Dokumentation einer Vergabeentscheidung, dies umso mehr angesichts der unlängst verschärften Datenschutzbestimmungen.

►► **Innovation** – positive Diskriminierung

Auf den geförderten Wohnbau wird zukünftig verstärkt die Aufgabe zukommen, bedürftige Haushalte bei der Zuteilung von Wohnungen zu bevorzugen. Attraktiv ist die Neuvergabe besonders günstiger ausfinanzierter Bestandswohnungen, das sind solche, die auf die WGG-Grundmiete von dzt. 1,81 €/m² netto abgesenkt sind. Sie machen einen noch geringen, längerfristig aber stark wachsenden Teil der GBV-Bestände aus. Schon heute gilt für ca. 40.000 Wohnungen, die unter das Schillingeröffnungsbilanzgesetz fallen (SEBG-Wohnungen gem. § 39 Abs. 18 WGG), dass seitens der Bundesländer die sozial orientierte Vergabe dieser Wohnungen verordnet werden kann, was bisher allerdings nur von zwei Ländern, u.a. Niederösterreich, wahrgenommen wurde. Eine effiziente und transparente Neuregelung könnte darin bestehen, dass für alle Wohnungen mit WGG-Grundmiete gilt, dass z.B. 50% der Neuvergaben an Haushalte des untersten Einkommensquartils zu gehen haben. Dieser Grenzwert der Haushaltseinkommen könnte jährlich auf Basis von Daten der Statistik Austria haushaltsbezogen differenziert verlautbart werden. In der vorgeschlagenen Größenordnung ist davon auszugehen, dass die betroffenen Wohnungsbestände dauerhaft sozial stabil gehalten werden können. Bei Einführung einer solchen öffentlich-rechtlichen Verpflichtung der Gemeinnützigen mit Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit der Unternehmensführung sollte im Sinne der Verhältnismäßigkeit ein Ausgleich an anderer Stelle vorgesehen werden.

b) ZUTEILUNG DER WOHNUNGEN

Die Bewohnerstruktur eines Hauses wirkt sich stark auf das langfristige Funktionieren von Hausgemeinschaften aus. Trotz des Primats der möglichst freien Wahlmöglichkeit der Wohnungswerber sollten einige Aspekte berücksichtigt werden, etwa dass Familien- und Wohnungsgrößen korrelieren; dass die Zahlungsfähigkeit nicht überfordert wird; dass die Konzentration ethnischer Gruppen oder sozialer Härtefälle vermieden wird. Angesichts des Auftrags gemeinnütziger Bauvereinigungen zur Wohnversorgung breiter Bevölkerungsschichten ist mit großer Diversität umzugehen (SGN & IIBW, 2011). Leicht handhabbare homogene Bewohnergruppen sind ein Luxus, den sich der GBV-Sektor „nicht leisten kann“. Eine weitgehend gleichmäßige Mischung der Haushalte hat sich diesbezüglich als zielführend erwiesen.

Das seinerzeit für Integration zuständige Außenministerium hat 2014 einen Leitfaden für die sozial-integrative Wohnungsvergabe herausgegeben (BMEIA, 2014), wonach bei der Vergabe von Wohnungen mögliche integrative bzw. desintegrative Auswirkungen auf das Zusammenleben der BewohnerInnen in einer Wohnanlage bzw. einem Quartier berücksichtigt werden sollten. Herausforderungen sind demnach eine transparente Kommunikation des Vergabeverfahrens, das Spannungsfeld zwischen individueller Bedürftigkeit und sozialen Wirkungen, die soziale Kompetenz der für die Vergabe zuständigen MitarbeiterInnen und schließlich Kenntnis und Berücksichtigung der spezifischen Gegebenheiten in jeder einzelnen Wohnanlage.

2.2 KOMMUNIKATION UND PARTIZIPATION

Es gibt zahlreiche Ansätze, die Kommunikation innerhalb der Bewohnerschaft und wechselseitig zwischen Bauträger und BewohnerInnen zu fördern, gleichermaßen um die Gruppenbildung voranzutreiben, Konflikte zu vermeiden oder zu lösen sowie zur Entlastung der Hausverwaltung (Angelmayer, 2009; Berger u.a., 2014; SGN & IIBW, 2011). Dies betrifft eigentliche Baugruppenprojekte ebenso wie gemeinschaftsorientierte Bauvorhaben. Einen besonderen Stellenwert hat die Vorinformation an interessierte Wohnungswerber bzw. die vergebenden Stellen, um bevorzugt solche Haushalte anzusprechen, die sich der Herausforderung des gemeinschaftlichen Wohnens stellen wollen.

a) GRUPPENBILDUNGSPROZESS

Bei Baugruppen haben die zukünftigen BewohnerInnen über einen längeren Zeitraum Gelegenheit zusammenzuwachsen. Demgegenüber stehen beim gemeinschaftsorientierten Wohnen die zukünftigen Nachbarn erst zu einem recht späten Zeitpunkt fest. Umso wichtiger ist es, noch vor Abschluss der Bauarbeiten erste Treffen der zukünftigen BewohnerInnen zu organisieren. Intentionen, Erwartungen und Anliegen der angehenden Nachbarn sollten möglichst frühzeitig im Gruppenbildungsprozess zur Sprache kommen, um Gemeinsamkeiten pflegen und fördern zu können. Zwei Grundideen sind bei diesen ersten Treffen wesentlich:

- Je stärker die Gruppe, desto besser funktioniert die spätere Bespielung der Allgemeinbereiche.
- Die Selbstwahrnehmung als „Konsumenten“ muss durch jene von „Beteiligten“ ersetzt werden. Die BewohnerInnen müssen verstehen, dass sie das zukünftige Zusammenleben mitentscheiden, gestalten und erhalten müssen. Partizipation darf nicht als Dienstleistung missverstanden werden, die von Seiten der Hausverwaltung angeboten oder gar verordnet wird. Wohl aber kann der Bauträger bzw. die Hausverwaltung den Gruppenbildungsprozess begünstigen und vorantreiben.

b) ALLGEMEINE KUNDENKOMMUNIKATION

Vor allem in der Anfangsphase, wenn das zukünftige Heim erst in Plänen verfügbar ist, sollten ein guter Informationsfluss zwischen Bauträger/Hausverwaltung und der zukünftigen Bewohnerschaft etabliert und im weiteren Projektverlauf gepflegt werden, u.a. mit folgenden Formaten:

- Eine Kundenzeitschrift ist vergleichsweise aufwendig und daher eher für große GBV geeignet.
- Ein Newsletter ist demgegenüber vergleichsweise kostengünstig.
- Telefonische Kontaktmöglichkeit: die Kommunikation von Seiten der Bewohnerschaft ist noch immer vorzugsweise persönlich bzw. telefonisch. Wichtig ist eine persönlich bekannte Ansprechperson in der Hausversammlung.
- Ein Online-Forum oder ein elektronisches Schwarzes Brett sind aufwendig im Erhalt. Es ist nicht sichergestellt, dass die BewohnerInnen damit besser als mit anderen Formaten erreicht werden können.

- Physische Schwarze Bretter vor Ort, die z.B. durch Hausvertrauenspersonen mit aktuellen Informationen bestückt werden, sind ein nach wie vor gut funktionierendes Kommunikationsmittel.
- Sprechtage vor Ort sind eine niederschwellige Möglichkeit zur Kontaktaufnahme und -pflege, sind allerdings vergleichsweise personalintensiv.

c) HAUSVERSAMLUNG

Hausversammlungen sind in Wohnungseigentums- und Genossenschaftshäusern zwingend vorgeschrieben, nicht jedoch in Mietwohnbauten. Richtig aufgesetzt können sie zu einem wirkungsvollen Instrument der Kommunikation zwischen den Projektbeteiligten und der Entwicklung von Gemeinschaft unter der Bewohnerschaft werden. Dafür sollten Hausversammlungen mindestens einmal jährlich stattfinden, ausreichend früh angekündigt und zu einem Forum für Begegnung und Abstimmung zu gebäudebezogenen Fragestellungen aufgewertet werden. Zweckmäßig ist, wenn ein Teil der Vorbereitung durch die Hausgemeinschaft getragen wird.

