



# Kollektive Wohnlabore



WohnenPlus Digital  
mehr online unter  
[wohnenplus.at](http://wohnenplus.at)

Gemeinschaftliche Wohnformen sind auf dem Vormarsch. Die vorherrschende Wohnvariante werden sie nicht werden, das sagen Experten, aber von ihren Ideen und Experimenten kann der Wohnbau als Ganzes enorm profitieren.

— MAIK NOVOTNY

Große Freude in Wien, große Freude in Barcelona. Das Wohnprojekt Gleis21 im Wiener Sonnwendviertel schaffte es auf die Shortlist des EU Mies-van-der-Rohe-Awards 2022, aus einer Auswahl von Projekten aus 41 Ländern. Das kooperative Wohnprojekt La Borda vom katalanischen Architekturkollektiv Lacol erhielt sogar den Preis für „Emerging Architecture“. Anzeichen dafür, dass sich gemeinschaftlich organisierte Wohnprojekte von einem Nischendasein in die Mitte der Wohnbauarchitektur geschoben haben. Bei österreichischen Pionierprojekten wie dem Wohnprojekt Wien im Nordbahnhofviertel von einszueins Architekten geben sich internationale Besucher die Klinke in die Hand, und in jedem größeren Stadtentwicklungsgebiet sind inzwischen Bauplätze für Baugruppen reserviert – wenn auch nicht in jeder Stadt und in jedem Bundesland.

Eine Bewegung, die jedoch nicht aus dem Nichts kommt. Blickt man etwas weiter in die Vergangenheit zurück, zeichnen sich Wellenbewegungen ab: Die Siedlerbewegung in den frühen 1920er-Jahren, die Ökodörfer der 68er-Generation und kooperative

„Baugemeinschaften haben ihren Platz in einer pluralistischen Gesellschaft.“

Johanna Leutgöb, IniGBW

städtische Projekte wie die Grazer Terrassenhaussiedlung. Danach folgte ein Dornröschenschlaf, der durch die Sargfabrik in Wien-Penzing in den späten 1980er-Jahren langsam endete, bis es im neuen Jahrtausend zur richtig großen Welle kam.

Aktuelle Publikationen wie das „Praxishandbuch Leben in Gemeinschaft“ von Wohnprojekt-Pionier Heinz Feldmann und „Gemeinschaftliches Wohnen und selbstorganisiertes Bauen“ von Christoph Laimer und Andrej Holm zeigen den reichen Fundus an Forschungsergebnissen; ein inzwischen etablierter Berufszweig an Prozessbegleitern, die Professionalisierung der Selbstorganisation.

## Nische oder Mainstream?

Doch sind Projekte, die von künftigen Bewohnern ein hohes Maß an Ausdauer und Risiko verlangen, wirklich mehrheitsfähig? „Wege aus der Nische in den Mainstream“ war auch das Thema

des Baugemeinschaftsforums im Juni 2022, organisiert von der Initiative Gemeinsam Bauen und Wohnen (IniGBW). „Baugemeinschaften haben ihren Platz in einer pluralistischen Gesellschaft“, resümieren Johanna Leutgöb von der IniGBW und Vorstandskollege Arnold Brückner. Brückner, selbst Architekt und Bewohner der Baugruppe Grätzelmixer im Sonnwendviertel, ergänzt: „Man muss vielleicht den Begriff Mainstream infrage stellen. In Wien gibt es freifinanzierte Wohnungen im Bestand und Neubau sowie die sozialdemokratische Tradition von Gemeindebau und gefördertem Wohnbau. Es gibt also nicht den Mainstream im klassischen Sinne. Es gibt unterschiedliche

