

# Stadt der Zukunft

über partizipatives Bauen  
*Dokumentation einer Gesprächsreihe*



- 1 B.R.O.T. Aspern
- 2 Hermannsgasse
- 3 Sargfabrik
- 4 [ro\*sa]
- 5 Wohnprojekt Wien
- 6 LiSA
- 7 Que[e]rbau
- 8 JAspern
- 9 Bikes and Rails
- 10 Zum Bir Wagen



Cover:  
Hubert Schmalix: *Glassel Park*, 1994. Öl auf Leinwand, 244 x 198 cm  
Albertina, Wien. Sammlung Essl  
© Foto: Photoatelier Laut, Wien

Wir danken Hubert Schmalix für die Erlaubnis  
sein Bild als Cover verwenden zu dürfen.

Stadt der Zukunft  
über partizipatives Bauen  
*Dokumentation einer Gesprächsreihe*



# INHALT

Vorwort	/ Maria Vassilakou	4
Einleitung	/ Michael Kerbler	5
1 B.R.O.T. Aspern	/ Arch. Franz Kuzmich	10
2 Hermannsgasse	/ Rüdiger Lainer + Partner	18
3 Sargfabrik	/ BKK-3	28
4 [ro*sa]	/ Koeb & Pollak Architektur	36
5 Wohnprojekt Wien	/ einzueins architektur	44
6 LiSA	/ Wimmer & Partner	54
7 Que[e]rbau	/ clemens kirsch architektur	62
8 JAspern	/ pos architekten	70
9 Bikes and Rails	/ Architekturbüro Reinberg (ZT GmbH)	78
10 Zum Bir Wagen	/ Arch.Dl. Wolf Klerings	86
Leitfaden	/ Robert Temel	94
Quellenverweise		98
Impressum		99

## Vorwort

von Maria Vassilakou

*Die Stadt ist die Lösung, nicht das Problem.* Dieses Jamie-Lerner-Zitat ist heute aktueller denn je und in vielerlei Hinsicht bedeutsam. Städte sind heute weltweit die Orte des Wachstums und der Veränderung. Städte sind Orte der Innovation, der Vielfalt, der Begegnung. Städte sind Orte, wo weltweit immer mehr Menschen leben wollen, eben weil Städte so viel zu bieten haben. Dieser Trend hängt auch mit dem Selbstverständnis vieler Bürgerinnen und Bürger zusammen, die Teil dieser Veränderungsprozesse sein wollen. Es geht um die Mitbestimmung darüber, wie die Stadt der Zukunft einmal aussehen soll, es geht darum, aktiv die unmittelbare Lebensumgebung gestalten zu wollen. Die Stadt muss sich dauernd neu erfinden. Baugruppen sind dabei besondere Keimzellen der Erneuerung und die wohl am weitesten gehende Form der BürgerInnenbeteiligung in der Stadt:

*Die BürgerInnen bauen sich ihre Stadt selbst. Politik und Stadtverwaltung sind gut beraten, diesen Trend positiv zu unterstützen und zu ermöglichen - und nicht zu verhindern. Denn nichts ist wertvoller für eine Stadt, als wenn die Bürgerinnen und Bürger Verantwortung übernehmen und die Zukunft ihrer Stadt selbst gestalten. In diesem Sinne ist dieses Buch ein Beitrag dafür, noch mehr Menschen für Baugruppen zu begeistern und zu motivieren.*

Mag.<sup>a</sup> Maria Vassilakou

Vizebürgermeisterin

Stadträtin für Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung



## Einleitung

von Michael Kerbler

### Partizipation 3.0 - Von der Teilnahme zur Teilhabe

*„Es gehört zu den großen Widersprüchen der modernen europäischen Stadt, dass sie erst die Geburtsstätte des individualisierten Lebens war, dann aber just an dieser Individualisierung leiden sollte, an der Vereinzelung, am zerstoßenen Zusammenhalt. In der Digitalmoderne könnte dieser Widerspruch aufweichen. Denn sie bestärkt das urbane Ich und befördert das urbane Wir. Sie könnte eine Form von Öffentlichkeit hervorbringen, die auf wolkige, hybride Weise das eine ermöglicht, ohne das andere zu unterbinden. So wie viele andere Gegensätze – zwischen dem Privaten und dem Öffentlichen, zwischen Nähe und Ferne, zwischen Stadt und Land – dürfte sich auch dieser auflösen, zugunsten einer Stadt, in der die Einheit in Vielheit, dieser alte Traum, nicht länger ein Traum sein muss. Die Stadt wäre eine res publica, und das hieße für ihre Bewohner: Gemeinsame Sache machen und zusammen verändern, was verändert werden muss.“*

Hanno Rautenberg, Kunsthistoriker (1)

In zahlreichen europäischen Städten wird ein Aufbruch spürbar, ein urbaner Neuanfang. Ein wesentlicher Aspekt dieser Entwicklung, die erst am Anfang steht, ist das stärkere Involvieren von Bürgerinnen und Bürgern, die an der Gestaltung „ihrer“ Stadt teilhaben, also daran partizipieren wollen. Die Stadt wurde immer schon als eine Art soziales Entwicklungslabor gesehen, in der neue Formen des Zusammenlebens, der Kooperation und Weiterentwicklung gemeinschaftlichen Lebens geübt wurden. Dies wird auch im Zeitalter des virtuellen Raumes der Digitalmoderne analoge Realität bleiben.

*„Der Prozess der Zivilisation“ – schreibt Gerald Bast, Rektor der Universität für Angewandte Kunst in Wien – „ist noch nicht zu Ende, und deshalb braucht es auch in Zukunft Städte, physische Orte, die als Entwicklungslabors für soziale Innovationen und deren reale Umsetzung funktionieren. ... Im Cyberspace kann man soziale Modelle simulieren und teilweise sogar kommunizieren – tatsächlich erproben und umsetzen muss man sie aber in der realen Welt, weil die Menschen auch in Zukunft nicht im Ambiente des „Second Life“ leben werden, sondern mehrheitlich in – hoffentlich funktionierenden – Städten. (2)*

Die Partizipation der BürgerInnen hat im zurückliegenden Jahrzehnt ihren Charakter verändert. Ursprünglich war in demokratischen Staaten mit dem Begriff „Partizipation“ im weitesten Sinne die freiwillige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger am

## **Einleitung**

politischen Leben gemeint. Ziel war und ist es dadurch Einfluss auf Entscheidungen zu nehmen, die das Leben des Staatsvolkes betreffen. Partizipation kann auf vielfältige Weise erfolgen: Durch Bürgerbeteiligung, durch betriebliche Mitbestimmung, im Interessenverband, in einer politischen Partei.

Faktum ist: Partizipation reicht heute weit über diese fokussierte Definition, die die Beteiligung von BürgerInnen am politischen Leben beschreibt, hinaus. Partizipation - im Spannungsfeld von Teilhabe und Teilnahme diskutiert – meint mehr: Wird Partizipation eher passiv verstanden, dann ist „Teilnahme“ gemeint, in seiner aktiven Bedeutung hingegen steht Partizipation für „Teilhabe“. Damit wird eine von Ottokar Uhl formulierte Idee reanimiert, der in der Mieterpartizipation letztlich eine Demokratisierung der Planung sah.

Genau dieser Impetus des aktiven Teilhaben-Wollens an der Gestaltung des öffentlichen Raumes, des eigenen Wohnhauses bis hin zur „Eroberung der Stadt“ steht im Mittelpunkt der vorgelegten Recherche. Konkret soll anhand von zehn Wohnprojekten in der Bundeshauptstadt Wien nachvollzogen werden, wie Partizipation organisiert sein kann, ja sein muss. So soll eine ganz wesentliche Zielsetzung der BewohnerInnen, die sich in einer Wohngemeinschaft oder in einer Baugruppe zusammengefunden haben, erreicht werden: Gemeinschaftliches Wohnen nicht bloß auf das Haus zu beschränken, sondern darüber hinaus auch in die unmittelbare Umgebung, ja in das gesamte „Quartier“ beziehungsweise „Grätzel“ auszustrahlen. Partizipation gilt als gesellschaftlich wertvoll und relevant, weil sie zum Aufbau von sozialem Kapital führen kann und dadurch soziales Vertrauen verstärkt.

Vertiefende Interviews und Gespräche mit Akteurinnen und Akteuren, die in den Partizipationsprozess involviert sind – BewohnerInnen, Architekten und Architektinnen, Stadtforschern – tragen dazu bei, die unterschiedlichen Aspekte einer aktiv verstandenen Partizipation herauszuarbeiten.

### **1.1. „Urban Breeding Grounds“**

Als „Urban Breeding Grounds“ werden unterschiedliche, benachbarte städtische Viertel – „Grätzel“ – verstanden, die einen wichtigen, weil nachhaltigen Beitrag zur Identitätsbildung der Stadt leisten und den urbanen Innovationprozess vorantreiben. Immer wieder sind in großen Städten bestimmte Stadtviertel

zu identifizieren, die einen überproportionalen Anteil dazu beitragen, dass das soziale Leben gedeiht, das kulturelle Leben floriert und deshalb Publikum anzieht. So kann neuer urbaner Raum entstehen, in dem sich Nahversorgung, Einzelhandel und Handwerksbetriebe niederlassen und erfolgreich etablieren. Diese Stadtviertel haben einige Charakteristika gemeinsam:

- eine intensive Nutzung des öffentlichen Raumes, der Straßen und Plätze
- belebte Erdgeschoßzonen: Geschäfte (von Filialen großer Handelsketten bis zu kleingewerblichen Manufakturen), Bars, Wirtshäuser, Restaurants, etc. sowie
- Dienstleistungsbetriebe aus dem Kreativsektor der Wirtschaft

Die Bevölkerungsstruktur in diesen Vierteln ist meist durchmisch. Typisch für solche „Grätzl“: Sie fungieren als Sprungbrett für manche „Start-up“-Betriebe und für Gruppen, die den sozialen Aufstieg erreichen wollen. Dazu gehören Studierende, Unternehmer, aber auch MigrantInnen. Solche Stadtviertel sind für diese Gruppen deshalb attraktiv, weil sie Nischen in den sozialen Milieus anbieten, in denen Laborsituationen und unkonventionelle Lebensstile möglich sind und neue – kooperative Arbeitsformen erprobt werden können. Es wird nicht überraschen, dass in diesen Stadtvierteln – etwa am Prenzlauer Berg in Berlin, im Schanzenviertel in Hamburg oder in der Langstraße in Zürich – auch Modelle unterschiedlicher Formen der Bürgerpartizipation und kollaborativer Stadtentwicklung erprobt und umgesetzt wurden.

*„Faktum ist: Ein Mensch wird so nachhaltig von seiner Umwelt geformt, dass seine innere Balance vor allem davon abhängig ist, ob sein Verhältnis zu seiner unmittelbaren Umgebung ein harmonisches ist.“*

*Christopher Alexander, 1936 in Wien geboren, ist US-amerikanischer Architekt, Architekturtheoretiker und Systemtheoretiker.*

## **1.2. Stärkung der Bürgerpartizipation**

Unterschiedliche Formen der „partizipativen Bauplanung“ haben in den zurückliegenden fünfzig Jahren in ganz Europa – auch in Wien – das Stadtbild verändert und die Stadtplanung „bottom up“ beeinflusst. Dieser Prozess, der zwar nicht spektakulär verlaufen ist, zeigt aber – wenn man europäische Städte wie Berlin, Tübingen,

## Einleitung

Freiburg, aber auch Zürich oder Kopenhagen betrachtet – nachhaltige Wirkung: Die soziale Zusammengehörigkeit will stärker gelebt werden.

Eines ist unbestritten: Das Bedürfnis der Menschen in einer sozial und ökologisch intakten Gemeinschaft zu leben ist in den zurückliegenden zwei Dekaden deutlich gestiegen. Vielen Bürgern und Bürgerinnen geht es – nach dem Prinzip der konzentrischen Kreise – ganz wesentlich darum, ihren unmittelbaren Lebensbereich, „ihr Grätzl“ mit anderen Menschen gemeinsam zu gestalten, aktiv zu werden. Das gilt auch für die Konzeption, die Planung und die Umsetzung architektonischer Vorhaben in ihre dreidimensionale Gestalt.

Der Gemeinschaftsgedanke, bisher in Form genossenschaftlicher Organisation verwirklicht, wird heute auch durch partizipatives Bauen und gemeinschaftliches Zusammenleben weitergetragen. Die Stärkung der Partizipationsmöglichkeiten für den Bürger, die Bürgerin erhöht die Bindungskraft des Sozialen, schafft Vertrauen und unterstützt alle Maßnahmen der Stadtpolitik zur Integration Zugewanderter, die in der Stadt ihre neue Heimat sehen.

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

*Bernhard Steger: „Vom Bauen - Zu Leben und Werk von Ottokar Uhl“, Löcker Verlag, Wien*

### 1.3. Identifikation mit der Stadt

Für den Architekten Vittorio Lampugnani gilt, dass eine gute Stadt nicht nur eine Stadt für Reiche und nicht nur eine Stadt für Arme ist, sondern die unterschiedlichen Schichten miteinander verbunden sein sollen. „Die Stadt war immer, wenn sie funktioniert hat, ein ganz starker Ort der Integration. Die Stadt war integrativer als das Dorf, integrativer als das Land. Und das sollte sie auch bleiben.“

Die moderne Stadt ist strukturell offen. Sie lebt von der Heterogenität. Und so wie wir uns daran gewöhnt haben, Personen ohne langes Nachdenken über die Städte, aus denen sie kommen, zu charakterisieren, so weisen die Menschen, die in einer Stadt leben, dieser, ihrer Stadt, bestimmte Eigenschaften zu. Die Wechselwirkung, die sich daraus ergibt: Die Stadt formt den Menschen,

die Menschen die Stadt. Beide, Stadt wie BewohnerIn beziehen aus dem ständigen Austausch ihre Identität. Und identifizieren sich mit „ihrer Stadt“.

Diese Identifikation wird dann zusätzlich potenziert, wenn die BewohnerInnen von Anfang an in den Planungsstand ihres neuen Wohnhauses aktiv eingebunden sind.

Die Folge: Im Stadtviertel und im Grätzel wird nachbarschaftliches Leben und Gemeinschaftsbildung gefördert – der Grundgedanke, der dahintersteht, wird mit Leben erfüllt.

Das Dorf wird in die Stadt geholt.