Bei heiklen Themen kann es von Vorteil sein, externe Moderatoren beizuziehen; zum einen, weil häufig die Hausverwaltung selbst Partei ist, zum anderen aber auch, weil MitarbeiterInnen der Hausverwaltung von der bei solchen Gelegenheiten manchmal auflebenden Gruppendynamik überfordert sein können (z.B. bei Nachbarschaftskonflikten; SGN & IIBW, 2011).

d) VERTRAUENSPERSON

StiegsprecherInnen, Vertrauenspersonen, Wohnhaus-Delegierte, Kümmerer und andere Formen ehrenamtlichen Engagements sind – richtig eingesetzt – eine unschätzbare Ressource zur Verbesserung des Zusammenlebens in Wohnanlagen. Solche partizipativen Elemente sind v.a. in Wohnungsgenossenschaften gut etabliert. In der Praxis sehen Vertrauenspersonen ihre Aufgaben allerdings vor allem in der Vermittlung von Anliegen der Bewohnerschaft an die Hausverwaltung und in der Hilfestellung bei kleineren technischen Gebrechen. Es spricht nichts dagegen, Freiwillige auch für soziale Aufgaben zu motivieren.

In manchen Wohnbauten werden gezielt aus der Bewohnerschaft rekrutierte „BegrüßerInnen“ eingesetzt, deren Aufgabe es ist, neue Mieter willkommen

zu heißen, sie der Bewohnerschaft vorzustellen und über die Hausordnung und Regeln persönlich zu informieren. Sie stehen den neuen NachbarInnen für eine bestimmte Zeit mit Rat und Tat zur Seite und unterstützen sie mit Informationen und Kontakten zum Wohnumfeld.

In selbstorganisierten Gemeinschaftswohnprojekten kommt es vor, dass engagierte BewohnerInnen ein Entgelt erhalten, allerdings vor allem dann, wenn sie Aufgaben übernehmen, die die Hausverwaltung direkt entlasten.

Die freiwillige Mitwirkung kann verbessert werden, wenn schon bei der Bewerbung für eine Wohnung die Bereitschaft abgefragt wird, Aufgaben für die Gemeinschaft zu übernehmen und gegebenenfalls in welchen Bereichen. Freiwilligenarbeit kann auch durch Mitteilungen am schwarzen Brett oder im Newsletter beworben werden.

Bei der Wahl von Vertrauenspersonen sollte der Heterogenität der Bewohnerschaft Rechnung getragen werden. Hausverwaltung und Hausgemeinschaft sind gut beraten, beim Anwerben von Freiwilligen auch gezielt auf BewohnerInnen mit Migrationshintergrund zuzugehen. Auch junge Frauen sind oft unterrepräsentiert und könnten durch die persönliche Kontaktaufnahme vielleicht besser motiviert werden.

Die Aufgaben von Hausvertrauenspersonen sollten so abgesteckt sein, dass genügend Freiraum für die Gestaltung der Aufgaben besteht, aber gleichzeitig klar geregelt ist, für welche Bereiche er/sie nicht zuständig ist. Die Vertrauensperson muss im jeweiligen Haus persönlich bekannt sein (was nicht selbstverständlich ist; SGN & IIBW, 2011). Größere Bauvereinigungen bieten eigene Schulungen für ehrenamtliche Personen an.

e) MIETERBEIRAT

In größeren Wohnhausanlagen bewährt sich die Etablierung von Mieterbeiräten, also von offiziellen und institutionalisierten Gremien. Beispielsweise werden im Wiener Gemeindebau gute Erfahrungen mit diesem Instrument gemacht. Dabei ist es wichtig, dass Zuständigkeiten und Wahl des Mieterbeirats klar definiert werden.

f) BEWOHNERVEREIN

Die Einrichtung eines Bewohnervereins kann sehr nützlich sein, um die von der Bewohnerschaft getroffenen Entscheidungsprozesse zu organisieren. Eine Pflichtmitgliedschaft ist nicht möglich, aber es können Anreize gesetzt werden, damit möglichst alle BewohnerInnen Mitglieder werden. Es gilt zu vermitteln, dass es die Vereinsmitgliedschaft ermöglicht, „mitzureden“ und über die Ausstattung und Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen oder Regeln des Zusammenlebens mitzubestimmen. Zwar kann die Nutzung von Gemeinschaftseinrichtungen ebenso wenig auf Mitglieder eines solchen Vereins beschränkt werden wie Regeln des Zusammenlebens (etwa Ruhezeiten am Spielplatz) zwingend durchsetzbar sind. Die Kraft des sozialen Drucks vermag allerdings einiges zu bewirken. Es wird Querulanten wohl nicht möglich sein, die Beseitigung von Gemeinschaftseinrichtungen durch einen Bewohnerverein zu unterbinden, solange ihnen die Teilhabe nicht verwehrt wird.

Solche Vereine funktionieren mit durchaus bescheidenen Mitgliedsbeiträgen von z.B. € 10 pro Monat (Baugruppe Pegasus in Wien, Seestadt Aspern). Es ist hilfreich, wenn der Bauträger eine geringe Anfangsdotation als Kapital für erste Anschaffungen leistet. Die vom Bewohnerverein getroffenen Beschlüsse werden in Protokollen festgehalten und allen BewohnerInnen und Interessenten

► **Innovation** – Identifikation einer Vertrauensperson

Wenn zahlreiche Personen für die Gemeinschaft aktiv werden wollen, ist es möglich, Zuständigkeiten aufzuteilen („BegrüßerInnen“, Organisation der Beseitigung der Gemeinschaftseinrichtungen, Festorganisation, kleine technische Gebrechen usw.). Soll es eine hauptverantwortliche Person für die Kommunikation mit der Hausverwaltung geben, bietet sich die Möglichkeit an, dass eine Wahl zwischen KandidatInnen stattfindet. Dafür eignet sich die zweite BewohnerInnenversammlung, nachdem bei einem ersten Treffen das Anliegen bekanntgemacht wurde. Zur Wahl stehen ausschließlich Personen, die von anderen BewohnerInnen vorgeschlagen wurden und die Aufgabe übernehmen wollen. Wenn sich Personen nicht selbst aufstellen, sondern nur von anderen vorgeschlagen werden können, ist die Wahrscheinlichkeit höher, dass sie tatsächlich die Interessen vieler vertreten und einigermaßen unparteilich agieren.

zugänglich gemacht. Der Verein soll der erste Ansprechpartner aller BewohnerInnen in allen Belangen des Hauses sein und dadurch die Hausverwaltung entlasten.

In kleinen Wohnhäusern kann es gelingen, alle BewohnerInnen in eine Gruppenchat-Applikation zu inkludieren (z.B. Baugruppe Pegasus). Dies verbessert die Kommunikation ungemein und ermöglicht zeitnahe Reaktionen. In manchen Gemeinschaftswohnhäusern bestehen geschlossene Facebook-Gruppen für alle BewohnerInnen.

g) EXTERNE DIENSTLEISTER

Anders als bei Baugruppen, bei denen meist eine Gruppe von Interessenten von Anfang an besteht, müssen bei GBV-getriebenen Projekten Maßnahmen gesetzt werden, um die Gemeinschaftsbildung in den Wohnbauten kurz vor und mit der Besiedlung zu begünstigen. Es stehen mittlerweile professionelle Dienstleister für diesen Zweck zur Verfügung (z.B. wohnbund:consult, raum & kommunikation, realitylab, usw.). Sie organisieren und moderieren die ersten BewohnerInnen-Treffen und begleiten die ersten Abstimmungsprozesse über Angelegenheiten, in denen der Bewohnerschaft die Entscheidungsverantwortung übertragen wurde. Wichtig ist ein früher Start der Vernetzungstreffen möglichst noch vor Bezug der Wohnungen, sobald die zukünftigen BewohnerInnen feststehen. Bisherige Erfahrungen zeigen, dass neben der Betreuung von Gruppenbildungsprozessen auch ein erhöhtes Fachwissen über Baurecht, Miet-