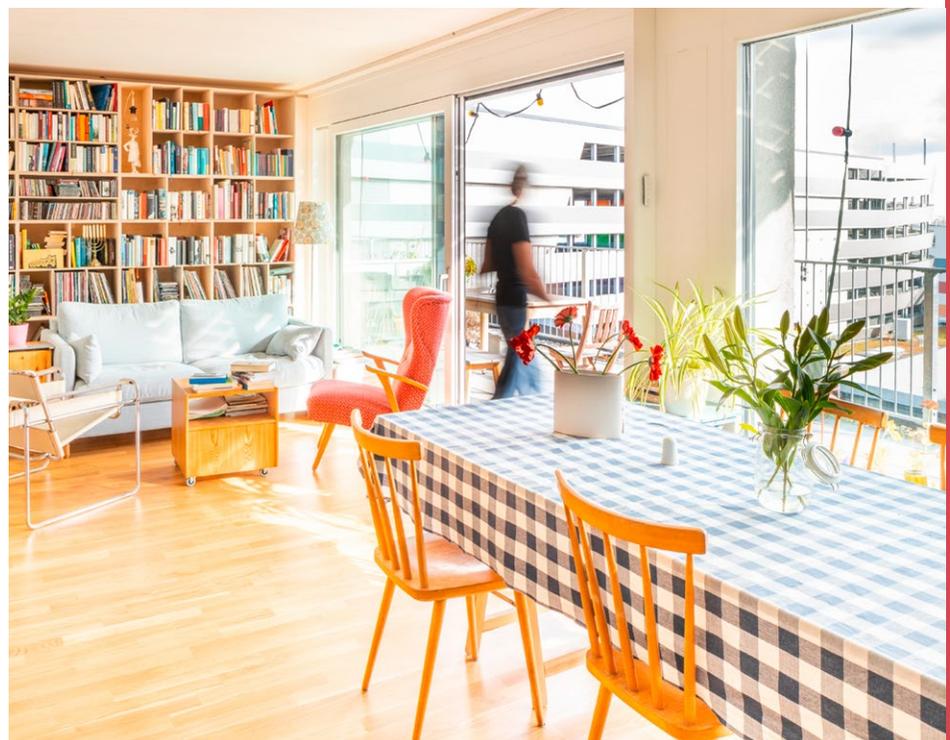


Foto: Hanna Mayr

Allein oder gemeinsam wohnen – je nach Bedarf, wie hier im Bikes and Rails in Wien



Lösungen für verschiedene Fragen, es gibt ein reichhaltiges Angebot für viele Bedürfnisse. Das heißt auch, dass gemeinschaftliche Wohnformen ein förderungswürdiger Ansatz sind, weil sie keine vorentwickelten Modelle bieten, sondern auf ein konkretes Bedürfnis von konkreten Menschen an einem konkreten Ort reagieren. Gerade das macht sie flexibel und adaptierbar.“

Auf reichlich Erfahrung in der Begleitung von Wohnprojekten kann man auch bei realitylab zurückgreifen, und dessen Gründer Gernot Tscherteu bringt die Antwort auf den Punkt: Baugruppen werden nie zum Mainstream werden, aber sie beeinflussen den „normalen“ geförderten Wohnbau nachhaltig. „Wir begleiten viele Projekte im Bereich soziale Nachhaltigkeit, und viele Erkenntnisse und Methoden von Baugruppenprojekten können wir dort auch anwenden. Die Gemeinschafts-

„Die Gemeinschaftsräume bleiben bei uns fast nie leer. Es sind Elemente in den Mainstream übergegangen, aber nicht die Wohnform selbst.“

Gernot Tscherteu, realitylab

räume bleiben bei uns fast nie leer. Es sind Elemente in den Mainstream übergegangen, aber nicht die Wohnform selbst. Dafür bräuchte es natürlich auch eine eigene Förderung und eine Anerkennung, dass Baugruppen einen wichtigen Beitrag zur Stadtentwicklung leisten.“



Foto: Luiza Puiu

Die Bauherrinnen des Projekts HausWirtschaft in Wien: Ihr Projekt ist als Genossenschaft organisiert und wurde gemeinsam mit der EGW entwickelt.