- Gemeinschaftliches Wohnen schafft Räume für menschliches Miteinander. Diese neuen Wohnformen können Quartiere mittelfristig beleben und Abwanderungstendenzen entgegenwirken.
- Die Belebung der Erdgeschoßzone als Leistung der Bewohner von Baugruppen-Häusern für die Allgemeinheit: durch proaktive Geschäftsansiedlung, die Schaffung von Begegnungszonen, in denen Veranstaltungen, Kulturevents und Meinungs Austausch stattfinden.
- Eine neue Qualität der Nachbarschaft und der gegenseitigen Unterstützung entsteht, auch über die Grenzen des eigenen Wohnhauses hinaus: Von der weit verbreiteten anonymen Unverbindlichkeit hin zu einem verlässlichen, solidarischen Miteinander.
- Gemeinschaftliche Wohnprojekte wollen Verantwortung übernehmen und sich nicht nur an der Planung des künftigen Wohnraums, sondern auch am Zusammenleben im Grätzel mit ihren Ideen und Vorstellungen beteiligen.
- Der hohe Gemeinschaftssinn und das soziale Engagement der Gemeinschaft strahlen auch auf die Nachbarschaft und den Bezirk aus.

*Michael Kerbler*  
©Kombinat3

# 1 B.R.O.T. Aspern

B.R.O.T. stand lange Jahre ausschließlich für Beten, Reden, Offensein, Teilen.  
Im April 2015 wurde in der Seestadt Aspern ein Wohnheim der Gemeinschaft B.R.O.T. eröffnet. Der Anfangsbuchstabe „B“ erhielt eine zweite Bedeutung: „Begegnung“.  
Die Gemeinschaft möchte mit einem partnerschaftlichen und solidarischen Zusammenleben auf die zunehmende Vereinsamung des Menschen und die Isolierung von Familien reagieren. Es wurden 40 Wohneinheiten errichtet. Eigentümerin ist der Verein Gemeinschaft B.R.O.T. Aspern, der auch als Bauträger auftrat. Das Projekt in Aspern ist bereits das dritte Projekt im Rahmen des B.R.O.T. Verbandes.

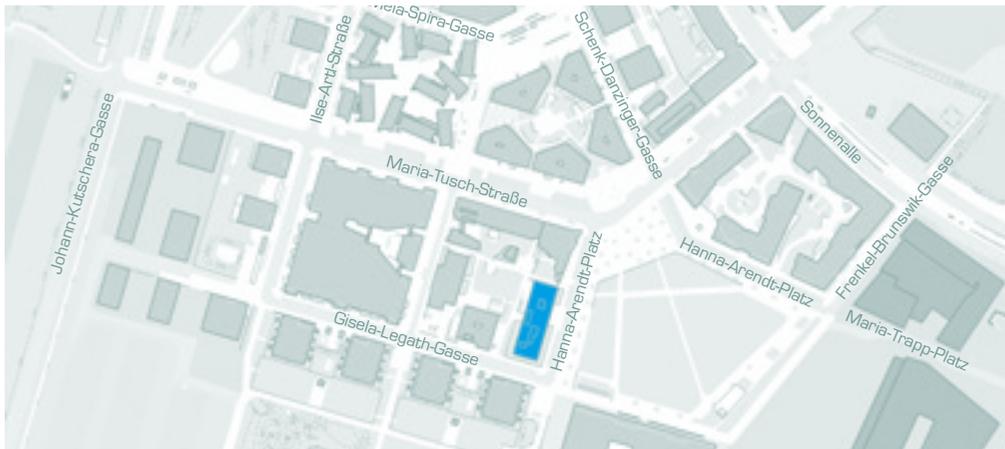
Gesprächspartner:

**DI Franz Kuzmich**, Architekt

**Ing. Mag. Karl J. Mang**, Mitglied der Gemeinschaft B.R.O.T.



Seestadt Aspern  
1220 Wien / Hannah-Arendt-Platz 9



**Bei „B.R.O.T. Aspern“ war Helmuth Schattovits der Initiator. Der soziale Aspekt war ihm ganz wichtig. Um es in meinen Worten zu sagen: es geht um die kleine Gemeinde in der Stadt mit gegenseitigen Unterstützungen, wie es hier im Haus auch gelebt wird.**

Franz Kuzmich

**Michael Kerbler:**

Herr Kuzmich, Herr Mang, wie ist aus der Vision oder aus dem Wunsch nach gemeinschaftlichem Bauen und Wohnen die Gruppe entstanden?

**Michael Kuzmich:**

Bei „B.R.O.T. Aspern“ war der Initiator Helmuth Schattovits. Er hat die Wohnformen aus unterschiedlichen sozialen Aspekten heraus entwickelt. Es ging ihm um soziale Familienstrukturen in der Stadt, um generationenübergreifendes Wohnen, um gegenseitige Unterstützung, aber auch um Single-Haushalte, ältere Personen, um junge Familien mit Kindern, also mit einem Wort: der soziale Aspekt war ihm ganz wichtig, nicht nur oder nicht ganz ausschließlich das eigene Planen des eigenen Wohnumfeldes. Um es in meinen Worten zu sagen: Es geht um die kleine Gemeinde in der Stadt mit gegenseitigen Unterstützungen, wie es hier im Haus auch gelebt wird.

**Karl J. Mang:**

Es waren fünf oder sechs Gründungsfamilien. Dann hat man sich auf die Suche gemacht nach weiteren InteressentInnen. Und wir haben sehr schnell die ersten Besprechungen mit dem Architekten Franz Kuzmich gehabt. Da ging es um Fragen wie: Wie kann ein Haus ausschauen, wie funktioniert Partizipation bei der Planung? Da war es noch gar nicht klar, ob wir ein Grundstück bekommen, welches das sein wird, wie es ausschauen wird.

**Kerbler:**

Architekt Roland Gruber, er ist Kärntner und leitet den Verein „Landluft“, hat in einem Gespräch – ähnlich wie Sie nämlich – gemeint, wir wollen das Dorf in die Stadt holen, um so die Idee des gemeinschaftlichen Lebens zu verwirklichen. Wie sind die Wünsche der Gruppe, etwa „Was ist uns wichtig beim Zusammenleben“ in die entsprechende architektonische Form gegossen worden?



**Mang:**

Wir entscheiden basisdemokratisch. Es gibt ein Leitungsorgan, das die Geschäfte führt. Unterschiedliche Entscheidungsmaterien benötigen unterschiedliche Quoren. Einmal reicht die einfache Mehrheit, es kann aber bis zu einer Dreiviertel-Mehrheit bei

# 1

## B.R.O.T. Aspern

gewichtigen Entscheidungen gehen. Es gibt Arbeitspakete, die an Mitbewohner vergeben werden, je nachdem, wer Zeit hat und eine Aufgabe übernehmen will und dafür auch die Kompetenzen mitbringt. *Aber in allen wesentlichen Entscheidungen, wie das Haus ausschauen soll, wie lang und wie breit, ob ein Stiegenhaus oder zwei Stiegenhäuser, wie die Innen- bzw. Außenschließung konzipiert sein soll – diese ganz, ganz grundlegenden Fragen – da hat uns Herr Architekt Kuzmich mit Bauklotzsteinen in Arbeitsgruppen geschickt und wir haben Häusermodelle gezeichnet, Wunschmodelle entwickelt, wie das Haus ausschauen könnte.*

### **Kerbler:**

Konkret: Wie ist die Meinungsbildung entstanden?

### **Mang:**

Wir haben durch gemeinsames Arbeiten die Meinungsbildung in der Gruppe herbeigeführt. Arbeit fördert auch den Gruppenzusammenhalt – und da ist es ganz wichtig zu wissen – und das unterscheidet uns auch von anderen Baugruppen – wir waren selber der Bauträger! Wir hatten keinen externen Bauträger, wo doch sehr viele Entscheidungen vorweggenommen sind oder gar nicht möglich sind. Wir als Verein haben das Grundstück gekauft, wir haben die Auftragsvergabe an Architekten, Haustechnikplaner, Statiker selber als Verein getätigt. Wir haben nach der Planung und den Ausschreibungen der Fachingenieure die Vergaben der Gewerke als Verein selber durchgeführt. Wir hatten weder einen Bauträger noch einen Generalunternehmer, wir haben alles selbst koordiniert. Das hatte zwei wesentliche Konsequenzen:

1. Man muss alles selbst entscheiden und dann auch mit den Konsequenzen daraus leben. Durch das „gemeinsam Verantwortung übernehmen“ wächst der

Gruppenzusammenhalt, das ist der soziale Aspekt, die soziale Komponente.

Und 2., weil wir alles selber gemacht haben, haben wir bei der Bausumme sparen können – mit 10 bis 15 % für Bauträger oder GU-Zuschlag können Sie schon rechnen – und bei unserer Bausumme macht das eine Million Euro aus. Um das konnten wir mehr bauen.



**Weil wir alles selber gemacht haben, haben wir bei der Bausumme sparen können – mit 10% bis 15 % für Bauträger oder GU-Zuschlag können sie schon rechnen - und bei unserer Bausumme macht das eine Million Euro aus. Um das konnten wir mehr bauen.**

Karl J. Mang

**Kerbler:**

Aus welchen Quellen speist sich die Finanzierung, denn der Verein besitzt doch kein Vermögen?

**Mang:**

Die Leute haben einen 20 %-Finanzierungsbeitrag mitgebracht. Wir sind zu den Banken gegangen und haben die Finanzierung verhandelt. Im Grunde haben wir die Finanzierung selber strukturiert, wir sind wohnbaufördert, das ist sozialer Wohnbau und wir sind als Heim gefördert mit, ganz grob, etwa 30 % des Bauvolumens.

**Kerbler:**

Das ist eine ganz wichtige Information! Sie sind also ein Heim und müssen daher einige Bedingungen, die im Wohnbau vorgeschrieben sind, nicht erfüllen?

**Mang:**

Sie haben recht: die Stellplatzabgabe zum Beispiel ist bei uns reduziert. Allerdings: als Heim fallen viele andere Auflagen deutlich schärfer aus und damit auch kostenintensiver. Ich habe die Mehrkosten aufgrund des Status „Heim“ überschlagsmäßig berechnet. Durch die erhöhten Anforderungen an Brandschutz und Ähnlichem hat uns das im Prinzip so viel oder sogar ein bisschen mehr gekostet, als die Stellplatzabgabe gekostet hätte.

**Kerbler:**

Zumeist besteht die Gruppe anfangs aus einer Kerngruppe und dann folgt ein Suchprozess. Wie war dieser Suchprozess bei Ihnen strukturiert? Haben Sie inseriert, war es Mundpropaganda oder beides?



**Mang:**

Mundpropaganda ganz stark, Social Media natürlich ganz stark. Wir haben zum Teil auch Werbung gemacht in diversen Foren und Medien. Das ist ja auch der Hauptgrund, warum wir ein Heim sind – wir haben uns dadurch die Möglichkeiten geschaffen, die Mitglieder, sprich unsere Nachbarn

# 1

## B.R.O.T. Aspern

auszusuchen. Wir haben regelmäßige Treffen abgehalten. Die Leute haben sich vorgestellt und erklärt, warum sie mitmachen wollen. Wir haben eine gegenseitige Beschnupperungsphase von etwa drei Monaten vorgesehen. Die Neuen sollen auch wissen, worauf sie sich einlassen in so einer Gemeinschaft.

### **Kerbler:**

Die Nahtstelle zum Architekturbüro, zu Ihrer Person, Herr Kuzmich, hat sich wie dargestellt? Es werden wohl nicht 38 oder 40 Personen Ihnen vis-a-vis gesessen sein, wenn es darum ging, Raumhöhen, Größe oder Flächen, Gemeinschaftsraum, Gangbreite, was auch immer, festzulegen. Wie sind Sie mit den Wünschen nach aktiver Partizipation umgegangen?

### **Kuzmich:**

Je nach Thema gab es Einzelgespräche, wenn es um die eigene Wohnung ging und es gab Gruppengespräche mit bis zu 30 Leuten. Ich erinnere mich auch an den Gemeinschaftssaal in der Geblergasse, wo die ersten Treffen stattgefunden haben. Es sind ganz grundsätzliche Fragen der Erschließung, Wünsche nach zweigeschöbigen Wohnungen oder nach Wohnungen für Kinder in der Gruppe erörtert worden. Das wurde mit 30 bis 40 Personen in Großversammlungen besprochen. Alle Dinge wie die Gemeinschaftsräume, der Turnsaal oder der Mehrzwecksaal, die Dachterrasse oder die Gartengestaltung, wurden natürlich mit der gesamten Gruppe diskutiert – ,

also mit denen, die Lust gehabt haben dabei zu sein. Im Übrigen: Mitbestimmung ist ein Angebot. Mitbestimmung ist kein Zwang, was die Planungsbeteiligung betrifft. Das Angebot wird natürlich sehr unterschiedlich genutzt. *Es gibt die Bewohner/Bewohnerinnen, die sich im Projekt das „Einfamilienhaus“ planen bis ins Detail, bis hin zur Fliesendekoration im Badezimmer. Und dann gibt es BewohnerInnen, die sagen, wir verschieben nur die eine Wand um 20 cm, ansonsten sind wir einverstanden mit dem Grundriss.* Und nicht nur mit dem Grundriss. Bei unseren Projekten lassen wir auch die Fassaden offen. Das heißt: die BewohnerInnen können sich wünschen, wo ein Balkon sein soll, sie können sich auch wünschen, wo die Fenster sein sollen. Das werden sie bei anderen Projekten in dieser Form nicht finden. Dort sind die Fenster regelmäßiger gesetzt.



***Mitbestimmung ist ein Angebot.  
Mitbestimmung ist kein Zwang,  
was die Planungsbeteiligung betrifft.***

Franz Kuzmich

***Mang:***

Wir sind wohnbaufördert und im Rahmen der Förderungsrichtlinien des sozialen Wohnbaus ist zu bauen. Die Sonderwünsche sind selber zu tragen. Allerdings: ein tragendes Prinzip unserer Planungen war immer – und da darf ich nur den Herrn Dr. Schattovits zitieren: *„Radikal gedacht, sorgsam gemacht“*. *Das heißt, beim Wünschen ist man frei, bitte alle Ideen auf den Tisch – und die müssen dann anhand der Realität, anhand der Bauordnungen und anhand der Kostenschätzungen von Architekt Kuzmich einer kritischen Prüfung unterzogen werden. Nach dem Motto: „Radikal denken, Ideen haben, sich etwas wünschen, bitte immer“*. Nur dann entsteht etwas *Besonderes*.