►► Innovation – Mitbestimmungsstatut Wiener Wohnen

Im Mitbestimmungsstatut der Gemeinde Wien (Wiener Wohnen) wird detailliert definiert, was ein Mieterbeirat ist, was seine Aufgaben sind und wie dessen Wahl stattfindet. Der Mieterbeirat nimmt die Interessen aller BewohnerInnen wahr und führt die Beschlüsse der Hausversammlung aus. MietervertreterInnen üben ihre Funktion ehrenamtlich aus. Der Mieterbeirat setzt sich aus in der Hausversammlung gewählten VertreterInnen der Bewohnerschaft zusammen. Der Vorteil des Statuts ist es, dass genau geregelt wird, für was der Mieterbeirat zuständig ist und für was nicht. Das schafft Klarheit, hält die ehrenamtliche Tätigkeit der Mitwirkenden in einem erträglichen Maß und trägt zur Konfliktvermeidung bei (Stadt Wien, 2015).

PILOTPROJEKT AMSTETTEN – BEWOHNERVEREIN BETREUTES WOHNEN

Das von der Siedlungsgenossenschaft Amstetten durchgeführte Pilotprojekt in unmittelbarer Zentrumslage von Amstetten betrifft den Umbau einer ehemaligen Schule in Betreutes Wohnen. Die Anlage umfasst 32 Wohneinheiten gemäß den Vorgaben der NÖ Wohnbauförderung für Betreutes Wohnen (die eng an die einschlägige ÖNORM CEN/TS 16118 angelehnt sind) und einen großen Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss. Ähnlich dem Regelwohnbau besteht auch beim Betreuten Wohnen häufig das Problem, dass vorhandene Gemeinschaftsräume unzureichend bespielt werden. Im Rahmen des Pilotprojektes sollte geprüft werden, ob die Einrichtung eines Bewohnervereins ein gangbarer Weg ist, um die Nutzung der Gemeinschaftsräume und möglicherweise eine externe Vermietung zu organisieren. Die Funktionsfähigkeit des Bewohnervereins hängt davon ab, dass möglichst viele BewohnerInnen Mitglieder sind. Zu diesem Zweck wurde im Rahmen des Projekts erörtert, ob es rechtlich und praktisch möglich ist, die Mitgliedschaft im Bewohnerverein an den Mietvertrag zu koppeln. Eine ähnliche Koppelung besteht beim Betreuten Wohnen ja in Bezug auf die soziale Grundbetreuung. Diese Koppelung wurde gerichtlich als zulässig festgestellt (Landesgericht für Zivilrechtssachen Graz, 3 R 11/12b). Eine (oberst)gerichtliche Klärung hinsichtlich eines Bewohnervereins steht freilich noch aus.

Im Zuge der Projektentwicklung wurde von der Gründung eines Bewohnervereins vorerst Abstand genommen, um zu vermeiden, engagierte Personen durch den institutionellen Charakter eines Vereins zu verschrecken. Dadurch ist auch die obligatorische Teilnahme an einem Bewohnerverein vom Tisch. Anstelle eines Vereins wird es nun als zielführender aufgefasst, eine niederschwellige Einbindung engagierter BewohnerInnen zu verfolgen. Für die Aktivierung des Engagements wurden jüngere Senioren persönlich angesprochen. In einem ersten Workshop wurden die BewohnerInnen gefragt, ob sie in Zukunft freiwillige Tätigkeiten für die Anlage übernehmen wollen. So konnte ein „Vermittler“ als Bezugsperson gewonnen werden. Wichtig ist, dass es für Eigeninitiativen der BewohnerInnen konkrete Ansprechpersonen mit direktem Kontakt zum Bauherrn gibt. Auch sollen handlungsbefugte Vertreter des Bauherrn und der Betreuungsorganisation v.a. in der Anfangsphase regelmäßig vor Ort ansprechbar sein.

recht, Fragen der Zugangsgewährung für Räume bis hin zu Buchungssystemen und Förderbestimmungen bestehen sollte, sodass klar ist, was beschlossen werden kann und umsetzbar ist und was nicht.

Anspruchsvolle Projektentwicklungen, beispielsweise die Quartiersplanung Mühlgrund-Ost in St. Pölten, beinhalten planungsrelevante Maßnahmen der Gemeinschaftsbildung (s. Kasten S. 31). Bei solchen Vorhaben sollten derartige Dienstleister schon ab der Konzeptphase einbezogen werden.

Für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte im Rahmen der Wohnungsgemeinnützigkeit ergibt sich die Problematik der Kostenzuordnung. Es ist vergleichsweise einfach, externe Kosten für Maßnahmen der Gemeinschaftsbildung in den Baukosten unterzubringen, demgegenüber aber viel schwieriger, die Kosten der Hausverwaltung damit zu belasten. Auch das spricht für den frühzeitigen Einsatz solcher Maßnahmen.

2.3 EINZUGSBEGLEITUNG UND ERSTE NUTZUNGSPHASE

a) BEI DER ÜBERGABE

Viele Gemeinnützige nutzen die Gelegenheit der Wohnungsübergabe als wichtigen Meilenstein der Gemeinschaftsbildung und kombinieren die technische Übergabe der Wohnungen an einzelne Haushalte (Begehung) mit einem Übergabefest. Wichtige Programmpunkte bei einem solchen Fest sind die symbolische Schlüsselübergabe unter Anwesenheit der Hausverwaltung und von VertreterInnen von Land und Gemeinde, die Übergabe eines sorgfältig gestalteten „Benutzerhandbuchs“, das alle Daten von Ansprechpersonen (Techniker, Hausverwaltung, Vertrauenspersonen, falls es welche gibt) und Kontaktdaten zu Vereinen und Institutionen der Gemeinde enthält, eine Erklärung der Haustechnik, die Vorstellung von Gemeinschaftseinrichtungen, die Übergabe von Informationsmaterial, z.B. Gebrauchsanleitungen auf USB-Sticks, und natürlich das gemütliche Zusammensitzen und Kennenlernen der Nachbarn. Für neue BewohnerInnen bei Mieterwechsel werden ähnliche „Zeremonien“ in kleinerem Rahmen durchgeführt. Dabei spielen freiwillige „BegrüßerInnen“ eine vermittelnde Rolle und kommunizieren die gemeinsam beschlossenen, über die Hausordnung hinausgehenden Regeln (s. Kap. 2.2 d). Die Kosten eines Übergabefestes sind überschaubar.

PILOTPROJEKT SGN – PROFESSIONELLE EINZUGSBEGLEITUNG

Die Siedlungsgenossenschaften Neunkirchen (SGN) und Frieden gewannen 2010 einen Bauträgerwettbewerb in der Grellgasse in Wien-Floridsdorf. Bereits in der Einreichung war die Einbeziehung eines Experten für die sozialorganisatorische Einzugsbegleitung vorgesehen. Das Büro wohnbund:consult übernahm diese Aufgabe und war für eine verstärkte Information der Bewohnerschaft, für die Förderung der Nachbarschaftsbildung und für den Anstoß zur Selbstorganisation der Bewohnerschaft verantwortlich. Es wurden im Wohnprojekt „grüNER LEBEN“ 137 Wohneinheiten zwischen 30 und 125m² in zwei Bauteilen realisiert. Im Projekt sind mehrere Gemeindeflächen und -räume inkludiert, die von den BewohnerInnen beider Bauteile mittels eines autorisierten Zutrittssystems zu den Nutzungszeiten verwendet werden können. Die Allgemeinflächen standen bei der Planung bereits fest, jedoch wurde die Bewohnerschaft in Ausstattung, Nutzungsmöglichkeiten und Regelfestsetzung eingebunden.