### Gemeinschaftsräume im Dialog

Ein konkretes Beispiel dieses Wissenstransfers ist der von realitylab moderierte „Wiesendialog“ im Quartier In der Wiesen Süd. Hier wurde schon im Bauträgerwettbewerb das Ziel verfolgt, alle Bauplätze durch gemeinsamen Freiraum und geteilte Gemeinschaftsräume zu verknüpfen. „Wir starten immer mit den Bewohnern gemeinsam, und mit einem extra dafür reservierten Budget“, erklärt Gernot Tscherteu. „Dafür machen wir Workshops, die wie Baugruppentreffen organisiert werden. Es gibt digitale Werkzeuge für Selbstorganisation wie WhatsApp oder Telegram-Gruppen, die heute für viele

zum Alltag gehören. Es sind natürlich hier im geförderten Wohnbau immer weniger Leute bei den Treffen als bei Baugruppen, aber wir wissen, wie wir sie aktivieren.“ Resümee und Potenzial des Wiesendialogs: „Man kann sicher sagen, dass das Angebot gut angenommen wurde. In Zukunft wäre das eine Aufgabe für den neuen Qualitätsbeirat, wenn man auch die freifinanzierten Bauträger in die Quartiersentwicklung einbindet.“

Während urbane Formen gemeinschaftlichen Wohnens in Wien heute so viel publiziert wie etabliert sind, bewegt sich die Entwicklung immer mehr auch auf kleinere Bauplätze am



Foto: Ennstal

Wohnlabor im Altbestand: Die Siedlungsgenossenschaft Ennstal startete die Baugruppe Kolibri mit mehreren Workshops.



Stadtrand oder gleich auf dem Land zu. Auch wenn die Zielgruppen sich nicht völlig unterscheiden, gibt es doch andere Schwerpunkte, etwa bei der Baugruppe Gartenheim in Wien-Essling. Als Bauträger fungiert die gleichnamige Genossenschaft, die Planung kommt von sandbichler architekten, errichtet werden ab Anfang 2023 insgesamt 32 geförderte Wohnungen (50 Prozent davon Smart), ein Kindergarten und Gemeinschaftsflächen. „Beim Gartenheim sind viele Leute aus Essling selbst beteiligt, das ist eine relativ homogene junge Gruppe“, sagt Gernot Tschertou, dessen realitylab auch hier den Prozess begleitet. „Das hat sicher stark mit Essling zu tun, weil viele in Wien den Ort nicht kennen und das für viele weit weg scheint. Aber viele, die schon hier wohnen, wollen gerne dableiben und eine Familie gründen.“

### Startförderung in Kärnten

In den Bundesländern füllt sich die Karte der gemeinschaftlichen Wohnprojekte langsam, wenn auch nicht gleichmäßig. Kärnten machte 2022 einen großen Sprung vorwärts und führte als erstes Land überhaupt eine Startförderung für Baugruppen ein, das Land Vorarlberg veröffentlichte einen Leitfaden für Gemeinden, wie diese Baugruppen fördern können. „In der Steiermark, in Niederösterreich und Oberösterreich tut sich viel. Tirol ist ein komplett weißer Fleck auf der

„Meiner Erfahrung nach setzen sich die Gruppen hauptsächlich aus jungen Familien und Personen mittleren Alters zusammen, die nicht vereinsamen wollen. Dazwischen klafft meist eine große Lücke.“

Andreas Müller-Dirnberger,  
WeiterWohnen

Landkarte, und in Salzburg gibt es Projekte und Interessenten, aber die Bodenpreise sind dort leider enorm hoch“, fasst Johanna Leutgöb zusammen.

Hilfreich ist hier, auf formeller wie auf informeller Ebene, der Austausch über Netzwerke. Neben der IniGBW tut dies auf regionaler Ebene zum Beispiel die Initiative WeiterWohnen in Vorarlberg. Neben der Hilfestellung für Interessenten geht es hierbei auch um die Bewusstseinsbildung. „Viele Menschen sehen immer noch das Ideal im Individualeigentum der eigenen vier Wände im Einfamilien- oder Doppelhaus mit eigenem Garten“, sagt Architekt Andreas Müller-Dirnberger von WeiterWohnen. „Es herrschen nach

wie vor noch extrem viele Vorurteile gegenüber gemeinschaftlichen Wohnformen vor, die in Teilen der Bevölkerung noch immer dem Sozialwohnungsbau oder einer 68er-Bewegung gleichgestellt werden. Da gilt es anzusetzen.“ Das Problem, so Müller-Dirnberger: Gerade diese Vorurteile sind es, die Baugruppen die Umsetzung ihrer Wünsche erschweren: Grundstückssuche, Finanzierung, Abstimmung mit den Behörden.