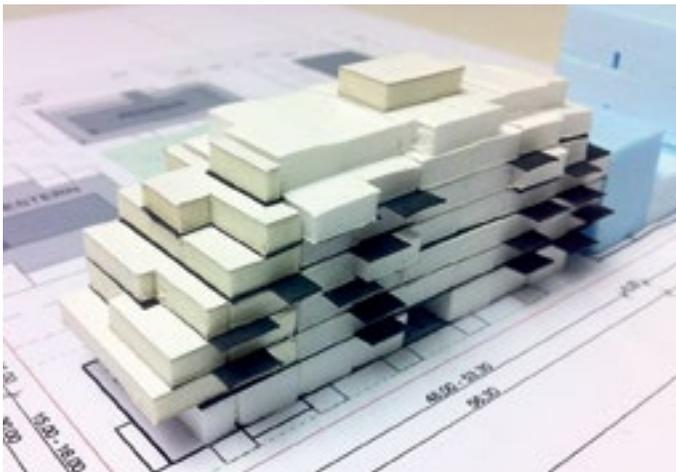
***Kerbler:***

Architekt Markus Zilker vom „Wohnprojekt Wien“ vertritt die Meinung, dass das Interesse der Wiener Stadtbevölkerung am gemeinschaftlichen Bauen und Wohnen mindestens 5 % der Bevölkerung umfasst. Es gibt, wie sich zeigt, verschiedene Intensitätsstufen dabei, etwas gemeinschaftlich zu konzipieren und zu bauen. Wie könnte man das erleichtern zum Vorteil des Grätzels, des Bezirks und der Menschen dieser Stadt?

***Mang:***

Ich glaube, dass sich die Gesellschaft, Stadt, Land und der Bund Gelder sparen, wenn er solche Projekte fördert oder fruchtbarere Rahmenbedingungen schafft. Zur Kinderbetreuung: Die Kinder sind hier im Hause unterwegs, weil dies ein gesichertes Umfeld bietet. Jeder kennt die Kinder, jeder passt auf wie am Dorf früher. Man kümmert sich um die Alten und die, die Hilfe brauchen. *Wir haben eine Dame im Haus, die ist jetzt quasi endgültig erblindet. Um sie kümmert man sich. Wäre sie allein in einer Wohnung, müsste sie eine soziale Hilfseinrichtung in Anspruch nehmen oder einen sozialen Dienst, der sie regelmäßig zu Hause aufsucht. Hier*

*machen das die Nachbarn*. Jeder kennt sie und wir machen uns das untereinander aus, so wie es am Dorf war. Das gilt für Kinder, das gilt für Alte. Die Leute helfen einander gegenseitig, weil man gemeinsam wohnt, weil jeder sagt, das ist unser Haus und wir halten zusammen. Und damit erspart sich die Stadt in einer älter werdenden Gesellschaft auch viel Geld.



Arbeitsmodell

# 1 B.R.O.T. Aspern

## **Kerbler:**

Das heißt, Ihrer Meinung nach ist die Wohnbauförderung gut investiert.

## **Mang:**

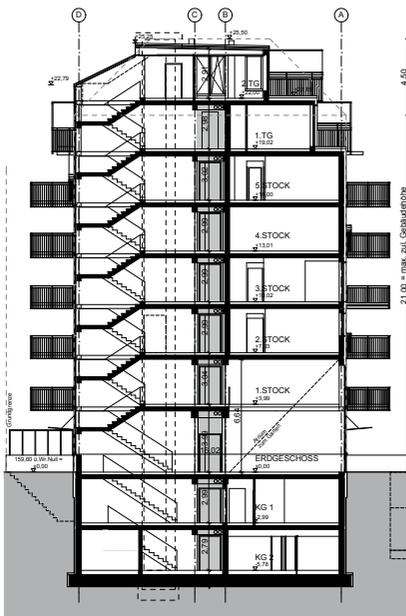
Auf alle Fälle. Und damit komme ich zur Wunschliste an die Stadt: Es gibt keine Kategorie, weder in der Wohnbauförderung noch in der Bauordnung, die gemeinschaftliches Wohnen abbildet. Es gibt Genossenschaften, es gibt Eigentum, es gibt Heime, aber es gibt keine Baugruppe in der Gesetzes-Materie, ganz allgemein. Das heißt, in der Bauordnung existiert eine Lücke, im Förderwesen existiert eine Lücke, konkret in unserem Fall, denn in der Umsatzsteuer-Gesetzgebung ist das nicht abgedeckt. Also: Man sollte von der Legislative von allen Seiten die Rechtsgrundlage für solch eine Gruppe schaffen und diese Kategorie „Baugruppe“ verankern.

## **Kerbler:**

Wenn ich kurz die Rolle des Advocatus Diaboli einnehmen darf: Ein Kritikpunkt lautet Wohngruppen oder Baugruppen seien homogene Gruppen. Die Gruppenmitglieder kämen aus einer bestimmten gesellschaftlichen Schicht, Arbeiter seien in einer Baugruppe kaum bis gar nicht vertreten, Baugruppen seien per se ein elitäres Projekt. Fühlen Sie sich einer elitären Gruppe zugehörig?

## **Mang:**

Da widerspreche ich Ihnen. Wir sind im Haus sehr heterogen. Wir haben vom Geschäftsführer eines kleinen Beratungsunternehmens über Sozialarbeiter, bis zu Leuten, die freie Physiotherapeutinnen sind, ziemlich alles vertreten. Bei uns geht das quer durch alle Einkommensschichten. Arbeiter haben wir, glaube ich einen, nämlich von Opel, vom GM-Werk, einen jungen Mann, der dort Lehrling ist. Aber ja, ich gebe Ihnen insofern recht: Für eine Baugruppe ist ein bisschen mehr an persönlichem Engagement vonnöten, um hier zu wohnen. Und das bedarf schon einer gewissen Selbstreflexionsfähigkeit und den klaren Willen, seine Zeit aufzuwenden, um in Gemeinschaft für die Gemeinschaft etwas zu machen und den Wert als solchen auch anzuerkennen. Es ist mir wert und wichtig, in einer Gemeinschaft zu wohnen, in der man sich gegenseitig hilft und unterstützt. Wenn das elitär ist, dann haben wir einen unterschiedlichen Begriff



Schnitt A-A

***Dieses Projekt hat, so wie die meisten, eine fünfjährige Entwicklungsphase. Aber nicht jeder, der eine Wohnung braucht, kann fünf***

**Jahre auf eine Wohnung warten. Also insofern ist es kein Programm für einen durchschnittlichen Wohnungssuchenden, völlig richtig.**

DI Franz Kuzmich, Architekt

davon, was „elitär sein“ bedeutet. Aber dass es eines gewissen persönlichen Grund-Settings bedarf, um sich so einer Gemeinschaft anzuschließen, da gebe ich Ihnen schon recht.

**Kuzmich:**

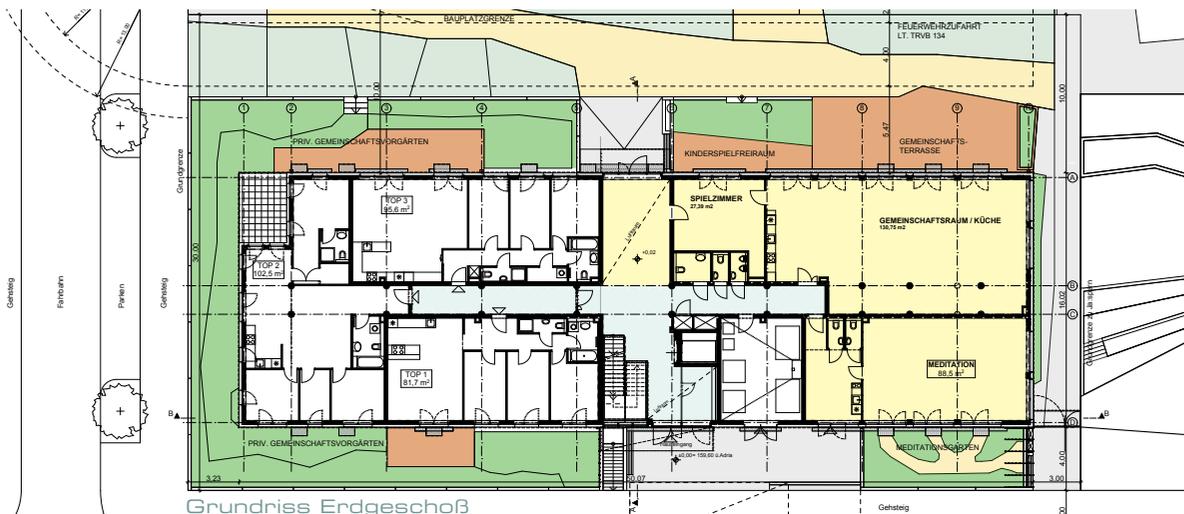
Eine Baugruppe ist kein Durchschnittsprogramm. Das sehen Sie völlig richtig. Es ist nichts für den durchschnittlichen Wohnungssuchenden – aus verschiedensten Gründen. Viele Wohnungssuchende haben dringenden Wohnungsbedarf. Dieses Projekt etwa hat so wie die meisten, eine fünfjährige Entwicklungsphase. Aber nicht jeder, der eine Wohnung braucht, kann fünf Jahre auf eine Wohnung warten. Also insofern ist es kein Programm für einen durchschnittlichen Wohnungssuchenden, völlig richtig. *Und dass sich Menschen mit gewissen anspruchsvolleren Lebensformen zusammenfinden, das hat mit Elite nichts zu tun, sondern mit den Ansprüchen und Bedürfnissen dieser Menschen.*

**Kerbler:**

B.R.O.T. – , können Sie mir sagen, wofür die Buchstaben heute stehen und ob das für die Menschen, die zu Ihnen gekommen sind, das sinnstiftende Programmatische war, das sie angesprochen hat?

**Mang:**

Das Thema bei uns war eben Gemeinschaft und ein gewisses Maß an Bewusstsein fürs Leben. *Ursprünglich steht B.R.O.T. für Beten, Reden, Offen sein, Teilen. Das Beten ersetzen wir gerne durch Begegnen, also zwischenmenschliche Begegnung und das Programmatische daran ist das bewusste Umgehen mit Menschen, mit Nachbarn, mit Materie, mit Natur. Einfach ein bewusstes Leben. In Reflexion.*



## 2 Wohnprojekt Hermannsgasse

Das Wohnprojekt Hermannsgasse in Wien-Neubau wurde in einem teilweise denkmalgeschützten Gebäude aus dem Jahr 1825 sowie einem dahinterliegenden Fabrikgebäude errichtet, das Ende des 19. Jahrhunderts erbaut wurde. Mit Hilfe einer Förderung nach dem Wiener Wohnbausanierungsgesetz entstanden 13 Eigentumswohnungen sowie eine Ordination und Geschäfte im Erdgeschoß. Die Eröffnung fand 1989 statt.

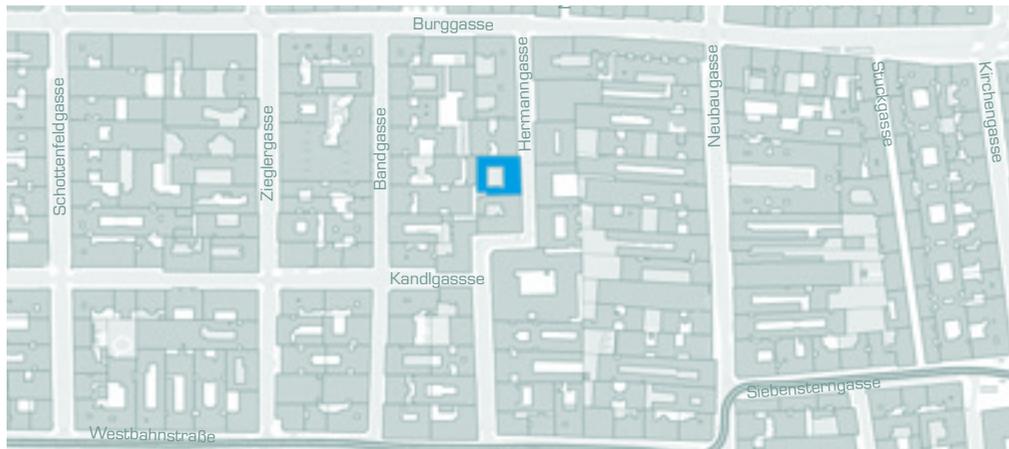
GesprächspartnerInnen:

**Arch. Rüdiger Lainer**, RLP Rüdiger Lainer + Partner

**Sieglinde Dörfler**, ehemalige Bewohnerin



Wohnprojekt Hermannsgasse  
1070 Wien / Hermannsgasse 29



**Michael Kerbler:**

Wann, Herr Lainer, sind Sie das erste Mal mit dem Begriff Partizipation und Architektur konfrontiert worden?

**Rüdiger Lainer:**

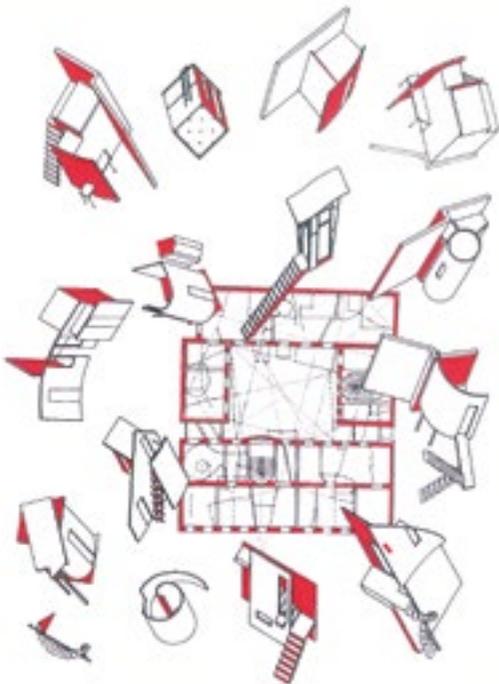
Das war eigentlich schon während des Studiums. Architekt Ottokar Uhl war ein sehr spannendes Vorbild. Und Eilfried Huth. Dass man sagt, *Architektur ist politisch, Architektur hat soziale Relevanz, hat eine gesellschaftsverändernde Relevanz. Um die Gesellschaft zu verändern, muss man auch die Bedingungen verändern und ein Teil davon sind natürlich auch die Lebensbedingungen, Wohnbedingungen, nicht nur die Produktionsbedingungen.*

**Kerbler:**

Das war also nicht nur Uhls Ansicht, sondern das ist auch Ihre Ansicht?