Die Aktivitäten von wohnbund:consult setzten wenige Monate vor Wohnungsübergabe im Sommer 2015 ein und dauerten knapp einhalb Jahre. Sie umfassten u.a. Online-Befragungen, Informationsabende, drei Workshops zu den Allgemeinflächen und die partizipative Erstellung eines Handbuchs für die Benutzung der Gemeinschaftseinrichtungen. Die Kosten der externen Begleitung wurden in die Errichtungskosten inkludiert.

Eine professionelle externe Einzugsbegleitung kann den Gemeinschaftsbildungsprozess effektiv anstoßen und auch zur nachhaltigen Aneignung und Selbstverwaltung von Allgemeinflächen beitragen. Die Mitbestimmung über die Ausstattung und Nutzung von Allgemeinflächen kann die Identifikation mit der Wohnanlage unterstützen und den sorgsamen Umgang mit den Ausstattungen begünstigen. Die externe Begleitung in der Anfangsphase kann auch dazu beitragen, Konflikte, die zwischen BewohnerInnen oder mit der Hausverwaltung entstehen, frühzeitig anzugehen und zu lösen.

b) AKTIVIERUNG DER KOOPERATION

Ziel muss es sein, möglichst viele BewohnerInnen für gemeinschaftliche Aktivitäten zu gewinnen. Es bietet sich an, Themenbereiche schon vorab zu definieren und das Interesse der einzelnen BewohnerInnen an der freiwilligen Mitwirkung abzufragen. Mögliche Themenbereiche sind die Bespielung und externe Vermietung von Gemeinschaftsräumen, die Organisation der Gemeinschaftsgärten oder Aktivitäten mit den Kindern der Siedlung. Eine stark gemeinschaftsbildende Wirkung gerade über soziale oder ethnische Schranken hinweg hat der Austausch über „Garteln“ am eigenen Balkon oder Mietergärten. Pflanzträge und Wasseranschlüsse auf den Balkonen, Informationsmaterial über geeignete Pflanzen sowie die Koordination von Informationsveranstaltungen können diesbezüglich viel bewirken. Die für eine Wohnanlage relevanten Themenbereiche und Zuständigkeiten können sich über die Zeit wandeln. Vorgaben beim ersten Kennenlernen können aber zur Etablierung einer Eigendynamik beitragen.

Manche Baugruppenprojekte (Wohnprojekt Wien) gehen soweit, den zukünftigen BewohnerInnen eine Stundenverpflichtung abzuverlangen, also ein gewisses Kontingent an Zeit, das für die Gemeinschaft einzusetzen ist (Gartenarbeit, Bespielung des Gemeinschaftsraums, gemeinschaftliches Kochen, kleine Reparaturen etc.). Eine derartige Verpflichtung scheint im großvolumigen geförderten Wohnbau nicht umsetzbar zu sein.

Das Thema Mobilität bietet Ansatzpunkte für kooperative Aktivitäten: Neben professionellen Sharing-Angeboten (v.a. E-Mobilität) bewährt sich auch die gemeinschaftliche Anschaffung z.B. von Lastenfahrrädern. Die Organisation der

» **Innovation** – Carsharing light

Praxisbeispiel: Ein Carsharing-Anbieter stellt einem Wohnprojekt drei PKWs inklusive Buchungssystem zur Verfügung, das über den Bewohnerverein vorgestellt und verwaltet wird. Der Bauträger trägt die Leasingkosten für die ersten Jahre (als Kompensation verringerter Kosten für Garagen den Errichtungskosten zugeordnet), die NutzerInnen zahlen nur die zeit-/kilometerabhängigen Nutzungskosten. Wenn es sich bewährt, wird das System und die Verwaltung nach den ersten Jahren ganz an die Bewohnerschaft übergeben, die nun auch die Leasingkosten trägt.

gemeinschaftlichen Mobilitätsangebote kann einem Bewohnerverein überantwortet werden. Car-Sharing ist darüber hinaus ein Ansatzpunkt, der in immer mehr Gemeinden ein Absenken der Stellplatzverpflichtung ermöglicht. Das spart Kosten, die in andere, gemeinschaftsorientierte Einrichtungen investiert werden können und bei oberirdischer Parkierung auch viel Platz, für den sich eine (gemeinschaftliche) gärtnerische Ausgestaltung anbietet.

c) MITBESTIMMUNGSBEREICHE KLAR DEFINIEREN

Die Bereiche, die der Entscheidung durch die Bewohnerschaft offenstehen, sollten von Anfang an möglichst klar definiert werden. Es ist für das dauerhafte Engagement von BewohnerInnen überaus schädlich, wenn falsche Erwartungshaltungen aufkommen. In einem nächsten Schritt müssen die Strukturen der Entscheidungsfindung der BewohnerInnen vorgegeben oder beschlossen werden (Hausversammlung, Mieterbeirat, Vertrauensperson etc.), einschließlich der Mechanismen der Beschlussfindung (einfache oder qualifizierte Mehrheiten, Konsensprinzip, Systemisches Konsensieren usw.). Mit einer klaren Struktur können nachfolgende Entscheidungen zeitsparend und für die BewohnerInnen motivierend getroffen werden.

Der Prozess der Entscheidungsfindung zwischen den BewohnerInnen ist an sich ein wichtiges Element der Bildung von „Gemeinschaft“. Man lernt sich besser kennen, muss diskutieren und aufeinander eingehen. Der Diskussionsprozess dient dem Beziehungsaufbau, die gemeinsam verbrachte Zeit wird als wesentlicher Aspekt der Gruppenbildung gesehen (Gruber, 2015).

Gemeinschaftsräume werden häufig vor Einsetzen des Partizipationsprozesses geplant. Die Ausstattung der Räume sollte allerdings von der Bewohnerschaft entschieden werden. Dafür braucht es flexible Planung, z.B. hinsichtlich der Gestaltung von Küchenelementen.

Gemeinschaftsgärten sind sehr beliebte Elemente bei gemeinschaftlichem Bauen und Wohnen. Sie bieten zahlreiche Vorteile: Die gemeinschaftliche Bewirtschaftung erfordert und fördert Kooperation. Die Gemeinschaftsgärten sind sichtbar für die Hausparteien und bieten Raum zur alltäglichen Kommunikation und Begegnung. Oft sind solche Gärten auch sichtbarer Teil von

gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten und können so Strahlkraft ins Quartier entfalten.

d) NUTZUNG VON GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

Ein Intranet ist für die Nutzung und Verwaltung von Gemeinschaftseinrichtungen essentiell. Über ein solches System können BewohnerInnen Räume und Zeiten für die individuelle Nutzung reservieren oder die Bewohnerschaft zu gemeinsamen Tätigkeiten (z.B. Fitnessstunde im Fitnessraum, gemeinsames Kochen, Tischtennisturnier etc.) aufrufen und motivieren. Wenn ein Intranet nicht umsetzbar ist, sollten zumindest Anmelde Listen bestehen, sodass ersichtlich ist, wer die Einrichtung zuletzt genutzt hat und für die Reinigung verantwortlich ist.

e) VERANSTALTUNGEN

Veranstaltungen wie Stiegenfeste, Hoffeste oder Gartenfeste können ein Anstoß für das gegenseitige Kennenlernen sein und auch später zur strukturellen Verbesserung der Kommunikation in Wohnanlagen beitragen. In manchen Häusern werden solche Feste eigeninitiativ organisiert. Ein Anschub durch die Hausverwaltung ist aber häufig nötig.

