



## Handout

Robert Temel  
... braucht Lobbying

Die *Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen* will eine Plattform schaffen, die alle diejenigen zusammenführt, die das Thema des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens weiter voranbringen bringen wollen. Sie richtet sich dabei sowohl an Profis wie ArchitektInnen, Bauträger und PolitikerInnen als auch an Private, die das Bauen und Wohnen in Gemeinschaft für sich in Betracht ziehen. Ziel ist es, die Entstehungsbedingungen für gemeinschaftliche Wohnformen zu verbessern und die Umsetzung konkreter Projekte zu unterstützen. Dazu bedarf es insbesondere politischer Entscheidungen und des Engagements durch die öffentliche Hand.

Wie in anderen europäischen Ländern sind auch in Österreich seit den 1960er Jahren immer wieder Wohnbauvorhaben durch Gruppen realisiert worden, die auf der Suche nach Wohnraum, der ihren individuellen Bedürfnissen entspricht, und einem Leben in einer Gemeinschaft aktiv wurden. Dabei entstanden so bemerkenswerte Projekte wie „Wohnen mit Kindern“, Gemeinschaft B.R.O.T. und die Sargfabrik, die an Aktualität nichts verloren haben. Im Gegensatz zu anderen Ländern sind diese Projekte aber vereinzelt geblieben, weil sie nicht zum Anlass genommen wurden, positive Rahmenbedingungen für ähnliche weitere Projekte zu schaffen – trotz vorhandener Nachfrage, wie die Folgeprojekte Miss Sargfabrik und Gemeinschaft B.R.O.T. Kalksburg belegen, die wiederum nur mit viel Glück, enormem Aufwand und der Unterstützung der „Altprojekte“ zur Umsetzung gelangten. Auch die neuen, gegenwärtigen Projekte müssen wieder als Pilotprojekte beginnen, statt auf die Erfahrungen der Vergangenheit aufbauen zu können.

Die Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen setzt sich für die Schaffung rechtlicher, organisatorischer und wirtschaftlicher Rahmenbedingungen ein, die es den Menschen ermöglichen, selbstbestimmt und gemeinschaftlich Wohnprojekte zu initiieren und umzusetzen. Zu diesen Rahmenbedingungen gehören Vernetzung, Beratung und Information, die Anpassung der Förderbedingungen, neue Finanzierungs- und Kreditmodelle, Know-how-Transfer und, vor allem, das Vorhalten bezahlbarer Grundstücke zur Vergabe an bauwillige Gruppen durch die öffentliche Hand. Die Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen will einen Kristallisationspunkt schaffen. Wissen und Erfahrungen sollen systematisch zusammengetragen, InteressentInnen vernetzt werden, um die Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnformen und selbstorganisierten Baugemeinschaften sichtbar zu machen und an der Schaffung von Rahmenbedingungen mitzuarbeiten. Sie ist als Verein organisiert, parteipolitisch unabhängig und handelt ohne wirtschaftliches Eigeninteresse.

In einer Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik von 2007, welche die kommunale Politik hinsichtlich Baugemeinschaften in allen deutschen Städten ab 250.000 Einwohnern untersucht hat, wird festgestellt: „Nur in wenigen der untersuchten Städte war eine Unterstützung von Wohnprojekten nicht Bestandteil der Kommunalpolitik.“ Warum ist das so?

Aus kommunaler Sicht sind Baugemeinschaften zuerst einmal Urbanisierungskerne und soziale Anker in Stadterweiterungs- und Stadtsanierungsgebieten, und das ist auch das zentrale Argument in der aktuellen Wiener Diskussion. Durch die große Gestaltungs- und Entscheidungsfreiheit für die Baugemeinschaftsmitglieder entsteht hohe Eigenverantwortlichkeit und Identifikation mit Gebäude und Umfeld. Die Projekte machen Wohnungsangebote in der Stadt für eine zunehmend größer werdende Gruppe von Städtern, die wegen des für sie nicht passenden Angebots den Umzug in den Speckgürtel um die Städte erwägen. Die können in der Stadt gehalten werden, womit auch ihre Steuerleistung bleibt. Und schließlich sind diese privat initiierten Bauprojekte auch einfache Innovationswerkzeuge im Wohnbausystem, indem sie die Zahl der handelnden Akteure im Feld erhöhen.