**Lainer:**

Ja, ich bin eher über meinen politischen Anspruch auf Uhl gekommen. *Wobei: ich habe damals gemerkt, dass mir das Partizipative - also ich wähle aus, was ich möchte, nenne meine Vorstellungen vom Familienleben und vom Wohnungsgrundriss - einfach nicht weit genug geht. Mir ging es darum: Grundsätzlich, gibt es eine Methode, dass man das Reich der Möglichkeiten öffnet, also die Tore zum Reich der Möglichkeiten öffnet, etwas pathetisch formuliert.*



**Kerbler:**

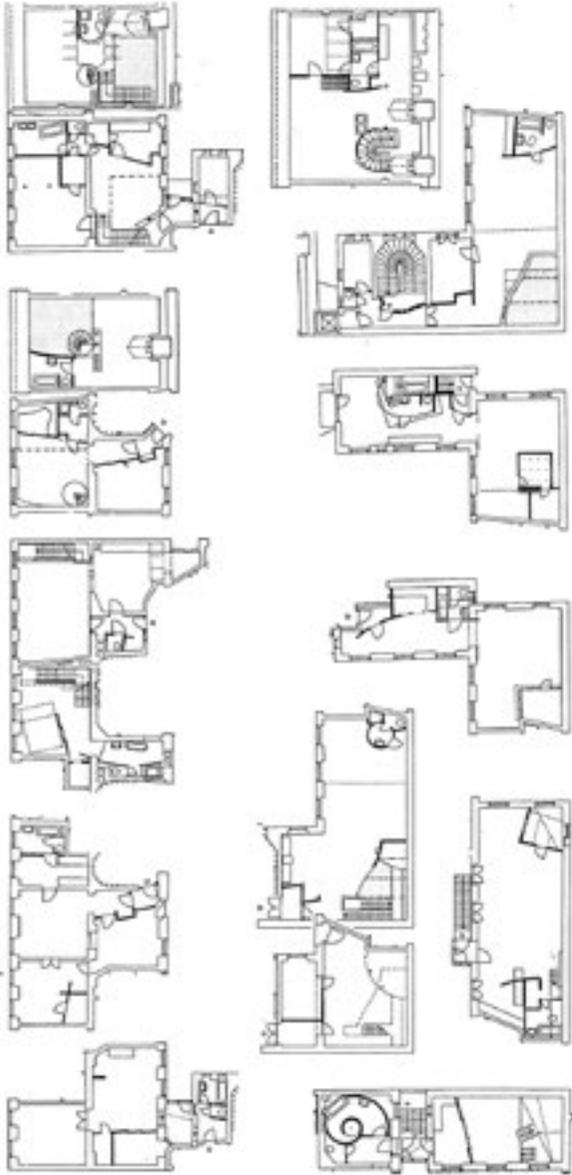
Sie haben nicht gefragt, wie wollen sie leben, sondern: was soll das Gebäude, die Wohnung, die äußere Haut können?

**Lainer:**

Ja, das war mein Grundansatz. Der Einstieg war 1984/85, da gab es die ersten Projekte. Auch wir haben eines der Pilotprojekte gemacht – mit sehr viel Freude und Engagement. Wo wir auch intervenieren konnten in den Wohnungen, wo wir uns gefragt haben, wie schaffen wir Verbesserungen der Lebensbedingungen? Das war auch sehr ökonomisch: wie kann ich in so eine Kleinstwohnung

Implantate

## 2 Wohnprojekt Hermannsgasse



13 Wohnungen

ein Bad, Dusche, WC hineinbringen, ohne dass alles zerstört wird? Es war ganz wichtig zu sehen, was man alles machen kann mit kleinen Interventionen. Wie man mit den Leuten redet. Wie offen sie eigentlich sind für unkonventionelle Lösungen. Mein Ansatz war den Leuten zu sagen, versucht euch einmal vorzustellen, wie ihr gerne leben würdet. Nicht im Sinn von Räumen, sondern: wie lebe ich von Träumen, von Geschichten, von Ereignissen, wo fühle ich mich wohl, würde ich gerne fliegen können? Oder bin ich eher wer, der lieber in der Erde gräbt? Macht dafür Gedichte, Theaterstücke, Geschichten oder Ähnliches.

### **Kerbler:**

Mit welcher Überlegung haben Sie den Dialog mit den Eigentümern, den Bewohnerinnen und Bewohnern begonnen?

### **Lainer:**

Wir hatten Geschichten, wir hatten Bilder, irgendwelche Rezipitate, Zeichnungen, die angefertigt wurden. Ich habe gesagt, es ist unsere Aufgabe, diese Geschichten in Raum umzusetzen. Wir wollen nicht vorher diskutieren, wer wohnt oben und wer links unten. Wir wollen für jede subjektive Idealwelt den richtigen Platz finden. Dann haben wir gesagt, wir müssen mit der Substanz recht schonend umgehen aus Respekt vor der Geschichte. *Und wenn alle sagen, das ist ökonomisch nicht umsetzbar, von den Kosten her, dann müssen wir etwas finden, damit es mit den Kosten umsetzbar ist. Wir nehmen Implantate für verschiedene Funktionen, die technisch sind, Badezimmer, WCs, Küchen – gewisse Funktionseinheiten –*

***Versucht euch einmal vorzustellen, wie ihr gerne leben würdet. Nicht im Sinn von Räumen, sondern: wie lebe ich von Träumen, von Geschichten, wo fühle ich mich wohl? Macht dafür Gedichte, Bilder, Theaterstücke,***

***Geschichten oder Ähnliches. Was ist die Vision einer zukünftigen Welt, die Dir farbig genug ist, um spannend und erstrebenswert zu sein, aber auch vage genug, um Potential für konkrete Entwicklung zu haben.***

Rüdiger Lainer

*und setzen die ein.* Mit der Wiener Bauordnung sind wir sehr kreativ umgegangen. Die waren aber auch sehr kooperativ und auch sehr überrascht. Es war so ein Klima des Aufbruches und der instrumentellen Fantasie bei Behörden.

***Kerbler:***

Die Kosten waren eine der Barrieren, die zu beachten waren?

***Lainer:***

Es gab strikte Vorgaben. Das war durch die Sanierungsförderung begrenzt. Es war unser Anspruch, dass man nicht sagt, wir machen ein Basisprojekt und alles andere sind Sonderwünsche. Das hätten sich die Leute nicht leisten können. Klar ist das die Mittelschicht, Ärzte, Lehrer, etc., aber die waren damals auch ziemlich mittellos. Wir haben gesagt, mit dem müssen wir die Qualitäten, die wir wollen, also die Holzböden und ausreichend Gemeinschaftseinrichtungen, die riesige Dachterrasse mit 80 cm Erde finanzieren.

***Kerbler:***

Hat es damals schon das gegeben, was heute bei Baugruppen oder Wohnprojekten State of the Art ist, nämlich gemeinschaftlich nutzbare Räume?

***Lainer:***

Ja, den Dachgarten und einen 50 bis 60 m<sup>2</sup> großen Raum im Dach gibt es bis heute. Da haben wir gesagt, das ist der Gemeinschaftsraum mit Küche. Und dann gab es den Musikraum. Ich weiß nicht mehr die Quadratmeteranzahl, aber es war doch so, dass sich unterschiedliche Gruppen mit ihren Interessen finden konnten.

***Kerbler:***

Wie haben sich Ihre Gegenüber wie Magistrat oder der Denkmalschutz verhalten? Wo gab es Hürden zu überwinden?

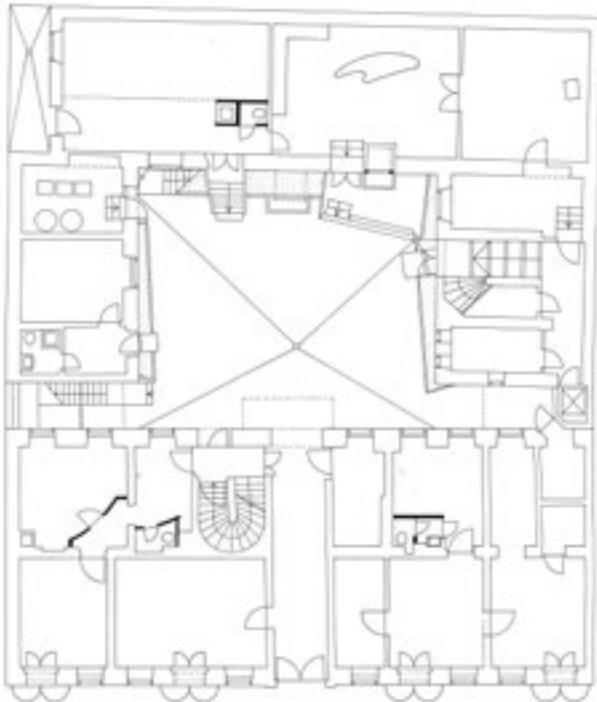
***Lainer:***

Da es eines der ersten Totalsanierungsprojekte war, gab es keine Hindernisse. Es gab kein eingefahrenes Prozedere. Im Wiener Stadterneuerungsfond waren unglaublich engagierte Leute. Das war eine ganz absurde Konstruktion. Da war der Jörg Wippel, sozusagen der schwarze Immobilienhai und der Gustav Fröhlich und der Willi Kainrath, die Linksradiakalen in der SPÖ der Stadt, und die haben das gemeinsam durchgezogen. Die waren alle sehr engagiert.

## 2 Wohnprojekt Hermannsgasse

### **Kerbler:**

Wenn Sie sich Projekte der jüngsten Vergangenheit anschauen wie etwa am Nordbahnhof das Wohnprojekt Wien oder Wohnprojekte in der Seestadt Aspern: hat sich Ihre Sichtweise durch das partizipative Bauen verändert?



Grundriss  
EG

### **Kerbler:**

Wo sehen Sie Grenzen der Partizipation?

### **Lainer:**

Die Grenze ist schon eine Größenfrage. Ab wann wird die Gruppengröße problematisch? Oder wie kann ich die Großgruppe zerteilen in Kleingruppen, weil in einem Plenum mit 50 Leuten ist es schwer, zu einer Lösung zu kommen. Deshalb haben wir gesagt, wir fangen einmal mit sechs, sieben oder acht Personen an. Die Herrmannsgasse wächst langsam und die anderen

### **Lainer:**

Die jetzigen Projekte sind -- aus zwei Aspekten betrachtet -- spannend. Das eine ist, dass man über den Schematismus der meisten Wohnbauten hinauskommt und wirklich in der Lage ist, Menschen glücklich zu machen. Ich glaube, dass es einfach gut ist, andere Wohnformen auszuprobieren. Das bringt eine mentale und politische Erweiterung. Das andere ist, die jetzigen Projekte bringen auch eine Belebung der Erdgeschoßzone, was auch eine Forderung war. Es muss diese Entwicklungszonen geben, die zu einem geringeren Mietpreis an soziale, kulturelle und ökonomisch nicht so tragfähige Initiativen vergeben werden. Das wurde beim Helmut-Zilk-Park das erste Mal offiziell hineingeschrieben. Und: es braucht Leute, die den Willen zum Engagement haben, in ihrem Umfeld aktiv zu sein. Ich glaube, dass Baugruppenprojekte für die Belebung wichtig sind. Die wollen von sich aus, dass etwas passiert.

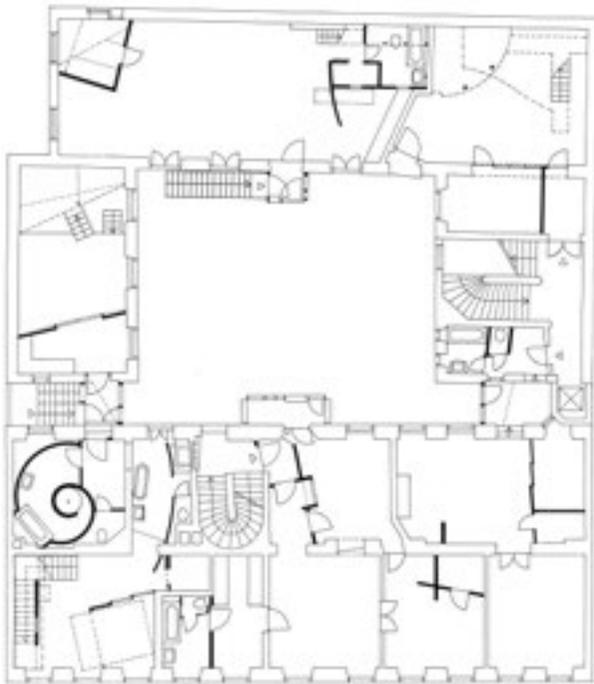
***Ich glaube schon, dass die jetzigen Wohnprojekte, aus zwei Aspekten betrachtet, spannend sind. Das eine ist, dass man über den Schematismus der meisten Wohnbauten hinauskommt und wirklich in der Lage ist Menschen glücklich zu machen.***

**Ich glaube, dass es einfach gut ist andere Wohnformen auszuprobieren, dass das eine mentale und politische Erweiterung ist. Das zweite ist, dass die jetzigen Projekte große Vorteile haben, weil sie auch eine Belebung der Erdgeschoßzone bringen.**

Rüdiger Lainer

Mitglieder kann man nach und nach einbeziehen. Ich glaube, dass eine Gruppengröße von zehn bis zwölf Mitgliedern ideal ist. Und wenn man ein größeres Projekt hat, wäre es sicher gut, es in kleinere Gruppen zu teilen.

Gespräch mit **Sieglinde Dörfler**, Gründungsmitglied und langjährige Bewohnerin



Grundriss  
1.OG

**Kerbler:**

Wie, Frau Dörfler, hat die Gruppe eigentlich zusammengefunden?

**Dörfler:**

Im Jahr 1985 entstand die Idee, gemeinsam mit Freunden wohnen zu wollen. Wir waren drei Sozialarbeiter und eine Krankenschwester. Wir kannten uns gut aus unserer gemeinsamen Arbeit. Die haben mich eingeladen mitzumachen und wir haben angefangen zu suchen. Wir haben viele Häuser besichtigt, bis wir das Haus in der Hermannsgasse gefunden haben. *Das Haus war eigentlich zum Abriss vorgesehen. Aber es ist das Denkmalamt gekommen und hat gesagt, es darf nicht abgerissen werden. Der vordere Teil zur Straße hin ist älter und hinten befand sich die ehemalige Fabrik.* Das Denkmalamt hat damals gesagt, wir müssen es so erhalten, wie es ist. Dennoch: das Interesse war groß. Vielen hat es gefallen, manchen war

es zu finster, wegen der Bäume im Hof. Das Dach war kaputt und wir mussten die Holzbalken freilegen, um zu sehen, ob die vorderen Wohnungen umgebaut werden können. Im Fabrikgebäude waren die Räume sehr hoch und lang. Da haben wir viele Pläne gewälzt, wie man den Wohnraum aufteilen könnte. Zu dieser Zeit waren wir fünfzehn Personen.

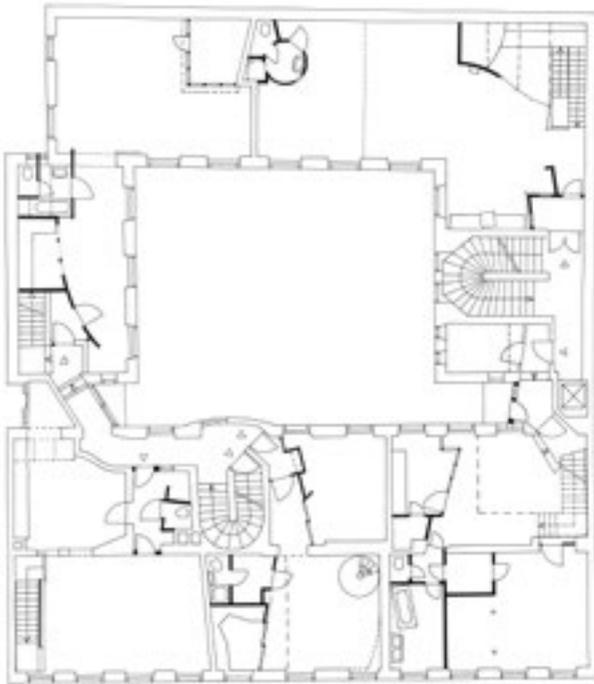
**Kerbler:**

Der nächste Schritt, wenn man ein Haus umbauen will, ist: Man braucht einen Architekten. Wie haben Sie Architekt Rüdiger Lainer gefunden?