Hilfestellung durch die Hausverwaltung ist eher in organisatorischer als in finanzieller Hinsicht gefragt, etwa die Zurverfügungstellung (Lieferung und Abholung) von Langbänken und Klappstischen oder Hilfe bei der Information der

► **Innovation** – Externe Vermietung von Gemeinschaftseinrichtungen

Die Baugruppe B.R.O.T. in Wien/Seestadt Aspern wird über eine Vereinslösung organisiert. 20% der Gesamtflächen sind Gemeinschaftseinrichtungen, die teilweise extern vermietet werden. Dafür ist eine Person aus der Bewohnerschaft konkret zuständig. Die Abrechnung erfolgt über den Verein. Die Einnahmen werden einem Topf für spätere Anschaffungen gutgeschrieben. Es gibt mehr Anfragen, als der Verein zur Vermietung bewilligt, beispielsweise wird die Gemeinschaftsküche nur ungern nach außen vermietet. Demgegenüber wird ein straßenseitiger Gymnastikraum von zahlreichen Anbietern aus der Umgebung genutzt (Yoga-, Pilateskurse etc.). Auch ein Therapieraum steht zur externen Vermietung zur Verfügung.

Nachbarn. Wenn die gemeinsamen Feste ein spezielles Thema haben, kommen die Nachbarn leichter ins Gespräch. Feste und Veranstaltungen können auch Personengruppen zusammenführen, die bei unterschiedlicher migrantischer Herkunft etwas Gemeinsames eint, z.B. Versammlungen speziell für Frauen, Kinderfeste, ein „Nachmittagskaffee“ speziell für PensionistInnen oder Treffen zum gemeinsamen „Garteln“. Feste können dazu beitragen, den Kontakt der Bewohnerschaft mit den MitarbeiterInnen der Hausverwaltung zu verbessern.

2.4 KOOPERATIONEN

a) ZUSAMMENARBEIT MIT DER GEMEINDE

Möglichst früh in der Projektplanung sollte Kontakt zur Gemeinde aufgenommen werden, um gemeinsame Interessen auszuloten: wechselseitiges Kennenlernen von ortsansässigen Vereinen und Sozialdienstleistungen, Nutzung von gemeindeeigenen Räumen und Einrichtungen, Nutzung von Gemeinschaftsräumen im Projekt z.B. für Spielrunden, die auch Kindern der Nachbarschaft offen stehen, oder Deutschunterricht für BewohnerInnen mit Migrationshintergrund, Spiel- und Aneignungsflächen für Jugendliche außerhalb des Projektareals. In manchen Projekten finden sich selbst organisierte Greißler oder kleinen Gastronomiebetriebe in der Erdgeschosszone, für die ggf. Gemeindeförderungen verfügbar sind.

b) ZUSAMMENARBEIT MIT VEREINEN

Das Anknüpfen an bestehende Vereine in einer Gemeinde ist für Gemeinschaftswohnprojekte von besonderer Bedeutung. Haushalte, die sich um einen besseren Zusammenhalt in der Wohnanlage bemühen, sind tendenziell auch eher interessiert, sich in der Gemeinde zu engagieren und sich am Vereinsleben zu beteiligen. Lokale Sozialvereine können ein wichtiger Anknüpfungspunkt für auf ältere BewohnerInnen ausgerichtete Projekte sein (z.B. SeniorInnen-Cohousing).

c) ZUSAMMENARBEIT MIT SOZIALDIENSTLEISTERN

Mehrere gemeinnützige Bauvereinigungen machen schon bisher gute Erfahrungen mit Sozialdienstleistern, die die Wohnintegration von Haushalten unterstützen. In Niederösterreich spielt die NÖ Wohnassistenz eine zentrale Rolle z.B. als Vermittlerin zwischen von Delogierung bedrohten Haushalten

und der Hausverwaltung. Sie kann bei Bedarf zeitlich befristet das Mietausfallrisiko übernehmen. Nach einer Phase der sozialen Betreuung gelingt es in der Regel, dass die begleiteten Haushalte ihre finanziellen Angelegenheiten wieder selbst in die Hand nehmen.

2.5 STRAHLKRAFT INS QUARTIER

Partizipative Wohnbauten können sich ausgesprochen positiv auf die lokale Quartiersentwicklung und die kommunale Wohnungspolitik auswirken, beispielsweise durch spezifische gewerbliche, kulturelle oder sonstige Angebote, von Kinderbetreuung bis zur Kombination von Wohnen und Arbeiten. Sie wirken der zunehmenden Individualisierung unserer Gesellschaft entgegen und bieten Selbsthilfesysteme in verschiedenen Lebensabschnitten, insbesondere bei Alleinerziehenden und Älteren. Eine ins Quartier ausstrahlende Außenwirkung kann folgendermaßen begünstigt werden:

- Wichtiger als die Baulichkeiten sind Aktivitäten der Hausgemeinschaft: Flohmärkte, Feste und Veranstaltungen haben ein hohes Potenzial, von der Nachbarschaft positiv wahrgenommen zu werden.
- Dafür bedarf es einer geeigneten Freiraumgestaltung und einer baulichen Offenheit gegenüber angrenzenden Gebäuden. Die Projekte sollten fußläufige durchlässig sein. Bereiche mit hoher Fußgängerfrequenz eignen sich besonders für Gemeinschaftseinrichtungen.
- Je größer ein Projekt, desto mehr kann es für ein lebendiges Quartier leisten. Allerdings wächst mit der Größe auch die Komplexität der Planung, wie das Pilotprojekt der Alpenland in St. Pölten zeigt (s. Kasten S. 31).
- Schon in der Konzeptionsphase sollte ausgelotet werden, welche Funktionen in der Gemeinde oder im Quartier fehlen und im Rahmen des Projekts übernommen werden könnten. Oft sind dies Gastronomie und Nahversorgung, aber auch Veranstaltungsräume.
- Viele Baugruppen zeigen ein ausgeprägtes soziales Engagement, indem sie etwa Besucherwohnungen für Haushalte in Not zur Verfügung stellen oder in ihren offenen Erdgeschoßräumen nachbarschaftliche Integration anregen.
- In Wien werden Strategien getestet, gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte entweder in größerem Abstand in Stadtentwicklungsgebiete einzustreuen oder sie zu clustern, z.B. in der Seestadt Aspern. Mit dem ersten Zugang wird versucht, die Strahlkraft von Baugruppen für möglichst große

Teile von Neubaugebieten nutzbar zu machen. Der zweite Zugang orientiert sich eher an den Bedürfnissen solcher Initiativen, indem eng benachbarte Baugruppen voneinander lernen und sich gegenseitig unterstützen können.

►► **Innovation** – Community-Center Grellgasse

Das gemeinsam von SGN und Frieden nach gewonnenem Bauträgerwettbewerb realisierte Projekt in der Grellgasse in Wien-Floridsdorf enthält mehrere Gemeinschaftsräume und Allgemeinflächen sowie ein Community-Center, das von den MieterInnen aller Bauteile für Veranstaltungen, Besprechungen usw. genutzt werden kann. Die Bewohnerschaft nimmt das Angebot sehr gerne an. Organisation und Terminverwaltung sind in der Verantwortung der BewohnerInnen. Voraussetzungen für den Erfolg waren der grundsätzliche Wille zur Zusammenarbeit, ein baulich und wirtschaftlich realistisch umsetzbares Konzept sowie Rahmenbedingungen für minimalen organisatorischen Aufwand im laufenden Betrieb, um Friktionen bei der Aufgabenzuordnung zu vermeiden. Das Community-Center wäre ohne Selbstverwaltung durch die BewohnerInnen wirtschaftlich nicht umsetzbar gewesen. Selbstverständlich wurden diese aber, v.a. in der Anfangsphase, bei Bedarf von der Hausverwaltung organisatorisch und technisch unterstützt.

PILOTPROJEKT ALPENLAND – QUARTIERSENTWICKLUNG

Mit dem 2016 gestarteten Projekt Mühlbach-Ost in St. Pölten eröffnete sich für die Wohnbaugenossenschaft Alpenland die Chance, einen ganzen Stadtteil zu entwickeln. Bei dem von der Alpenland gemeinsam mit der Bauvereinigung WET entwickelten Projekt werden 330 Wohneinheiten geschaffen. Das Projekt „Wohnen im Mühlbachquartier“ soll sich durch einen Quartierscharakter auszeichnen, der auf einem gemeinschaftlichen Miteinander, sozialer Interaktion und der Identifizierung der BewohnerInnen mit ihrem Wohnquartier gründet.