Etwas mehr als eine Handvoll Initiativen in Vorarlberg verzeichnet WeiterWohnen bereits, viele davon haben sich einen Bestandsbau als Ort ausgesucht. Welches Potenzial gibt es speziell in Vorarlberg für gemeinschaftliches Wohnen? „Meiner Erfahrung nach setzen sich die Gruppen hauptsächlich aus jungen Familien und Personen mittleren Alters zusammen, die in Zukunft nicht vereinsamen und möglichst lange selbstständig leben wollen. Dazwischen klafft meist eine große Lücke“, konstatiert Müller-Dirnberger. Gesucht werden meist Projekte im Umfang von zehn bis 20 Wohneinheiten, und – typisch für Vorarlberg – im Individualeigentum.

### Gesellschaft profitiert

Mehr Unterstützung wünscht man sich in allen Regionen und auf allen Ebenen, und das ist – dem beständigen Vorurteil, Baugruppen rekrutierten sich nur aus dem Eigennutz des Bildungsbürgertums, zum Trotz – etwas, wovon alle etwas haben, wie Arnold Brückner betont. „Kleine, nutzungsorientierte Baugemeinschaften sind absolut förderungswürdig, weil sie einen sozialen Mehrwert der Teilhabe für uns alle schaffen. Das betrifft nicht nur die

Stadt, sondern auch kleinere Gemeinden, die gegen den Donut-Effekt kämpfen. Wenn man die Alten aus den zu großen Einfamilienhäusern ins Ortszentrum holt, wo sie aktiv sein können, profitieren alle davon.“

Welche Rechtsform eine Gruppe wählt, wenn sie sich dann erfolgreich konstituiert hat, variiert je nach Interessenlage, hat aber langfristige Konsequenzen. „Wenn eine Gruppe zu uns kommt und auf Einzel-Eigentum setzt, weisen wir sie darauf hin, dass da ein Zielkonflikt besteht“, sagt Brückner. „Wir haben bei früheren Projekten gesehen, wie sich die Rechtsform langfristig auswirkt. Man kann es zusammenfassen mit „Eigentum sticht Gemeinschaft“, denn das Eigentum ist rechtlich immer stärker. Bei einem Generationswechsel oder Verkauf einer Wohnung kann ich nicht mehr sicherstellen, dass bei den nächsten noch das Interesse an der Gemeinschaft vorhanden ist. Mit einem Generalmietvertrag als Verein habe ich vielleicht am Anfang mehr Aufwand in der Organisation, aber dafür eine Langfristigkeit im Projekt.“

### Baugruppe per Casting

Während sich diese Organisation als Verein vor allem in Wien durchgesetzt hat und von manchen Bauträgern auch präferiert wird, setzt man woanders andere Schwerpunkte – oder auch gleich eine Gruppenbildung „von oben“. In Kalsdorf bei Graz entwickelt die Siedlungsgenossenschaft Ennstal derzeit gemeinsam mit Nussmüller Architekten und dem Land Steiermark das Baugruppenprojekt Kolibri auf dem Areal einer ehemaligen Tischlerei. „Ziel ist, einen Teil des Bestands zu erhalten und

### Definitionen im Wandel

Familienform	1985	1995	2005	2015	2021
<b>Familien insgesamt</b>	<b>2.051.800</b>	<b>2.223.100</b>	<b>2.290.800</b>	<b>2.389.100</b>	<b>2.467.700</b>
<b>Paare zusammen</b>	<b>1.782.800</b>	<b>1.936.600</b>	<b>1.985.300</b>	<b>2.092.900</b>	<b>2.198.000</b>
Anteil an Familien insgesamt	86,9%	87,1%	86,7%	87,6%	89,1%
<b>Ehepaare</b>	<b>1.710.100</b>	<b>1.768.000</b>	<b>1.692.500</b>	<b>1.713.400</b>	<b>1.756.900</b>
Anteil an Familien insgesamt	83,3%	79,5%	73,9%	71,7%	71,2%
<b>Lebensgemeinschaften</b>	<b>72.700</b>	<b>168.600</b>	<b>292.800</b>	<b>379.500</b>	<b>441.100</b>
Anteil an Familien insgesamt	3,5%	7,6%	12,8%	15,9%	17,9%
<b>Alleinerziehende</b>	<b>269.000</b>	<b>286.500</b>	<b>305.500</b>	<b>296.200</b>	<b>269.700</b>
Anteil an Familien insgesamt	13,1%	12,9%	13,3%	12,4%	10,9%