## 2 Wohnprojekt Hermannsgasse

### **Dörfler:**

Bei uns in der Gruppe war Lisa Langbein. Ihr Bruder, Kurt Langbein, der Journalist, hatte ein Haus im 14. Bezirk, in dem sich Bekannte zum gemeinsamen Wohnen gefunden hatten. Und über ihn haben wir Herrn Lainer gefunden. Der war sofort Feuer und Flamme dieses Haus herzurichten und umzubauen. Er begleitete uns und das Projekt bis zum Einzug.



Grundriss  
2.OG

### **Kerbler:**

Wer war Eigentümer des Objekts?

### **Dörfler:**

Das Haus gehörte der Gemeinde Wien. Wir haben das Haus unter der Bedingung gekauft, dass es ein Gemeinschaftsprojekt wird. Das war übrigens auch eine Voraussetzung dafür, dass wir einen Kredit erhalten.

### **Kerbler:**

Rüdiger Lainer hat mir geschildert, dass er vor der Entwurfsarbeit von der Gruppe wissen wollte, wie sie sich das Wohnen in der Hermannsgasse vorstellt.

### **Dörfler:**

Ja, er wollte, dass wir Fantasien entwickeln, wie wir unsere Wohnung gestalten wollen.

Anhand unserer Ideen, Skizzen und

Zeichnungen sind dann sehr individuelle Wohnungen entstanden. Es gibt Wohnungen mit geschwungenen Mauern, Badezimmer in Form einer Schnecke, manche Badezimmer wurden im Halbstock gebaut und die Wände wurden farbig. Wichtig war uns vor allem der Dachgarten. Und vielleicht ein Schwimmbad im Parterre.

### **Kerbler:**

Wurde eine gemeinsame Vorstellung entwickelt, wie die Gruppe nach der Fertigstellung des Wohnhauses miteinander leben möchte? Hat es eine Idee gegeben, nicht nur zusammen zu wohnen, sondern gemeinsam zu leben?

***Rüdiger Lainer hat gesagt, wir sollen einfach Fantasien entwickeln, was wir uns vorstellen. Es ist dieser riesige Lichthof entstanden.***

**Die Wohnungen sind sehr individuell geworden. Es gibt in jeder Wohnung etwas Rundes. Der runde oder halbrunde Teil war meistens auch in Farbe.**

Sieglinde Dörfler

**Dörfler:**

Es hat schon immer die Idee gegeben, gemeinsam etwas zu tun. Es sind ja alle Leute im Sozialbereich tätig und manche haben sich auch untereinander sehr gut gekannt. So war immer der Gedanke, wir werden vieles gemeinsam machen. Wer kommt herauf saunieren, wer will oben essen, wer will im Garten sitzen? Wir haben uns

abends auf der Dachterrasse getroffen. Oder Feste in den großen Gemeinschaftsräumen gefeiert. Es gibt zwei große Gemeinschaftsräume und eine Sauna im Haus und eine große Dachterrasse. Durch den Planungsprozess und das Zusammenleben in der ersten Zeit ist die Gruppe zusammengewachsen. Es ist eine ruhige Art entstanden, miteinander auszukommen.

**Kerbler:**

Gab es die Eigentumswohnungen, also parifiziertes Eigentum, von Beginn an?

**Dörfler:**

Wir mussten das Haus gemeinsam als Eigentümer besitzen. Erst nach der Tilgung des Kredites wurde Eigentum begründet. Wir erhielten eine Förderung der Stadt Wien.

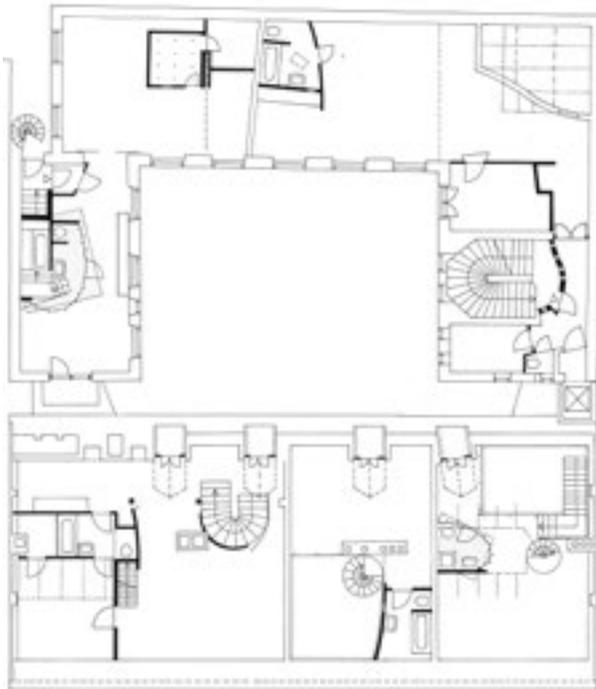
**Kerbler:**

Was würden Sie Leuten raten, die so ein Wohnprojekt planen wie Sie, was das gemeinsame

Konzipieren, das gemeinsame Wohnen und das gemeinsame Finanzieren angeht, worauf muss man besonders achten?

**Dörfler:**

*Zuerst muss ich wissen, was will ich und was mir wichtig ist im Zusammenleben. Und ich muss wissen, welches Konzept ich für mein Leben habe. Auch für mein Alltagsleben: Halte ich zum Beispiel Kinder, die Lärm machen, aus – oder Menschen, die anders als ich leben, weil sie eine andere Lebenseinstellung haben. Und ich muss wissen, welche Einstellung ich habe, was die Politik betrifft. Es ist wichtig, ehrlich zu*

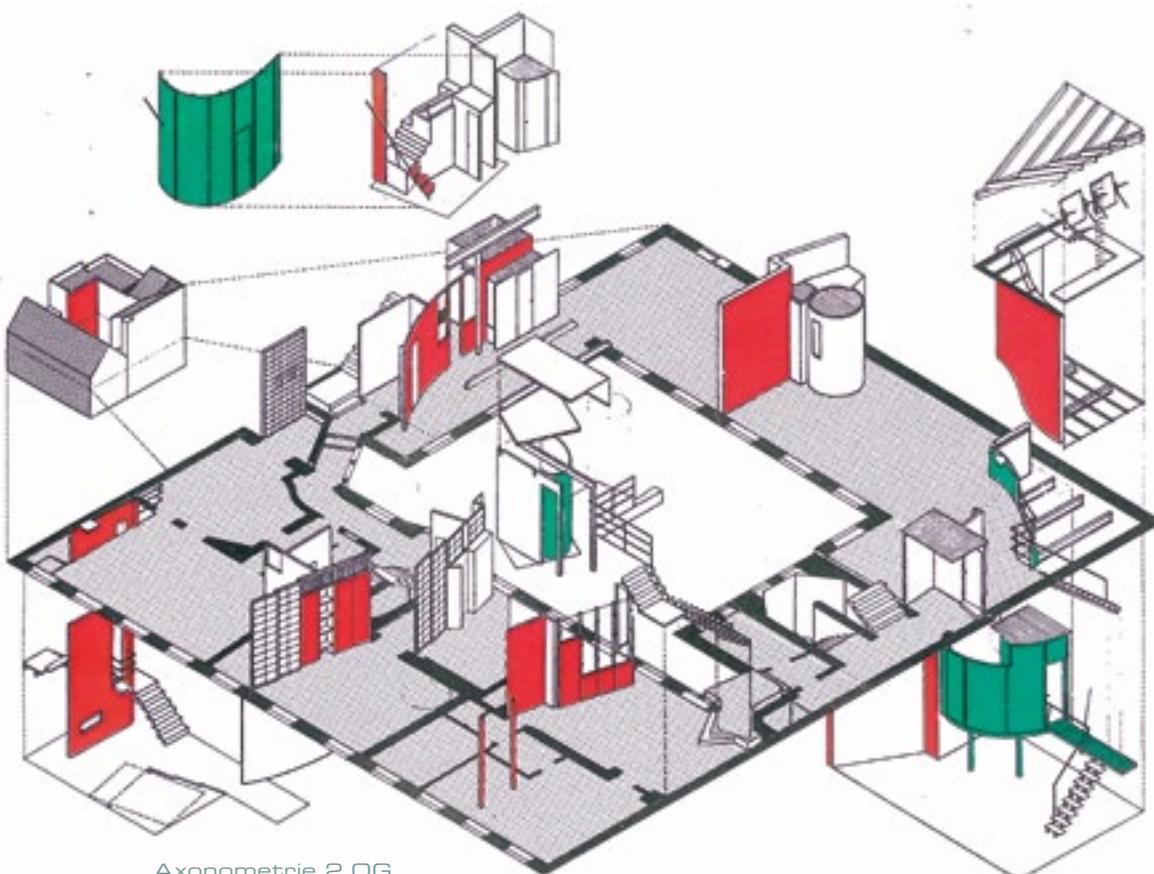


Grundriss  
3.OG

## 2 Wohnprojekt Hermannsgasse

sich zu sein. Welche Wünsche habe ich? Bin ich für das Wohnprojekt, weil ich einsam bin und mir Hilfe erwarte von anderen? Es ist legitim auch andere zu fragen. Es ist ein langer, oft mühsamer Weg. *Alle Beteiligten brauchen viel Geduld mit sich und den Anderen, um nicht zu schnell aufzugeben. Es kostet Energie und braucht einen langen Atem.* Manchmal braucht man auch Hilfe von außen. In unserer Gruppe sind fast alle aus dem Sozialbereich, die meisten sind sehr ruhig und streiten nicht gerne. Natürlich gab es in der ersten Zeit besonders viele Diskussionen, aber so lernt man die Anderen und sich selbst kennen, wo muss ich vorsichtig oder toleranter, großzügiger sein. Und man sollte darauf achten, dass man keinen Querulanten dabei hat.

*Unser Projekt ist gut geglückt. Es gab in all den Jahren nur drei Besitzerwechsel. Einen durch Tod. Und zwei Frauen haben kleinere Wohnungen gesucht. So bin ich vor kurzem ausgezogen und in die Wohnnähe meiner Tochter übersiedelt. Aber der Kontakt mit den Menschen, die ich verlassen habe, bleibt aufrecht.*



Axonometrie 2.0G

***Wichtig ist, dass man keinen Querulanten drinnen hat. Es ist schon so, dass man schauen muss, haben die Leute die gleiche Idee!***

Sieglinde Dörfler



### 3 Sargfabrik

Nach mehr als zehn Jahren zäher Planungsarbeit wurde auf dem Areal der einst größten Sargtischlerei der Donaumonarchie im Jahr 1996 die so genannte „Sargfabrik“ in Wien-Penzing eröffnet. Eine Gruppe engagierter Menschen hatte den Verein für Integrative Lebensgestaltung (VIL) gegründet und das Wohn- und Kulturprojekt entwickelt. Von Beginn an wurde großes Augenmerk auf die Integration behinderter und sozial benachteiligter Menschen gelegt. Der Verein VIL ist Errichter, Eigentümer und Betreiber des Wohnheimes mit 112 Wohneinheiten.

GesprächspartnerInnen:

**Franz Sumnitsch**, Bewohner und Architekt, BKK-3 ARCHITEKTUR ZT GMBH

**Ute Fragner**, Mitgründerin und Bewohnerin



Sargfabrik  
1140 Wien / Goldschlagstraße 169



**Michael Kerbler:**

Der Schwerpunkt unseres Gespräches liegt auf dem Stichwort Partizipation. War von Anfang an klar, dass die Sargfabrik gemeinsam konzipiert und gestaltet wird mit dem Ziel gemeinsam hier zu leben und zu wohnen mit allem, was dazu gehört?

**Ute Fragner:**

Es war von Anfang an klar, dass es ein Lösungsentwurf war für die Problemstellungen und die Mangelsituationen der damaligen Zeit. Wir stammen aus einer Generation – auch politisch – die Hand angelegt hat. Die gesagt hat, mit diesen Dingen sind wir nicht zufrieden. *Wir wollten nicht nur kritisieren. Wir wollten es anders machen. Und zeigen, wie es anders geht. Das ist der Hintergrund sämtlicher Protagonisten, die damals tätig wurden. Wir wollen Leben und Arbeiten nicht als Gegensätze oder als sich ausschließende Situationen erleben. Sondern wir wollen ganzheitlich an einem guten gemeinsamen Leben arbeiten und wollen auch Verantwortung dafür übernehmen. Etwa für unsere Kinder eine lebenswerte Umwelt zu errichten und diese auch zu erhalten.* Nachdem es nichts gegeben hat, wo wir gesagt hatzen, da klinken wir uns einfach ein, haben wir es selbst in die Hand genommen. Offensichtlich war die Zeit reif, denn parallel zu uns haben auch andere Gruppen gesucht und über Johnny Winter, der damals allen bekannt war, wurden diese Gruppen zusammengeführt. Wohnen haben wir immer verstanden als ganzheitliches Konzept,

das Wohnen, Arbeiten, Kultur und Bildung beinhaltet. 1987 ist der Verein gegründet worden und 1989 wurde das Objekt gekauft. Das sind zwei Jahre Vorlauf, wo doch relativ viel passiert ist in der Auseinandersetzung mit der zentralen Frage: Was wollen wir gemeinsam?

**Kerbler:**

Sind Sie gesucht worden oder haben Sie zur Sargfabrik gefunden?

**Franz Sumnitsch:**

Ich bin 1989 zur Sargfabrik gekommen – in einer sehr fruhlen Phase des Projektes. Schon damals hat sich uns die Frage gestellt: Was macht Partizipation mit



### 3 Sargfabrik

dem Planungsprozess? Johnny Winter hatte damals die Stuckgasse im 7. Bezirk und ein Mitbestimmungsprojekt in Baden gebaut. Zwei recht kleine Projekte, aber da ist es bereits um Partizipation gegangen. Das war Ende der 80er Jahre, Anfang der 90er. Der soziale Wohnbau wurde manchmal am Menschen vorbeigeplant und es gab immer wieder Leerstand in neu entwickelten Gebieten. Natürlich war die Fragestellung, wie kann man das besser machen? Partizipation war sicher der richtige Weg, um dieses System aufzubrechen und der Wohnbauindustrie zu zeigen, dass man mit dem gleichen Geld viel, viel mehr machen kann.