Im Zuge des Projekts sollen konkrete Ansätze aufgezeigt werden, um durch Imagebildung und die Organisation gemeinschaftlicher Einrichtungen und Freiräume die Bildung eines zusammenhängenden Quartiers zu ermöglichen. Besonderes Augenmerk wird auf Freiraumgestaltung und Gemeinschaftseinrichtungen gelegt, da von diesen fruchtbare Auswirkungen auf die Quartiersentwicklung erwartet werden.

In der bisherigen Projektentwicklung konnten u.a. folgende Erkenntnisse gewonnen werden:

- 1) Die Größe des Projekts erfordert eine spezielle Herangehensweise und externe Expertise. Zu diesem Zweck wurden ein einschlägig spezialisiertes Planungsteam, eine Soziologin und das IIBW in das Projekt einbezogen und in der Projektkalkulation berücksichtigt.
- 2) Die Wettbewerbsausschreibung wurde dahingehend geändert, dass Gemeinschaftsbereichen mehr Aufmerksamkeit gewidmet wird. Dies betrifft u.a. einen großen Gemeinschaftsraum, der in Frequenzlage des Fußgängerverkehrs angeordnet wurde, sowie eine soziale Gesamtplanung.
- 3) Der Gemeinschaftsraum soll ein zentrales Element der Wohnhausanlage werden, nicht nur baulich und räumlich, sondern auch im übertragenen Sinn. Wege, die die BewohnerInnen täglich öfters zurücklegen, sollen am Gemeinschaftsraum vorbeiführen. Die Nutzung des Gemeinschaftsraums muss so mit dem Umfeld akkordiert werden, dass er eine Strahlkraft ins Quartier entfalten kann.

3 GEBAUTE GEMEINSCHAFT

3.1 SOZIALE PLANUNG

Bauliche Maßnahmen zur Unterstützung der Gemeinschaftsbildung sind möglich und können von lange zurückreichenden Erfahrungen profitieren (s. Freisitzer u.a., 1987; Durett, 2009; Becker u.a., 2015). Die Maßnahmen betreffen Architektur und Erschließung, die Konzeption der Gemeinschaftseinrichtungen und -flächen, die verwendeten Baumaterialien sowie die Freiraumplanung. Die Gesamtplanung darf sich nicht nur auf Wohnungsgrundrisse, technische Infrastruktur, Erschließung oder Ökologie beschränken. Die soziale Planung muss als entscheidender Teil einer integrativen Projektentwicklung etabliert werden.

3.2 ARCHITEKTUR

a) ERSCHLIEßUNGSTYOLOGIE, ERSCHLIEßUNGSFLÄCHEN

Wichtig bei der Gestaltung von Erschließungswegen und -bereichen wie Stiegenhäusern, Laubengänge, Zugangswegen usw. ist eine übersichtliche, helle und großzügige Gestaltung, die das Begegnen unter der Bewohnerschaft fördert (Berger u.a., 2014). Auch ohne spezielle Ausstattungen dienen sie als Begegnungsorte und können von Kindern zum Spielen genutzt werden.

► **Innovation** – Soziale Nachhaltigkeit als Kriterium der Vergabe

Neben Ökonomie, Architektur und Ökologie bildet seit einigen Jahren die soziale Nachhaltigkeit die vierte Säule des Bewertungsschemas von beim Wiener Wohnfonds zur Förderung eingereichten Projekten. Die soziale Nachhaltigkeit setzt sich aus den Aspekten Alltagstauglichkeit, Kostenreduktion durch Planung, Wohnen in Gemeinschaft und Wohnen für wechselnde Bedürfnisse zusammen. Für die einzelnen Aspekte werden Punkte vergeben. Der Vorteil dieser Vorgabe ist, dass sich die Projektplanung schon früh mit den Themen soziale Durchmischung, Mitbestimmungskonzepte, Hausorganisation, identitätsstiftende Maßnahmen und Vernetzung mit sozialer Infrastruktur auseinandersetzen muss. Dadurch rücken diese Themen mehr ins Zentrum und werden nicht mehr als Randthemen, die nach der fertigen Planung „übrigbleiben“, gesehen.

Es sollte eine klare Trennung von unterschiedlichen Bereichen erreicht werden: privater Raum, Gemeinschaftsflächen, halböffentlicher Raum (also auch für Externe zugänglich), Wohnumfeld. Obwohl diese Funktionen ineinander übergehen können, sollte architektonisch und von der Erschließung her deutlich sein, wo Gemeinsamkeit vorgesehen ist und wo die Rückzugsräume der BewohnerInnen beginnen.

Alle Baugruppen bestätigen die besondere Rolle des Architekten/der Architektin bei Gemeinschaftswohnprojekten. Fachwissen über die Abwicklung und die speziellen Bedürfnisse von Gemeinschaftswohnprojekten sind ebenso Voraussetzung wie die Bereitschaft (und kostenmäßige Abdeckung), viele Stunden im persönlichen Gespräch mit zukünftigen BewohnerInnen Planungswünsche umzusetzen. Schließlich ist der/die ArchitektIn der Dreh- und Angelpunkt im Verhältnis zwischen Bewohnerschaft und Bauträger.

b) GRÜNRAUMPLANUNG

Bei gemeinschaftlichem Bauen und Wohnen spielen wohnungsbezogene Freiräume eine ebenso große Rolle wie gemeinschaftlich genutzte. Begeisterung für das Garteln kann die Menschen über soziale und ethnische Barrieren hinweg verbinden. Um dies zu begünstigen, sollte auf mehreren Ebenen angesetzt werden:

- Wohnungsbezogene Freiräume (Balkone, Mietergärten) sollten ausreichend groß und besser quadratisch als schmal sein. Grundvoraussetzung für das eigene Gartenglück ist ein frostsicherer Wasseranschluss. Auf Balkonen können vorinstallierte Pflanztröge ein starker Anreiz sein, seine grüne Hand zu erproben. Diese können gestalterisch sehr positiv zur Strukturierung und Begrünung von Fassaden beitragen. Bei Freiflächen mit darunterliegenden Baulichkeiten sollten von vorne herein wurzelbeständige Folien und Fliese verlegt werden. Die Begrenzung zwischen privaten Mietergärten und halböffentlichen Freiflächen sollte, wenn es der Platz zulässt, durch heimische Gehölze und nicht durch mannshohe Zäune oder Thujenhecken markiert werden.
- Gemeinschaftlich genutzte Freiflächen sind oft mit erheblicher Nutzungskonkurrenz konfrontiert. Gemeinschaftsgärten mit Hochbeeten vertragen sich nur bedingt mit Kinder- und Jugendspielflächen oder Ruhebereichen

für SeniorInnen. Hier ist die Hausgemeinschaft gefordert, entsprechende Kompromisse und Mehrfachnutzungen auszuhandeln. Auch eine bauliche Trennung kann viel bewirken, indem die einen Nutzungen auf der Gemeinschaftsdachterrasse, die anderen im Garten angesiedelt werden. Großkronige Bäume auf gewachsenem Grund entfalten eine bemerkenswerte Wirkung in mehrerer Hinsicht. Wie kaum eine andere Intervention beeinflussen sie das Mikroklima, senken im Sommer die Temperaturspitzen und laden zum Verweilen ein. Angesichts der Kosten von bei Pflanzung bereits größeren Bäumen, sollten diese entsprechend gezielt eingesetzt werden.