Grafik: Statistik Austria

Familienformen in Österreich seit 1985 zeigen eine Zunahme offener Lebensgemeinschaften.



für Gemeinschaftsräume und eventuell auch kulturelle Nutzungen zu verwenden. So lassen sich Menschen verschiedenen Alters ansprechen, die ihr Wohnumfeld individuell mitgestalten wollen“, erklärt Ennstal-Vorstandsdirektor Wolfram Sacherer.

Das Besondere beim kleinen Kolibri: Hier kommen Bauplatz und Konzept vom Bauträger, die passenden Bewohner werden sozusagen gecastet. „Wir haben schon einige Bewerbungen mit großem Interesse bekommen, wir haben Gespräche vor Ort geführt, auch mit Soziologen und dem Architekten“, so Sacherer. „Im Moment arbeiten wir die Wünsche der möglichen zukünftigen Bewohner ein. Von vornherein klar ist, dass hier Eigentumswohnungen entstehen, denn wir wollen vermeiden, dass Bewohner mitgestalten und dann nicht einziehen, wie es bei Mietwohnungen der Fall sein kann.“ Das Projekt wird mit normaler Wohnbauförderung (keine Heimförderung) errichtet, noch seien aber Hausaufgaben zu erledigen. „Ich sehe noch Schwierigkeiten bei der Förderung, was die Einkommensgrenzen und die Baukosten betrifft, sowie beim vorgeschriebenen Stellplatzschlüssel. Ich hoffe, dass das Konzept im Jahr 2023 so weit ist, dass wir einreichen können“, so Sacherer.

### Wohnen und Arbeiten

Man sieht: Gemeinschaftliche Wohnformen eignen sich in vielerlei Hinsicht als Experimentierlabor für neue Ansätze im Wohnbau. Sei es die Mischung von Generationen, die Nutzung von Gemeinschaftsräumen, die Adaptierung von Bestandsbauten – oder auch

die oft versuchte und oft mit Problemen behaftete Mischung von Wohnen und Gewerbe unter einem Dach. Genau diese hat man sich im Wiener Nordbahnhofviertel vorgenommen, und zwar im großen Maßstab: Unter dem Namen HausWirtschaft suchte eine Kerngruppe hier Interessenten, die im Haus sowohl wohnen als auch arbeiten wollen. Was oft an den unterschiedlichen Zeit- und Planungshorizonten von Wohnungs- und Gewerbesuchenden scheitert, scheint hier tatsächlich zu funktionieren, und das aus mehreren Gründen.

„Ziel ist, einen Teil des Bestands zu erhalten und für Gemeinschaftsräume und eventuell auch kulturelle Nutzungen zu verwenden. So lassen sich Menschen verschiedenen Alters ansprechen, die ihr Wohnumfeld individuell mitgestalten wollen.“

Wolfram Sacherer, Vorstandsdirektor  
Siedlungsgenossenschaft Ennstal

„Wir wussten schon zu Beginn, dass die Nachfrage in Wien sehr groß ist“, erzählt HausWirtschaft-Mitgründer Peter Rippl von den Anfängen. „Wir haben uns gesagt: Von den 100.000 Kleinunternehmen in Wien werden wir ja genug finden. Denn der Markt bietet diesen Leuten nur wenig bis nichts an.“ Derzeit wächst der siebengeschoßige Bau in die Höhe, Anfang 2023 steht die Gleichfeier an, im Herbst will man einziehen. Die Gewerbeeinheiten waren schon vor Baubeginn fast alle vergeben, nur bei den Co-Working-Spaces gibt es noch wenige freie Plätze.