#### **Kerbler:**

Stichwort Partizipation. Es können ja nicht alle – in diesem Fall hundert Personen – an einem Tisch sitzen und mit dem Architekten verhandeln, wie sie sich die Hausgestaltung vorstellen? Wie wurde der Meinungsbildungsprozess der Gruppe moderiert und wie letztlich das Konzept in architektonische Form gegossen?

#### **Summitsch:**

Das ist eher schichtenweise geschehen. Das geht so, dass man einmal grobe Szenarien entwickelt und dann darüber diskutiert. *Der Planungsprozess ist wie ein Wohnbausymposium, nur mit dem Unterschied, dass er viele Jahre dauert. Es wird von großen bis zu kleinen Details alles schichtenweise abgearbeitet. Anfangs wird über die Bedürfnisse von Nutzungen und Funktionen diskutiert und diese grob festgelegt. Das ergibt einen Freiraum für eine sehr breite*

*Auseinandersetzung und das Einbringen von vielen verschiedenen Ideen.* Beispielsweise war der Wunsch nach einer Bibliothek bereits in der ersten Sargfabrik da, aber es war nicht möglich, das unterzubringen – daher haben wir diesen Wunsch erst im zweiten Projekt Miss Sargfabrik realisiert. Wenn wir heute neu starten würden und die Frage stellen: Was brauchen wir über das Wohnen hinaus für das Leben in der Sargfabrik, würden wahrscheinlich ganz andere Dinge genannt werden als seinerzeit.



***Wir haben gesagt, wir diskutieren so lange bis alle sagen, „ich kann damit leben“. Nicht: es müssen alle dafür sein, sondern, ich kann damit leben.***

Fragner

**Kerbler:**

Gab es damals schon den Slogan: Wir wollen das Dorf in die Stadt holen?

**Fragner:**

Den Begriff gab es damals nicht. Aber wir haben gesagt, wir brauchen eine Schwungmasse, die groß genug ist, dass sich ein „normales“ soziales Gefüge ausbilden kann. Wir wollten, dass auch die so genannten Randgruppen, die es in jedem gesellschaftlichen System gibt, einbezogen sind. Der Integrationsbegriff bedeutete für uns immer schon die Unterschiedlichkeit sehen und zu nutzen für ein positiv neu gestaltetes Ganzes. *Diversität war uns wichtig und dazu gehört eben, dass es Junge und Alte gibt, dass es Menschen gibt, die aus Österreich, aber auch aus anderen Ländern und Kulturen kommen. Es gehört auch dazu, dass Personen mit Handicaps Teil der Gemeinschaft sind und wir haben schon relativ früh damit begonnen, uns damit auseinanderzusetzen, welche Bedingungen es dafür braucht.*

**Kerbler:**

Herr Sumnitsch, dann lag der Erstentwurf auf dem Tisch und daneben die Kostenschätzungen. Wie stark waren Sie in Ihrer Kreativität durch die Budgetmittel eingeschränkt?

**Sumnitsch:**

Anfangs hat man sich wenig um Kosten gekümmert. Es ist wirklich um die Utopie gegangen. Wir haben die teuersten Varianten ausgeschieden, ohne die Gruppe sonderlich zu beschränken. Das war auch das Tolle an dieser Diskussion. Es sind so viele Inputs gekommen, ich erwähne nur das Badehaus. Dazu hat die Gruppe eine Tour durch ganz Europa gemacht und sich unterschiedliche Thermen angesehen. Um überhaupt das Wissen zu haben, was man verwirklichen will. Das Bad ist einer der größten Kostentreiber gewesen und wurde entsprechend heiß diskutiert.



**Fragner:**

Noch einmal zurück zur Frage, wie ist der Architekt mit der Gruppe umgegangen? Johnny Winter ist so an diese Frage herangegangen: Ich frage euch nicht wie ihr es wollt, sondern was ihr wollt. Und da hat er drauf bestanden: Ihr sollt mir

### 3 Sargfabrik

nicht sagen, wie das Gebäude ausschauen soll, ob ihr da ein Türmchen wollt oder ob die Fenster so oder so sind. *Ich möchte wissen, was ihr da drinnen tun wollt und welche Qualität das haben soll. Und diese Auseinandersetzung war eine wichtige.* In der ersten Phase haben sich die Architekten sehr wohl mit 30 Leuten zusammen- und auseinandergesetzt.

**Kerbler:**

Frau Fragner, wie verlief die Meinungsbildung? Heute würde man sagen, wir gehen nach soziokratischen Grundsätzen vor und da darf es keinen ernsthaften Einwand geben. Wie wurde entschieden?

**Fragner:**

Der Anspruch war der Konsens. Der Anspruch war, wir diskutieren so lange, bis wir einer Meinung sind. Das stößt natürlich schnell an die Grenzen, die Sie in der Frage aufgeworfen haben. Wie lang sitzt man dann? Wer kann wie lang sitzen? Wir sind damals alle aus einer Kultur gekommen, die sich mit den bestehenden hierarchischen Entscheidungsstrukturen auseinandergesetzt hat und gesagt hat: Genau so wollen wir das nicht. Das war gleichzeitig auch ein Gegenentwurf zu hierarchisch getroffenen Entscheidungen. Wir haben gesagt, alle die dazu gehören, sollen mitreden und mitbestimmen. Wir haben dann sehr schnell auch Formen entwickelt, die man heute soziokratisch nennt. Sie haben den schwerwiegenden Einwand angesprochen. Wir haben gesagt, wir diskutieren so lange, bis alle sagen, „ich kann damit leben“. Nicht: es müssen alle dafür sein, sondern, ich kann damit leben. Wir wollen qualifizierte Entscheidungen, daher gibt es eine Klausel, dass die Entscheidung automatisch vertagt ist, wenn es mehr als 1/3 Enthaltungen gibt. Dann muss eben nochmal recherchiert, informiert und diskutiert werden, um zu einer reifen Entscheidung zu finden.

**Kerbler:**

Welche Anregungen würden Sie einer Baugruppe mit auf den Weg geben, um den Meinungsbildungsprozess zielorientiert zu gestalten? Oder ist aus Ihrer Erfahrung der eine oder andere Umweg zielführender als die Effizienz einer Gruppendiskussion?

**Sumnitsch:**

So komisch es klingt, aber es ist oft zielführender Umwege zu gehen. Wir beschreiten immer wieder Irrwege, die sich dann als solche herausstellen. Aber das ist ja das Geniale. Bei einem Partizipationsmodell bekommt man sehr viele ehrliche und offene Rückmeldungen. Feedback und Kritik ist der Kern jeder Neuentwicklung.

*Der soziale Wohnbau wurde manchmal am Menschen vorbeigeplant.  
Es gab immer wieder Leerstand in neu entwickelten Gebieten.  
Natürlich war die Fragestellung, wie kann man das besser machen?*

**Partizipation war sicher der richtige Weg, um dieses System aufzubrechen und der Wohnbauindustrie zu zeigen, dass man mit dem gleichen Geld viel, viel mehr machen kann.**

Fragner

Als Architekt kann man schon auf die Weisheit der Gruppe vertrauen – zumindest ist diese in der Sargfabrik sehr hoch. Phasenweise waren die Diskussionen sehr zeitintensiv und wurden über jedes Detail geführt. Dadurch ist der Wissenspegel bei den Beteiligten sehr hoch und die Leute treffen durchdachte Entscheidungen. Ohne diesen Diskussionsprozess wäre vieles möglicherweise nicht von dieser Top-Qualität und auch nicht von hoher Akzeptanz getragen gewesen.

**Kerbler:**

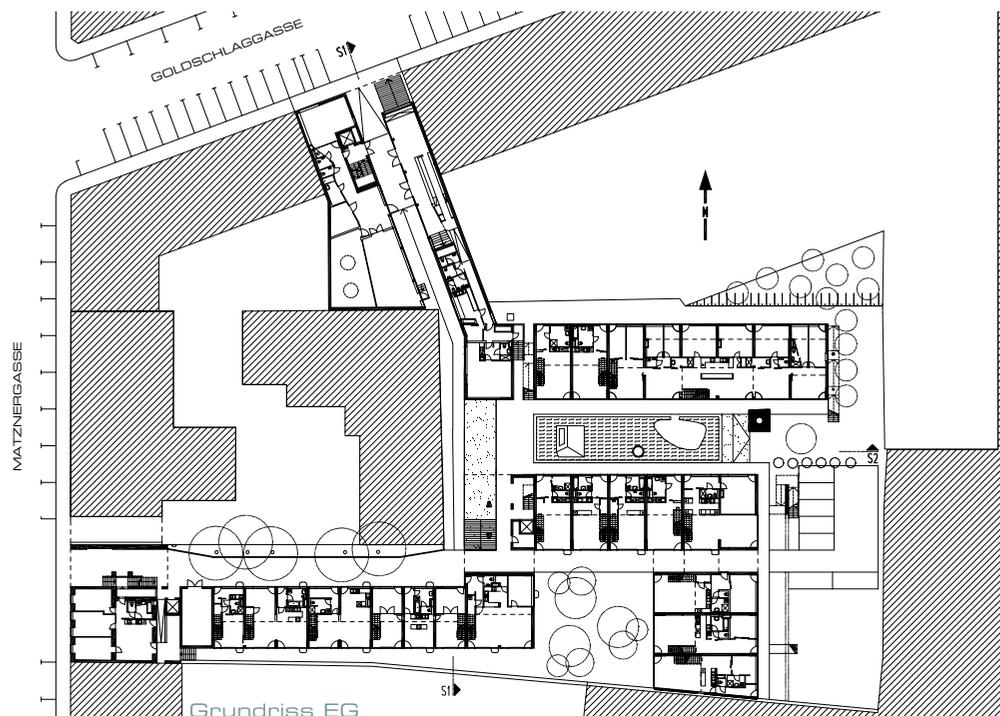
Die Menschen müssen wissen, was sie wollen, was sie antreibt. Es geht um mehr als ein Dach über dem Kopf zu haben. Ist das Ihre Erfahrung?

**Summitsch:**

Die Sargfabrik hat drei Schlagworte formuliert: Wohnen, Kultur, Integration. Ich glaube, dieser Slogan steht sogar in den Statuten. Für mich waren es immer diese drei Wörter, die mich geleitet haben.

**Fragner:**

Wesentlich ist, sich damit auseinanderzusetzen: Was will ich? Und dass sich die Gruppe dann darüber austauscht, was wollen wir? *Dadurch, dass ich erkenne, dass jemand anderer etwas Anderes will, komme ich ins Nachdenken.*



### 3 Sargfabrik

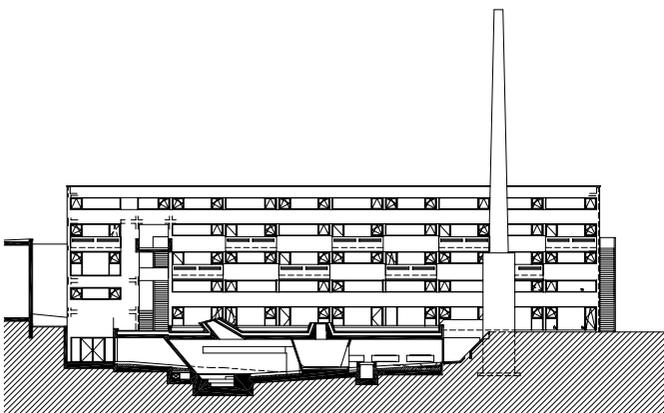
Ich merke, dass die gemeinschaftliche Nutzung von Dingen viele, viele Vorteile und einen Mehrwert hat. Und dass es nicht darum geht, dass ich etwas besitze, dass es mir gehört, sondern, dass ich es nutzen kann. *Das ist der Mehrwert dieser Gruppenprozesse, dass ich viel deutlicher weiß, was und warum ich etwas will.*

**Kerbler:**

Die Sargfabrik, so wie sie heute dasteht, würden Sie sie heute genauso konzipieren, oder würde sie sich baulich vom Original unterscheiden?

**Fragner:**

Heute würde ich mich das nicht mehr trauen, die Sargfabrik so zu bauen, wie sie ist. Die vielen Gemeinschaftsflächen ökonomisch zu betreiben, haben wir uns damals getraut, weil es andere Rahmenbedingungen (Förderbedingungen, Finanzierung durch Banken, etc.) gab. Das ist das eine. Ich bin aber sehr froh, dass wir uns das damals getraut haben. Und ich bin sehr froh, dass wir damals manches nicht so genau wussten. Unwissenheit ist manchmal auch eine gnädige Situation. Heute würde ich ein bisschen mehr auf die Akustik achten, weil das eines unserer derzeitigen Probleme ist. Ich würde einen noch besseren Fahrradabstellraum machen. Ich würde einen Wäschetrockenraum und würde bessere Pflanzenkeller machen. Aber das sind Kleinigkeiten. Im Grunde haben wir ein sehr gutes Konzept, das sich auch heute bewährt.



Schnitt

**Kerbler:**

Ein wichtiger Anspruch der meisten Baugruppen besteht darin, die Idee vom gemeinsamen Wohnen nicht an der Haustür enden zu lassen. Dadurch, dass es hier öffentliche Veranstaltungen gibt, das Badehaus oder eine Cafeteria, ist dieses Haus nach außen offen. Würden Sie dieses „Offen-sein“ heute kleiner dimensionieren, um die Last für die Bewohnerinnen und Bewohner der Sargfabrik geringer zu halten?