- Die BewohnerInnen sollten eingehend über Möglichkeiten der Bepflanzung und deren Pflege informiert werden. Dies betrifft insbesondere Pflanzungen, die den Baulichkeiten oder anderen Pflanzen zusetzen können. Beispielsweise sollten stark haftende Kletterpflanzen ebenso untersagt werden, wie Pflanzen mit besonders aggressiven Wurzeln oder Rhizomen. Gemeinsame Kurse zum Thema eignen sich stark für die Gemeinschaftsbildung.

c) VERMEIDUNG STÖRENDE EINFLÜSSE

Häufige Quelle von Konflikten in Wohnhausanlagen sind die Themen Sauberkeit, Ordnung und Lärm. Der Grund für Störungen durch Schmutz, Müll oder Lärm liegt nicht selten auch an der Gestaltung der Gebäude. Gute Planung kann dazu beitragen, Konfliktpotentiale im Wohnbau zu reduzieren (SGN & IIBW, 2011). Deshalb ist bei Neubauten, aber auch bei Instandsetzung und Modernisierung, auf Form- und Materialwahl sowie die Anordnung der Räume zu achten, um solche Konfliktquellen zu vermeiden. Dabei haben sich folgende Ansätze bewährt:

- Gute Schalldämmung, sowohl zwischen Wohnungen als auch zu den Freiräumen hin, Vermeidung von Widerhall in Höfen und Erschließungswegen.
- Zuverlässige Lüftungsanlagen zur Vermeidung der Verbreitung von Gerüchen.
- Der Müllraum kann häufig zu Problemen führen. Er sollte absperrbar sein und sich bei größeren Anlagen nicht im Erdgeschoss des Hauses, sondern besser in einer eigenen Baulichkeit befinden.
- Großzügige Müllsammelstellen mit erhöhtem Leerungsturnus, regelmäßige Sperrmüllentsorgung.
- Anordnung von wohnungsbezogenen Freiräumen, sodass Privatheit ermöglicht wird.

- Nischen vermeiden, in denen sich Schmutz fängt.
- Nicht überdachte Laubengänge bringen fast unlösbare Schwierigkeiten bei der Schneeräumung.
- Kinderspielplätze sind gute Orte des Kennenlernens. Die Lage ist eine große Herausforderung, da Eltern sich Sichtkontakt zu Wohnräumen wünschen, Haushalte ohne Kinder aber eine Positionierung außer Hörweite bevorzugen. Die Planung muss mit Fingerspitzengefühl durchgeführt werden. Es sollen nicht einfach Restflächen dafür verwendet werden.
- Aufenthaltsbereiche speziell für Jugendliche sind, im Gegensatz zu Kleinkinderspielplätzen, bau- und förderrechtlich selten vorgesehen, sollten jedoch bewusst eingeplant werden.
- Dem „Broken-Windows“-Effekt ist vorzubeugen (Berger u.a., 2014). Dieses Phänomen ist zu beobachten, wenn eine einzelne Devastierung, sofern sie nicht rasch behoben wird, rasch Nachfolge finden und eine Abwärtsspirale auslösen kann. Die technische Hausbetreuung ist gefordert, Schäden rasch zu beheben, um solche Effekte zu vermeiden.

d) SELBSTBAU

Bei manchen Baugruppen hat es gut funktioniert, dass die zukünftigen BewohnerInnen in der Bauphase selbst Hand anlegen. Die Potenziale der Kosteneinsparung sind allerdings angesichts des Haftungsrisikos des Bauträgers gering. Es ging dabei denn auch eher um gemeinschaftsbildende Aktivitäten. Es ist auf die Abgrenzung der Bereiche zu achten, wo sich die BewohnerInnen einbringen können, sowie Anleitung und Kontrolle durch ProfessionalistInnen (Fürst, 2016).

e) SONDERWÜNSCHE

Sonderwünsche der zukünftigen BewohnerInnen können umso weiter gehen, je früher sie im Projektablauf berücksichtigt werden. Änderungswünsche an tragenden Teilen und Elementen der Außenansicht (Fenster, Balkone) sind baubewilligungspflichtig und können nur im Zuge der Einreichplanung berücksichtigt werden. Grundriss-Änderungen an nicht-tragenden Teilen oder geänderte Wasseranschlüsse können während des Innenausbau, die Gestaltung von Oberflächen (Fliesen, Bodenbeläge, Bemalung) im Endausbau berücksichtigt werden. Bei früh im Projektablauf angesetzten Änderungswünschen ist die

Kostentragung bei Vertragsrücktritt des Wohnungswerbers problematisch. Sie werden im Regelwohnbau daher nur selten angeboten, spielen bei Baugruppenprojekten dafür eine umso größere Rolle.

Beim Mitbestimmungswohnbau „so.vie.so“ in Wien, Sonnwendviertel, konnten die Erstmieter die Wohnungen bei geringen Vorgaben selbst entwerfen. Bei manchen Grundrissen erweist sich allerdings die Nachvermietung als schwierig. Schwer rückbaubare Sonderwünsche sollten demnach nur zugestanden werden, wenn das Nachverwertungsrisiko bei den BewohnerInnen liegt (Wohnungseigentum).

3.3 GEMEINSCHAFTSEINRICHTUNGEN

Aus Bauträgersicht besteht beim gemeinschaftlichen Wohnen ein Spannungsfeld zwischen Kostentragung und Qualitätsgewinn. Daher sollte schon bei der Planung von Gemeinschaftseinrichtungen die spätere Nutzung bedacht werden. Folgende Gemeinschaftseinrichtungen bewähren sich in der Praxis:

- Bei Gemeinschaftsräumen ist wichtig, dass sie von der Bewohnerschaft gewollt und auch bespielt werden. Die Gemeinschaftsräume sollten sich möglichst in Bereichen hoher Frequenz in der Erdgeschosszone befinden und einsichtig sein.
- Gemeinschaftsflächen im Freien mit nutzungsspezifischer Zonierung, z.B. ausgewiesenen Flächen zum Gärtnern, Spielen, Grillen.
- Gemeinschaftsgärten oder -flächen auf Dachterrassen sind sehr beliebt.
- Unverzichtbare Erschließungsflächen können mit moderatem Aufwand als Begegnungsräume mit Aufenthaltsqualität ausgestaltet werden.
- Räume für Tätigkeiten, die man gemeinsam tun kann: Werkstätten, Fitnessräume mit Duschen für Yoga, Tanzen, etc.
- Indoor-Spielbereiche, Aneignungsflächen für Kinder und Jugendliche.
- Nutzungsneutrale Räume mit nur einer Grundausstattung.
- Vor allem in Skandinavien wird bei Gemeinschaftswohnprojekten auf gemeinsames Essen Wert gelegt. Dort tätige ArchitektInnen haben sich intensiv mit optimalem Design von Gemeinschaftsküchen auseinandergesetzt.

Während die Konzeption von Gemeinschaftseinrichtungen schon in der Planung erfolgt, ist die Ausstattung und Bespielung der Räume ein klassischer

Anwendungsbereich des „kleinen“ Mitbestimmungsmodells. Es empfiehlt sich, dafür ein Budget in den Errichtungskosten zu reservieren.

Auf Quartiersebene wäre es zweckmäßig, wenn Gemeinschaftseinrichtungen von mehreren Bauträgern gemeinsam errichtet und verwaltet werden. Das ist heute aus wohnungsgemeinnützigkeits- und förderungsrechtlicher Sicht nur schwer umsetzbar. Ebenso problematisch ist es, wenn Gemeinschaftseinrichtungen eines ersten Bauabschnitts auch von den BewohnerInnen folgender Bauabschnitte benutzt werden sollen, selbst dann, wenn derselbe Bauträger dahintersteht. Selbst bei der Mehrfachnutzung von Gemeinschaftsräumen im Betreuten Wohnen durch benachbarte BewohnerInnen normaler Wohnbauten ist rechtlich schwierig. Diesbezügliche rechtliche Änderungen scheinen überfällig, um in der Quartiersentwicklung mehr Flexibilität und eine gesicherte Kostenträgung zu erreichen.