Bei der Vergabe wird nicht wahllos agiert, sondern genau geschaut, wer wohin passt, erklärt Peter Rippl. „Wir kuratieren die Nutzung und Zusammensetzung der Gewerbeeinheiten und schauen, dass es passende Nachbarschaften gibt. Es sind in den Aufnahmegesprächen auch die bisherigen Nutzer dabei. Die Interessenten wollen auch wissen, wer schon dort ist, und achten darauf, wie sie sich vernetzen können, und dass es Synergien gibt. Ein wichtiger Schlüssel zum Erfolg war, dass wir die Wohnungen vorrangig mit Gewerbenutzung vergeben haben, das haben wir auch fast zu 100 Prozent durchgehalten. Wir haben auch geschaut, dass in den Wohnungen die Zimmeranzahl der Personenanzahl entspricht, weil wir nicht wollen, dass es dort Arbeitszimmer gibt. Wir wollen, dass die Leute in der Gemeinschaft arbeiten.“

### Unternehmerisch agieren

Ein wesentlicher Faktor ist, dass die Gruppe als Genossenschaft organisiert ist und dadurch selbst unternehmerisch agieren kann, so Rippl. „Wir dürfen wirtschaftlich tätig sein und Gewinn machen, und was wir erwirtschaften, geht in die Genossenschaft. Wir können das Wohnen über das Gewerbe quersubventionieren. Und es taugt den Leuten, Teil eines Unternehmens und Prozesses zu sein. Die Mitgliedschaft ist auch Bedingung für die Vergabe, denn wir wollten keine Zweiklassengesellschaft im Haus erzeugen.“ Entwickelt wird die HausWirtschaft mit der EGW, die als Eigentümerin das Gebäude komplett an die Genossenschaft vermietet. Die Wohnungsvergabe übernimmt hier die Baugruppe selbst, die EGW reicht die bei ihr einlangenden Anfragen an diese weiter, so Peter Rippl: „Dann schlagen wir die Personen der Großgruppe und der EGW vor, die auch eine Vetomöglichkeit hat. Die Kooperation mit der EGW funktioniert wirklich sehr gut, da haben wir tolle Ansprechpartner. Eine Vergabe über das Wohnservice würde bei uns nicht funktionieren, dafür sind wir zu speziell.“

### Gerade Wege und Stolpersteine

Alles auf Schiene, also am Nordbahnhof. Doch bei all den Erfolgsgeschichten darf nicht vergessen werden, dass der Prozess von der Bildung einer Baugruppe bis zum Einzug von vielen Unwägbarkeiten geprägt ist. Mal sind es die Einkommensgrenzen der Förderung, mal die Baukosten, die mitten im Bau die



Foto: Bruckner

Experten und Berater: Johanna Leutgöb und Arnold Brückner von der Initiative Gemeinsam Bauen und Wohnen (IniGBW) engagieren sich für mehr Gemeinschaft.



Foto: www.studiohugenat

Die Entwicklung der Gemeinschaftsräume des Stadtteils „In der Wiesen Süd“ profitierte von Erkenntnissen aus Baugruppenprozessen.

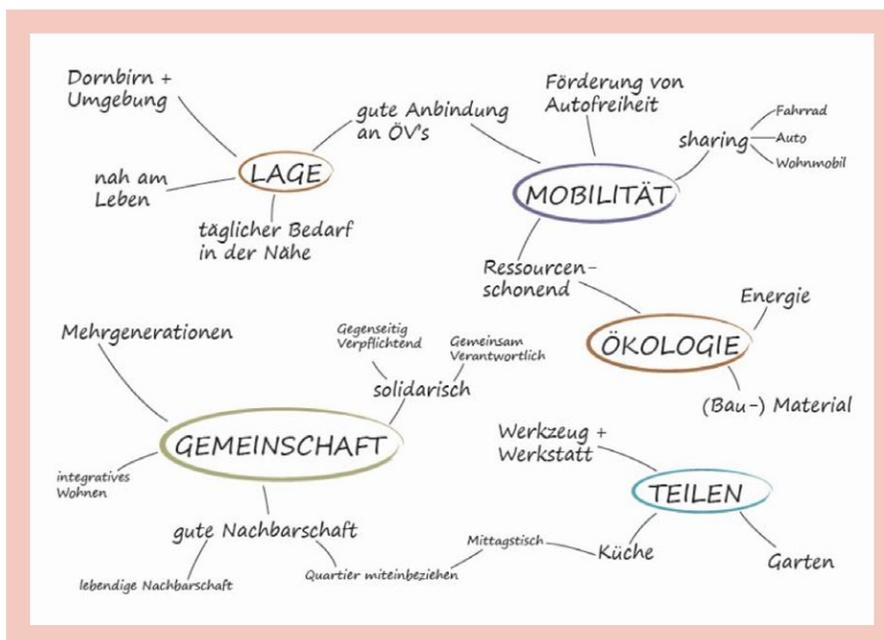
angesparten Reserven der Mitglieder zu sprengen drohen, mal ganz alltägliche biografische Entwicklungen einzelner Personen. So kam es bei der Baugruppe Leuchtturm Seestadt in Aspern dazu,