*Wir hatten auch eine gute Förderung. Das steht ja immer in Diskussion: Wohngruppen wollen immer eine gute Förderung*

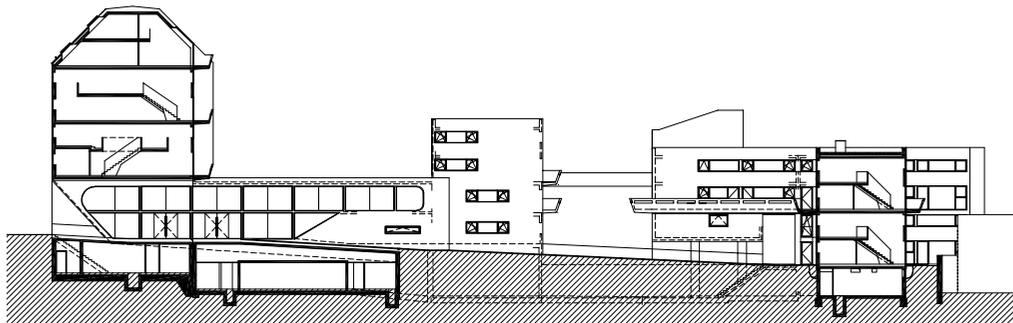
**und was hat die Stadt davon? Ja, die Gesellschaft hat etwas davon, in dem wir uns darum kümmern, dass das Grätzl lebt.**

Fragner

**Fragner:**

*Wir haben sehr schnell gemerkt, dass man das Umfeld mitdenken muss. Der soziale Anspruch, der dahintersteckt, ist eigentlich ein egoistischer, denn je besser ich mit meinem Umfeld kommuniziere, desto besser geht es mir. Wir haben einen Kindergarten errichtet, weil der gefehlt hat im Quartier. Auch weil wir Plätze gebraucht haben. Wir haben ein Badehaus errichtet – nicht nur für uns, sondern als Drehscheibe nach außen.*

Das hat sehr viele Vorteile; nämlich, dass man als wichtiger Faktor im Grätzl anerkannt wird. Und das tut gut, anerkannt zu sein und nicht angefeindet zu werden. Im Übrigen: Es ist ein egoistischer Faktor, sich um das Wohl der anderen zu kümmern. Die Drehscheibe nach außen, das bringt auch uns etwas und die Schwungmasse, die dadurch entsteht, macht auch den Betrieb ökonomischer. Wir haben uns für unsere Betriebe eine Defizitabdeckung auferlegt, ja. Wir hatten auch eine gute Förderung – und das steht ja immer zur Diskussion: Wohngruppen wollen immer eine gute Förderung und was hat die Stadt davon? Ja, die Gesellschaft hat etwas davon, in dem wir uns darum kümmern, dass das Grätzl lebt. Wir haben dadurch, dass wir hier eine Sargfabrik geschaffen haben, auch den Mut, weitere Projekte anzugehen. Weil wir wissen, dass wir das erfolgreich tun können. Wir haben den Mut und die Kraft und tun das auch. Und das legitimiert auch eine Förderung für solche Bauprojekte, die genau diesen Faktor in ein Gebiet bringen und dieses Gebiet dadurch beleben und lebbar machen.



Schnitt

## 4 Frauenwohnprojekt [ro\*sa], Donaustadt

Die Initiative für dieses Frauenwohnprojekt ging von der Architektin Sabine Pollak aus. Mit interessierten Frauen gründete sie den Verein „Frauenwohnprojekt [ro\*sa]“. Nach langer Suche konnte in Wien Donaustadt ein geeignetes Grundstück gefunden werden. Im Jahr 2009 wurde das Haus mit 40 Wohnungen fertiggestellt. Frauen mit ihren Kindern und PartnerInnen leben hier in einer solidarischen Nachbarschaft. Eigentümerin des Objektes ist die Wohnbauvereinigung für Privatangestellte WBV-GPA. Die Vergabe der Mietwohnungen erfolgt über das Wohnservice Wien.

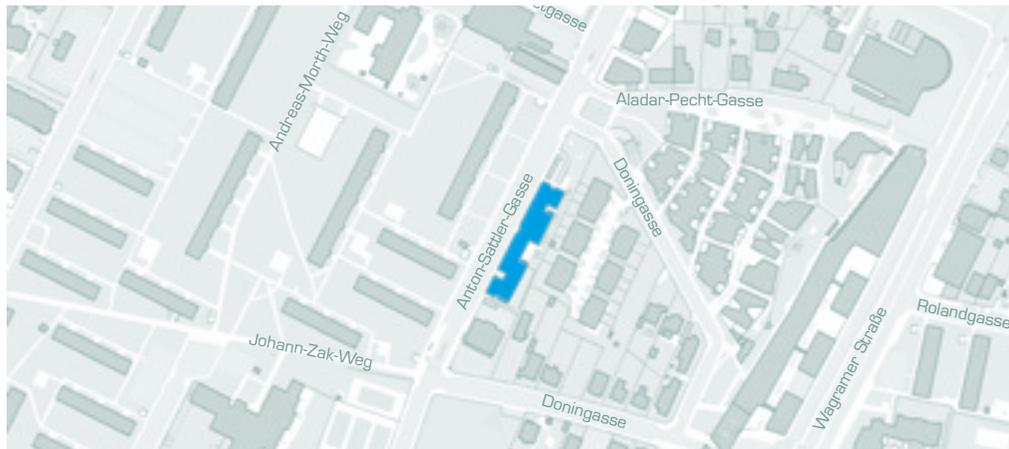
Gesprächspartnerinnen:

**Univ. Prof. Dr<sup>in</sup>. DI Sabine Pollak**, Architektin, Koeb & Pollak Architekten

**Brigitte Schimmerl**, Bewohnerin und Obfrau des Vereins



Frauenwohnprojekt [ro\*sa], Donaustadt  
1220 Wien / Anton-Sattler-Gasse 100



***Vor allem Frauenwohnprojekte, aber auch Gruppenwohnprojekte ganz allgemein, wirken sich sehr positiv auf das Umfeld aus.***

*Sabine Pollak*

**Michael Kerbler:**

Wie, Frau Pollak, ist das Frauenwohnprojekt [ro\*sa] entstanden?

**Sabine Pollak:**

Ich hatte die Idee zu einem solchen Projekt. Wir haben das in unserem Büro zuerst besprochen und dann entwickelt. Allerdings „hausfrei“, also „architekturfrei“ und nur als Idee und inhaltlich. Und dann haben wir uns auf die Suche nach Frauen gemacht und ganz, ganz schnell entdeckt, dass es da ein großes Bedürfnis gibt. Dann hat sich recht bald der Verein formiert. Wir entwickelten Ideen für das Haus, der Verein entwickelte Inhalte und so haben wir das Projekt gemeinsam bearbeitet.

**Kerbler:**

Wie haben Sie Interessentinnen gefunden?

**Pollak:**

Wir haben über viele Netzwerke gesucht, ich habe Vorträge gehalten oder wir sind zu politischen Parteien Wiens gegangen, nur zu einer nicht, und haben mit denen gesprochen. Der Verein hat dann auch Kontakt zur Kirche aufgenommen, hat mit dem Stift Klosterneuburg gesprochen, weil das Stift sehr viele Grundstücke in Wien besitzt. Netzwerke, Institutionen wie die „RosaLilaVilla“ und die Gebietsbetreuungen waren sehr hilfreich. Schließlich und endlich haben wir Informationsabende gemacht, zu denen viele Interessierte gekommen sind.

**Brigitte Schimmerl:**

Ich bin das erste Mal bei einer großen Veranstaltung im Rathaus auf das Frauenwohnprojekt [ro\*sa] gestoßen, da habe ich mir zum ersten Mal einen Gusto geholt und gedacht, das wäre toll.

**Kerbler:**

Wann, Frau Pollak, waren Sie sicher, dass das Projekt realisiert werden wird, weil nicht nur ein echtes Bedürfnis, sondern auch ein Bedarf nach einem solchen Frauenwohnprojekt existiert?

**Pollak:**

Ganz schnell. Nämlich als sich rund 120 Interessentinnen gemeldet hatten. Und ich war mir sicher, wenn wir jetzt ein Grundstück bekämen, dann könnte es sofort losgehen. Und – um auf die Gruppe sprechen zu kommen – es war ganz klar,

## 4 Frauenwohnprojekt [ro\*sa], Donaustadt

dass manche Frauen mehr Zeit hatten, um sich um bestimmte Dinge zu kümmern, und deshalb hat sich eine Kerngruppe herauskristallisiert. Das waren eher ältere Frauen, die sich in einer Übergangsphase befanden, die Zeit hatten und Arbeit übernehmen konnten.

### **Kerbler:**

Wie hat die Binnenstruktur der Gruppe ausgesehen, die als Basis für die Meinungsbildung gedient hat und Beschlüsse gefasst hat?

### **Pollak:**

Wir hatten anfangs überhaupt keine Struktur und mussten uns am Beginn erst einmal alles erarbeiten. Es war sehr hilfreich, dass wir 2005 an einem Wettbewerb teilgenommen haben, konkret an einem Bauträgerwettbewerb. Dann mussten wir diese Ideen, die wir – noch ohne Plan – in der Gruppe diskutiert haben, in einen Plan übersetzen. Das war jener Zeitpunkt, an dem zum ersten Mal etwas gezeichnet und entwickelt wurde. Gemacht hat das unser Büro. Wir haben also Inhaltliches besprochen, zum Beispiel, dass die Erschließungszone gleichzeitig die Kommunikationszone des Hauses sein soll, und mehr sein soll als nur ein Gang. Die Vorschläge dazu kamen dann von uns.

### **Kerbler:**

Welche Bedürfnisse sind in die Projektierung des Hauses hineingeflossen?  
Wie haben Sie sich das Anforderungsprofil so eines Frauenwohnprojektes vorgestellt, um entsprechenden Wohnraum und Gemeinschaftsräume zu konzipieren?  
Ein Frauenhaus, wie sie es konzipiert haben, hat es doch vorher nicht gegeben.

### **Pollak:**

Nein, in Österreich nicht. In Deutschland gab es damals schon einige. Wir haben Expertinnen eingeladen, wie aus der Sargfabrik, haben uns die Frauenwerkstatt angeschaut. Es gibt Vorbilder aus den 1920er Jahren hier, und daraus haben wir Maximen formuliert und die haben wir dann im Büro umgesetzt. So etwas wie ganz kleine Wohnungen für Frauen, die sehr wenig Geld zur Verfügung haben. Eine Wohngemeinschaft für ältere Frauen. Eine Teilbarkeit. Eine gewisse Anzahl an bestimmten Gemeinschaftsräumen, die eine bestimmte Verteilung haben sollten. Dann kamen Dinge aus der Recherche von mir, wie eine Neutralität von Zimmern, keine Hierarchie zwischen Kinder- und Erwachsenenzimmern, offene Küchen, offene Koch-, Wohn-, Essräume und solche Sachen.

**Das war schon die Idee, dass die innere Gangzone so funktionieren soll wie eine gut funktionierende Dorfstraße. Wir haben 2,95 m breite Gänge. Heute dreht sich alles um die Ökonomie, um leistbares Wohnen. Da wäre das nicht mehr möglich.**

Sabine Pollak

**Kerbler:**

Was trägt diese Gemeinschaft der Frauen, die in diesem Haus wohnen? Welche Grundidee, die am Anfang da war, trägt den Kern der Gemeinschaft auch heute noch?

**Schimmerl:**

Ja, es gab diesen Kern und dieser Kern ist auch geblieben. *Und das, obwohl es viele Anmeldungen und Abmeldungen gegeben hat, teilweise Unzufriedenheit, aber auch gleichzeitig viel Zufriedenheit.* Heute sind wir im Verein so siebzehn, achtzehn Frauen, die sehr kontinuierlich am Vereinsleben teilnehmen. *Es gibt eine Grundüberzeugung: Wir wollen Verschiedenes zusammen leben. Wir wollen zusammen sein. Wir wollen das Private zusammenleben, aber wir wollen auch das Öffentliche zusammenleben. Denn wir verspüren schon so etwas wie einen Auftrag – wenn Zeit und Kraft vorhanden ist – mit unseren Anliegen in die Öffentlichkeit zu gehen. Sei es nun kulturell oder politisch. Und diese Motivation ist nach wie vor da.* Ich wollte nicht an die Aussage glauben: „Die wollten ja nur eine Wohnung haben!“ Heute glaube ich solchen Aussagen. Aber die Mehrheit steht zum Verein, wir sind stark und kräftig.

**Kerbler:**

Es gibt also einen Verein, in dem die Aktiven, die die Mehrheit stellen, das Sagen haben, und dann gibt es ein paar Bewohnerinnen, die sagen, der Verein interessiert mich nicht, Hauptsache die Wohnungsqualität stimmt.



**Schimmerl:**

Na ja, das ist eigentlich die dritte Gruppe. Also jene Mieterinnen, die vom Wohnservice kommen. *Von dieser Seite gab es dann auch das offene Bekenntnis, wir wollen da wohnen, andere Dinge interessieren uns nicht.* Aber von der Seite haben wir eigentlich Ruhe. Der Konflikt ist eher dort, wo manche sagen, wir wollten zusammenleben und es passt uns nicht, wie das jetzt läuft.

**Kerbler:**

Frau Schimmerl hat eine Bemerkung gemacht, die mich an ein schon geführtes Gespräch erinnert: Die Wohnbauförderung hat zur Konsequenz, dass die Stadt Wien einen Teil der Wohnungen, ein Drittel der Wohnungen, vergeben kann. Ist das ein Knackpunkt?

## 4 Frauenwohnprojekt [ro\*sa], Donaustadt

### **Pollak:**

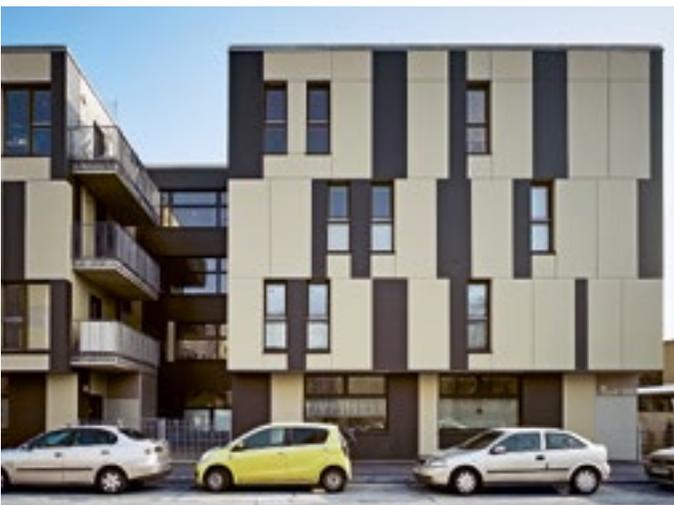
Das ist ein ganz wichtiger Knackpunkt bei allen Baugruppenprojekten. *Das zu ändern, wäre eine ganz wichtige Sache, ist aber fast unmöglich in Wien. Weil alle geförderten Wohnbauten offen sein sollen für alle. Was ja auch ganz gut ist. Aber im Grunde killt das eine Baugruppe, weil ein Drittel ist sehr viel. Ein Drittel von dreißig Wohnungen sind zehn Wohnungen und das ist einfach ein großer Teil eines Gebäudes.* Und wenn die schlecht informiert sind oder spät informiert, kann man sich ziemlich sicher sein, dass das schiefgeht. Das Wohnservice ist auch ein bisschen überfordert, denn wie soll das Wohnservice über ein Frauenwohnprojekt informieren?

### **Kerbler:**

Die Ausstrahlung ins Quartier oder ins Grätzl, die katalytische Funktion solcher Vorhaben: können Sie das an ein, zwei Beispielen festmachen?

### **Schimmerl:**

Die attraktivste und kommunikativste Variante entstand wegen der Beschwerden, dass die Anton-Sattler-Straße, wo das Haus steht, sehr stark und sehr schnell befahren wird, auch mit Schwerverkehr. Da hat unser Haus eine Initiative gestartet für eine 30er Zone. Wir haben das Haus mit Transparenten geschmückt. Da ist aus der Nachbarschaft viel Zuspruch gekommen. Trotzdem ist die Einbindung ins Grätzl nicht allzu überwältigend. Aber es gibt immer wieder Veranstaltungen. Eine große Sache war die Namensgebung für das Haus. Die Namensgebung „Johanna-Dohnal-Haus“ war eine große Feierlichkeit. Die Frauenministerin war da. Da hat sich auch viel draußen abgespielt. Ein Text von Johanna Dohnal ist außen auf den Fenstern zu lesen. Da sind viele gekommen und haben sich interessiert.