3.4 BESONDERHEITEN SENIORINNEN COHOUSING

Gemeinschaftsorientiertes Wohnen von Älteren ist zweifellos ein kommendes Thema. Dafür sprechen die demografische Entwicklung, das zunehmende Interesse von Älteren für gemeinschaftliches Handeln und Wohnen, die Potenziale von Flächen- und Energieersparnis und die Notwendigkeit der Entlastung institutioneller Wohn- und Betreuungsformen für SeniorInnen durch gegenseitige Hilfe (Brandl & Gruber, 2014). Cohousing hat Ähnlichkeit mit Betreutem Wohnen, etwa hinsichtlich der zweckmäßigen Größe der individuellen Wohneinheiten oder der Dimensionierung und Ausstattung von Gemeinschaftseinrichtungen (Gemeinschaftsraum, Behandlungsraum für medizinisches Personal). Bei der Nutzung des Modells der 24-Stunden-Betreuung für jeweils

►► Innovation – Gemeinschaftsraum, der sich zur Freifläche öffnet

Ein relativ kleiner Gemeinschaftsraum hat an einer Seite Glasfronten, die sich zu einer Freifläche hin öffnen lassen; dadurch lassen sich die Nutzungsmöglichkeiten vervielfachen. Er befindet sich in der Erdgeschosszone, wo alle BewohnerInnen oft vorbeigehen. Besonders bewährt hat sich die Kombination einer (wenn auch kleinen) Gemeinschaftsküche im Gemeinschaftsraum und ein Spielraum für Kleinkinder gleich nebenan. Eltern mit Kleinkindern sind häufig vor Ort und können sich so als Säule der Gemeinschaftsbildung etablieren.

mehrere SeniorInnen haben Betreutes Wohnen und Cohousing gleichfalls gleichlaufende Interessen.

Besonderheiten von SeniorInnen-Cohousing sind demgegenüber die hohe Eigeninitiative der BewohnerInnen, ihr im Vergleich zu typischem Betreutem Wohnen meist geringeres Alter, ihr Anspruch auf Mitbestimmung und Autonomie sowie ihre Intention, ihr „Sozialkapital“ einzubringen. Ältere MitbewohnerInnen entwickeln in Gemeinschaftswohnprojekten oft Begeisterung für soziales Engagement im Haus, aber auch im Quartier (z.B. freiwilliger Deutschunterricht, Kinderbetreuung usw.).

Bei Modellen des Mehrgenerationen-Wohnens dürfte eine optimale Lösung die Zonierung sein, mit gesonderten Stockwerken oder Gebäudeteilen für z.B. Ältere, junge Familien oder Studierende, mit gleichzeitig größeren Gemeinschaftsräumen im Erdgeschoss, im Dachgeschoss oder in anderen Teilen des Hauses.

SeniorInnen-Cohousing und Mehrgenerationen-Wohnen können demgemäß als Kombination aus Betreutem und gemeinschaftsorientiertem Wohnen interpretiert werden. Knowhow aus diesen beiden Bereichen prädestiniert zur erfolgreichen Projektumsetzung.

ANHANG

LITERATUR

- Angelmayer, C. (2009): Soziale Nachhaltigkeit im Wohnbau. Eine Untersuchung anhand von gelungenen Beispielen, Modellversuchen und neuen Ansätzen. Studie im Auftrag der Stadt Wien. Wien: MA50.
- Becker, A.; Kienbaum, L.; Ring, K.; Cachola Schmal, P. & Behrens, T. (Hg.) (2015): Bauen und Wohnen in Gemeinschaft. Ideen, Prozesse, Lösungen = Building and living in communities. Basel: Birkhäuser.
- Berger, T.; Czerny, M.; Faustmann, A. & Perl, C. (2014): Sozialraumanalyse: Konzepte und Empfehlungen zur Umsetzung von Integration in Niederösterreich. Studie im Auftrag der NÖ Wohnbauforschung, F 2209. Krems: Donauuniversität Krems.
- BMEIA (Hg.) (2014): Gut Wohnen und Zusammenleben. Leitfaden für sozial-integrative Wohnungsvergabe. Wien: Bundesministerium für Europa, Integration und Äußeres.
- Brandl, F. & Gruber, E. (2014): Gemeinschaftliches Wohnen in Wien. Bedarf und Ausblick. Studie im Auftrag der Stadt Wien. Wien: MA50.
- Durrett, C. (2009): The Senior Cohousing Handbook. A Community Approach to Independent Living. Gabriola Island, Canada: New Society Publishers.
- Freisitzer, K.; Koch, R. & Uhl, O. (1987): Mitbestimmung im Wohnbau. Ein Handbuch. Wien: Picus.
- Fürst, M. (2016): Selbstbau Sanierung im mehrgeschoßigen, sozialen Wohnbau. Suffizienteste Lösungsstrategien auf dem Weg zur resilienten Stadt. Masterarbeit Technische Universität Wien. Wien: TU.
- Gruber, E. (Hg.) (2015): Gemeinsam Bauen und Wohnen in der Praxis. Workshopreihe 2014 über, für und mit Baugruppen in Wien. Wien: Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen Wien.
- Gutmann, R. & Reppé, S. (2008): Wohngruppen für Fortgeschrittene. Generation 55+. Bericht über Moderation und sozialwissenschaftliche Begleitung des Pilotprojekts Steinbruchstraße 8. Studie im Auftrag des Landes Wien. Wien: MA 50.
- Hendrich, P. (2010): Baugruppen – Selbstbestimmtes Bauen und Wohnen in Wien. Masterarbeit an der Universität Wien. Wien: Universität Wien.
- Lang, R. & Stöger, H. (2018): The role of the local institutional context in understanding collaborative housing models: empirical evidence from Austria. INTERNATIONAL JOURNAL OF HOUSING POLICY, Vol. 18 (1), 35-54.
- Mahdavi, A.; Brandl, F.; Kiesel, K. & Heilmann, G. (2012): Neues Wohnen im Alter – ökologisch, gemeinschaftsorientiert und finanzierbar. Eco-com.60+. Bericht aus Energie- und Umweltforschung 6/2012. Wien: bmvit.
- Millonig, E.; Deubner, H.; Brugger, E.; Kreyer, I.; Matosic, T.; Gutmann, R.; Posch, W. & Grünberger, S. (2010): Evaluierung der Wohnform „Co-housing“ am Beispiel bestehender Projekte in Niederösterreich. Studie im Auftrag der NÖ Wohnbauforschung, F 2150. St.Pölten: Wohnbauforschung Dokumentation.

- SGN & IIBW (Hg.) (2011): Neue Nachbarschaft – für ein besseres Miteinander von Menschen mit und ohne Migrationshintergrund beim Wohnen. Neunkirchen & Wien: SGN & IIBW.
- Stadt Wien – Wiener Wohnen (2015): Mein Gemeindebau – Mitbestimmungsstatut. Wien: MA50.
- Temel, R.; Lorbek, M.; Ptaszyńska, A. & Wittinger, D. (2009) Baugemeinschaften in Wien: Endbericht 1, Potenzialabschätzung und Rahmenbedingungen. Studie im Auftrag der Stadt Wien. Wien: MA50.

WICHTIGE LINKS

- <http://www.inigbw.org> – Initiative Gemeinsam Bauen und Wohnen
- <https://www.partizipation.at/wohnprojekte.html> – Wohnprojekte, ÖGUT
- <https://www.gemeinsamwohnen.at> – Generation plus der Grünen
- <https://diewogen.at> – Wohnprojekte-Genossenschaft e.Gen.
- <https://kolokation.net> – Verein Kolokation, gemeinsam urban wohnen
- <https://www.stiftung-trias.de> – Stiftung Trias (DL)
- <https://fgw-ev.de> – Verein Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. (DL)
- <https://www.cohousing.org> – The Cohousing Association, Europabeispiele
- <https://www.enhr.net/collaborative.php> – European Network of Housing Research, Arbeitsgruppe Collaborative Housing.

IMPRESSUM

SGN & IIBW (2018): Für ein besseres Zusammenleben: Praxisempfehlungen zu gemeinschaftsorientiertem Wohnen (Neunkirchen/Wien, im Auftrag des Landes Niederösterreich).

Grafik: IIBW

Coverfoto: IIBW

Druck: Novographic Druck GmbH, 1230 Wien

Wien, Dezember 2018

ISBN 978-3-902818-23-2