Das häufigste Argument dagegen ist, dass es sich um homogene Mittelstandsgruppen mit höherem Einkommen und höherer Bildung handelt, während sich Wohnbaupolitik an viele, aber insbesondere auch an niedrigere Einkommen wenden sollte. Das ist nicht völlig von der Hand zu weisen, aber die



## Handout

deutsche Praxis zeigt, dass die Gruppen mit zunehmender „Normalisierung“ des Baugemeinschaftsprinzips auch immer breiter werden.

Die Vorteile des Modells aus individueller Perspektive sind ebenso klar: In vielen Städten bleibt, wenn man gute Lage und Kindergerechtigkeit, großzügige Wohnflächen und Freiraumangebot verbinden will, nur der Verzicht auf die Urbanität und der Weg ins Einfamilienhaus.

Baugemeinschaften sind da eine praktikable Alternative: Sie bieten ein Höchstmaß an Selbstbestimmung. Die Mitglieder entscheiden selbst, wer dabei ist und mit wem sie wohnen werden. Viele Baugemeinschaften bieten Selbsthilfesysteme in verschiedenen Lebensabschnitten, ob nun für Alleinerziehende oder ältere Menschen. Und: Die Erfahrung deutscher Gruppen zeigt, dass Einsparungen von 10 bis 25% gegenüber dem gewöhnlichen Wohnungskauf oder der Miete möglich sind, wie Sie auch an den Zahlen in der Ausstellung sehen können – das kann vielleicht nicht 1:1 auf Österreich übertragen werden, aber kostengünstiges Bauen ist mit diesem Modell jedenfalls auch bei uns möglich.

Solche Projekte haben aber auch ihre Nachteile: Sie dauern meist länger als konventionelle Bauträgerprojekte; sie scheitern immer wieder an internen Konflikten; sie haben, vor allem hierzulande, eine Vielzahl von „Pionierproblemen“, weil es weder bei den Architekten und Beratern noch bei Behörden und Banken viel Erfahrung mit dem Thema gibt; und: sie sind mit einigem Risiko für die Gruppen verbunden.

Die Vorteile sind also klar, und es ist ebenso klar, dass die Nachteile zumindest stark eingeschränkt werden können. Kann man also einfach warten, dass die Baugemeinschaften von selbst wachsen und gedeihen? Die deutschen Erfahrungen zeigen, dass dem nicht so ist – und auch das Auslaufen der österreichischen Projekte, die großteils nicht über den Pilotprojektstatus hinausgekommen sind, beweist das. Damit Baugemeinschaften erfolgreich sein können, braucht es also politisches Handeln.

In jüngster Zeit entsteht in Österreich neue Bewegung rund um das Thema: In Vorarlberg sind wieder etliche Projekte zu verzeichnen. In Niederösterreich, Oberösterreich und der Steiermark werden Ökodörfer und Cohousing-Projekte geplant und umgesetzt. In Graz ist die Gruppe Wohnbau Alternative Baugruppen überaus aktiv. Und in Wien konnten 2009, nach einer zehn Jahre dauernden Pause, die ersten neuen Baugemeinschaften fertig gestellt werden, darunter die beiden Realisierungen des Frauenwohnprojekts rosa und das neue „Wohnheim für gemeinschaftliches, integratives Wohnen“ BROT in Kalksburg. Diese ersten Ansätze werden aber ebenso enden, wie das bereits einmal in der Vergangenheit geschehen ist, wenn sie nicht gefördert und weiterentwickelt werden.

**Robert Temel**, Mag.  
Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen  
[robert.temel@silverserver.at](mailto:robert.temel@silverserver.at)