„Wir können das Wohnen über das Gewerbe quersubventionieren. Und es taugt den Leuten, Teil eines Unternehmens und Prozesses zu sein.“

Peter Rippl, Mitgründer HausWirtschaft

dass von der anfänglichen Kerngruppe letztendlich gar niemand einzog. Alles verschwendete Liebesmüh also? Keineswegs, sagt Gernot Tscherteu, der gemeinsam mit Kollege Micha Schober die Gruppe auf dem holprigen Weg begleitete. „Das ist für uns gar nichts Außergewöhnliches, das passiert ganz oft. In meiner eigenen Baugruppe bin ich auch

der Einzige, der von Anfang an dabei war. Dadurch werden die Projekte aber nicht schlechter. Es ist wichtig, dass es am Anfang Visionäre gibt, und es bleibt auch viel erhalten davon. Es ist nicht umsonst. Wir sind es gewohnt, damit umzugehen und vermitteln den Gruppen Gelassenheit.“ Auch bei den Wohnungsgrundrissen sei es viel weniger problematisch, als man vermuten würde, wenn jemand anderes in das maßgeschneiderte Interieur einzieht. „Hier hat sich der Prozess vereinfacht, und erfahrene Wohnprojekt-Architekten wie einszueins haben ihre Grundrisse zunehmend standardisiert, wobei die Standards gemeinsam mit Bewohnern erarbeitet wurden.“ **Fazit:** Es gibt viele Wege von der Nische in den Mainstream. Und der geförderte Wohnbau kann von den Anstrengungen der gemeinschaftlich orientierten Pioniere nur profitieren. 📌



Skizze: beigestellt

Am Anfang steht die Idee: Gründungskonzept der Baugruppe Dornbirn.

## Gemeinschaftliche Wohnformen

### Baugruppe

Zusammenschluss von Menschen mit dem gemeinsamen Ziel, Wohnraum zu errichten, um ihn selbst gemeinschaftlich zu nutzen, unabhängig von der Rechtsform.

### Gemeinschaftliches Wohnprojekt

Gebäude, Institution und Organisation, die von Personen getragen wird, die ihre Wohnsituation selbst bestimmen, gemeinschaftlich leben und in die Gesellschaft wirken. Wohnprojekte weisen eine Größe auf, die über Familien, kleine Mehrfamilienhäuser und WGs hinausgeht, in der Regel mindestens zwölf Wohneinheiten.

### Miethäusersyndikat

In Deutschland entwickeltes Modell, das auf Solidarität und Kollektiveigentum basiert, und Objekte via Unverkäuflichkeit dauerhaft dem Immobilienmarkt entzieht. Beispiele in Österreich: Bikes and Rails (Wien), willy\*fred (Linz), Brennessel (Innsbruck).

### Ökodorf

Eine traditionelle oder städtische Gemeinschaft, die bewusst durch lokale, partizipative Prozesse in allen vier Bereichen der Regeneration (Soziales, Kultur, Ökologie und Ökonomie) gestaltet wird, um ihre soziale und natürliche Umgebung zu regenerieren (Definition Global Ecovillage Network Europe)

### Wohngruppe (Mietmodell)

Eine Gruppe, die mehrere Wohnungen und eventuell auch Gemeinschaftsräume mietet. Der Grad der Partizipation ist abhängig vom Vermieter und üblicherweise geringer als in Modellen mit finanzieller Beteiligung der Nutzer.

Quelle: Initiative Gemeinsam Bauen und Wohnen; Heinz Feldmann