### **Kerbler:**

Würden Sie das Haus heute anders konzipieren?

### **Pollak:**

Nein. Die Kernzone, diese mittlere Gangerschließung, ist teilweise etwas problematisch vom Lärm her, weil es wirklich so eine zentrale Zone ist. Aber

***Allein die Existenz dieses Projektes sagt, es geht auch anders. Man kann sich auch öffnen.***

Brigitte Schimmerl

ich würde das immer noch so konzipieren. Man muss allerdings schon sagen, dass es heute schwierig wäre, das Haus so zu bauen, weil die Gangbreite enorm groß ist. Wir haben 2,95 m breite Gänge. Heute dreht sich alles um die Ökonomie, um leistbares Wohnen. Da wäre das nicht mehr möglich, weil die Wohnungen müssen das ja mittragen und mitzahlen. Den Gemeinschaftsraum, die Bibliothek, eine Sauna, ein großer Ruheraum, den großen Dachgarten, eine Werkstatt im Untergeschoß. Es ist fraglich, ob man das noch machen könnte.

***Kerbler:***

Was ist der stärkste Unterschied zu anderen Wohnformen?

***Pollak:***

Dass es die Gruppe von Anfang an gab. Ich glaube nicht, dass es die Architektur ist. Der Anteil an Gemeinschaftsräumen ist höher. Das wurde von Beginn an besprochen. Wie groß soll ein Raum sein, wo soll er liegen, welche Einrichtung soll er bekommen? *Dass die Gruppe von Anfang an da ist, macht es aus bei einem Projekt. Man identifiziert sich mehr mit dem Haus, dem Ort und auch mit der Geschichte und dem Zusammenleben. Das macht so ein Projekt anders.*

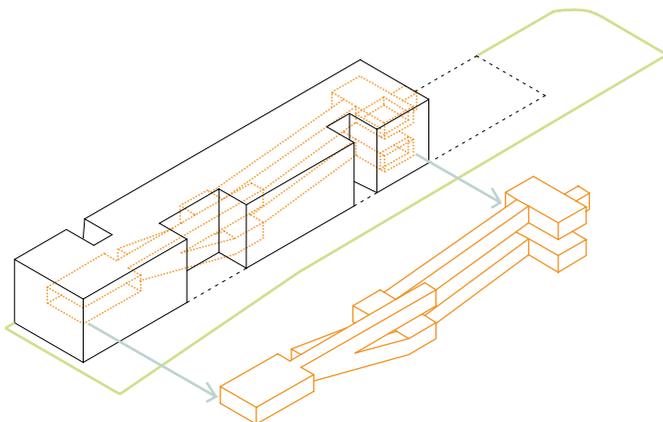
***Kerbler:***

Architekt Markus Zilker meint, der Prozentsatz von Menschen, die in Wien an gemeinschaftlichem Wohnen interessiert sind, beträgt mindestens 5 Prozent.

***Pollak:***

Das glaube ich nicht, dass es so viele sind. Das Interesse ist schon hoch, aber es ist nach wie vor ein sehr elitäres Konzept. Wir haben bei der Konzeptentwicklung für dieses Projekt versucht, alle möglichen Schichten anzusprechen. Wir haben

versucht, Migrantinnen zu involvieren. Wir hatten auch Anfragen von Eltern mit geistig oder körperlich behinderten Jugendlichen. Irgendwann war das zu viel für das kleine Wohnprojekt. *Es ist auch ganz klar, dass Leute, die gar kein Geld haben, Leute, die keinen Job haben, Migrantinnen, die nicht so vernetzt sind, alleinerziehende Mütter, die mehrere Kinder haben, dass die*



Begegnungszone

## 4 Frauenwohnprojekt [ro\*sa], Donaustadt

*einfach keine Zeit haben, am Abend zu einem Baugruppentreffen zu kommen. Deshalb ist auch so etwas wie die Sargfabrik bis heute relativ elitär geblieben.*

### **Kerbler:**

Wie solidarisch ist das Wohnen gemessen an dem Anspruch, der ursprünglich formuliert war? Halten die Leute zusammen, die dem Verein angehören?

### **Schimmerl:**

Ganz unbedingt. Also das klappt ganz hervorragend. Es wurde schon ein fünfjähriger Junge betreut, dessen Mutter acht Wochen auf Rehabilitation war. Der wurde durchgetragen durch diese acht Wochen. Und immer wieder gibt es ein Mail, kann jemand in der Wohnung meine zwei Kinder übernehmen? Da findet sich sofort jemand. Eine Mitbewohnerin ist neulich schwerstens verunfallt, musste ins Spital und viel länger bleiben, als man ursprünglich geglaubt hat. Bewohnerinnen haben sich um sie gekümmert. Wieder bei uns wurde sie in eine andere Wohnung aufgenommen, weil ihre nicht geeignet war. Sie wurde mit Essen versorgt usw. Das klappt wirklich ganz einmalig. Das ist eine große Freude. Ich hätte keine Angst, hier krank zu werden. Ich war einmal in den vielen Jahren krank und meine Töchter haben gesagt, wir holen dich gleich. Da habe ich gesagt: Nein, so gut wie meine Nachbarin könnt ihr mich gar nicht betreuen. Die ist Krankenschwester und betreut mich besser, als ihr das könntet.

### **Kerbler:**

Dieses Frauenprojekt zu verwirklichen war auch ein politisches Statement?

### **Pollak:**

Ja, ich sehe schon meine Aufgabe als Architektin Frauen zu unterstützen und zu bestärken – und es war auch einer der Gedanken die Architektur aufzubrechen. *Die Architekturentwicklung und die ganze Wohnbauproduktion sind unglaublich männlich dominiert. Das einmal aufzubrechen und zu öffnen, zu sagen: Hier sollen nur Frauen in die Entscheidungsprozesse involviert sein, sah ich schon als meine Mission.* Und dass Frauen ein Haus bauen, das ihnen ermöglicht, möglichst selbstständig initiativ und aktiv zu leben.

### **Schimmerl:**

Bei den Wohnungen, die zum Projekt gehören, dürfen auch nur Frauen den Mietvertrag unterschreiben.

*Eine Mitbewohnerin ist neulich schwerstens verunfallt, musste ins Spital und viel länger bleiben, als man ursprünglich geglaubt hat. Wieder bei uns wurde sie in eine andere Wohnung*

*aufgenommen, weil ihre nicht geeignet war. Sie wurde mit Essen versorgt. Das klappt wirklich ganz einmalig. Das ist eine große Freude. Ich hätte keine Angst hier krank zu werden.*

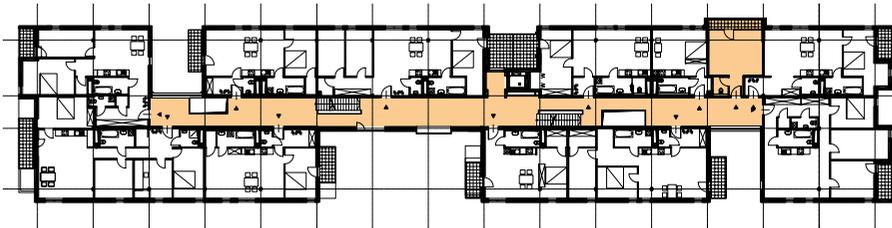
Brigitte Schimmerl

**Kerbler:**

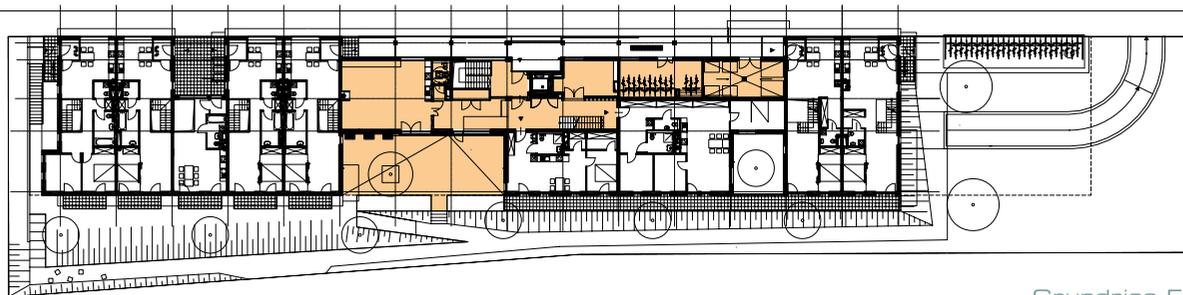
Gibt es noch einen Aspekt, der Ihnen wichtig wäre?

**Schimmerl:**

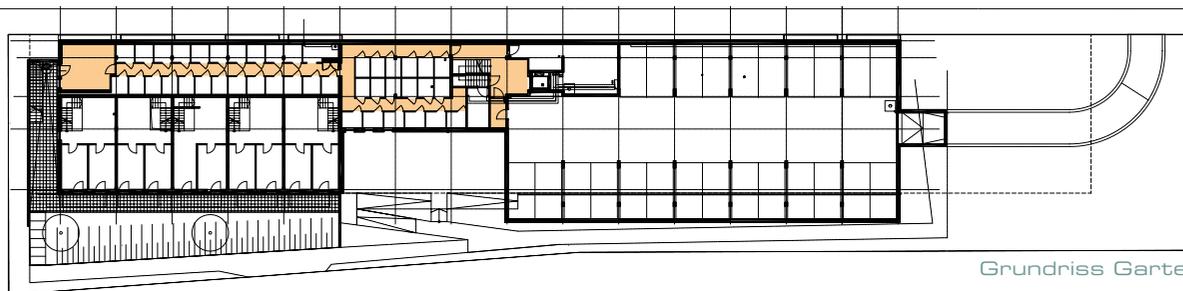
Alles kann man nicht unter Kontrolle haben, auch nicht mit den besten Konzepten, weil es ganz viel auch um Persönlichkeitsstrukturen geht, die mit Neid und Macht und Eifersucht zu tun haben. Ich dachte, wir sind doch eh so demokratisch und stimmen ab. Auch das ist kein guter Weg, weil die zwei oder drei, die dagegen gestimmt haben, gehen bedrückt hinaus. Der Soziokratieprozess ist ein Prozess, der manchmal schwierig und sehr fordernd ist, aber ich habe immer das Gefühl, ich komme persönlich weiter. Manchmal muss man nachdenken, wo haben wir zu viel Gewalt angewendet in der Sprache, wenn wir zornig waren. Das ist ein Prozess, der auch mir persönlich zu Gute kommt.



Grundriss 2.OG



Grundriss EG



Grundriss Garten

## 5 Wohnprojekt Wien

Der „Verein für nachhaltiges Leben“ hat in Kooperation mit dem Bauträger Schwarzatal, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsanlagen GmbH, dem Büro raum & kommunikation als Projektsteuerung und dem Büro einszueins architektur das Wohnprojekt Wien entwickelt und realisiert. Nach der Fertigstellung wurde das Gebäude vom „Verein für nachhaltiges Leben“ erworben und wird als Wohnheim betrieben. Das Gebäude umfasst 39 Wohn- und vier Gewerbeeinheiten.

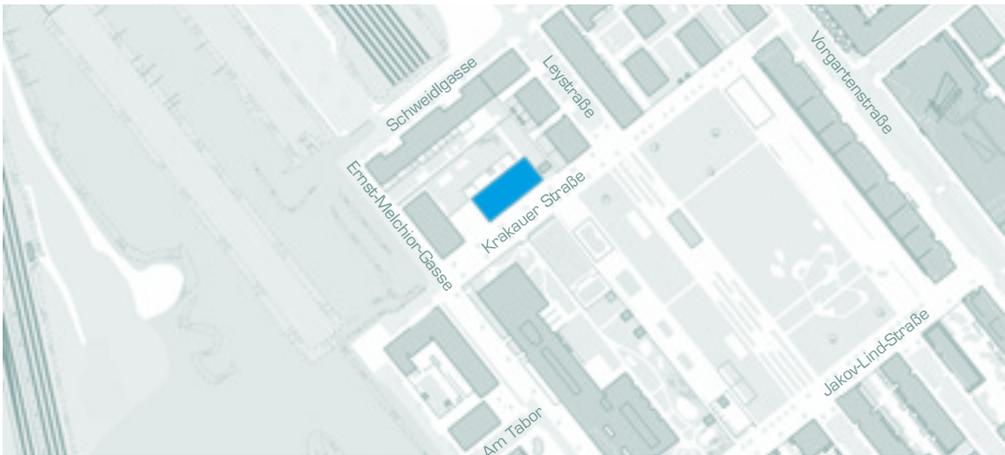
GesprächspartnerInnen:

**Christine Amon-Feldmann**, MA, Bewohnerin

**DI Markus Zilker**, einszueins architektur, Bayer und Zilker Baukünstler OG



Wohnprojekt Wien  
1020 Wien / Krakauer Straße 19



**Michael Kerbler:**

einszueins architektur hat mit dem Wohnprojekt Wien den Staatspreis für Architektur und Nachhaltigkeit gewonnen. Von wem ging die Initiative für das Projekt aus?

**Markus Zilker:**

Die Initiative ging 2009 von einer Person aus, Heinz Feldmann, der sich – damals war er Mitte Vierzig – vorgenommen hat, dass er zu seinem 50. Geburtstag in so etwas Ähnlichem wie der Sargfabrik wohnen möchte. Also in einem selbstverwalteten, selbstgestalteten Wohnprojekt in der Stadt. Ich bin zunächst als Gruppenmitglied dazugekommen, also als zukünftiger Bewohner. Und erst nach einigen Monaten der gemeinsamen Projektentwicklung bin ich von Heinz Feldmann gefragt worden, ob wir auch die Architektur dazu machen wollen.

**Kerbler:**

Wie ist die Gruppe gewachsen?

**Zilker:**

Wir haben zu Fünfzehnt als GründerInnengruppe dieses Projekt begonnen und haben dann mit einem Projektteam, der Schwarzatal (Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsanlagen GmbH), dem Büro raum & kommunikation und einem zweiten Architekturbüro (Superblock ZT GmbH), das das andere Haus geplant hat, an einem Bauträgerwettbewerb teilgenommen. Das war ein ziemlich ungewöhnlicher Schritt. Das hatte erst eine einzige Baugruppe



## 5 Wohnprojekt Wien

vor uns versucht. Wir waren die erste Baugruppe, der es gelungen ist, einen Bauträgerwettbewerb in dieser Konstellation zu gewinnen.

### **Kerbler:**

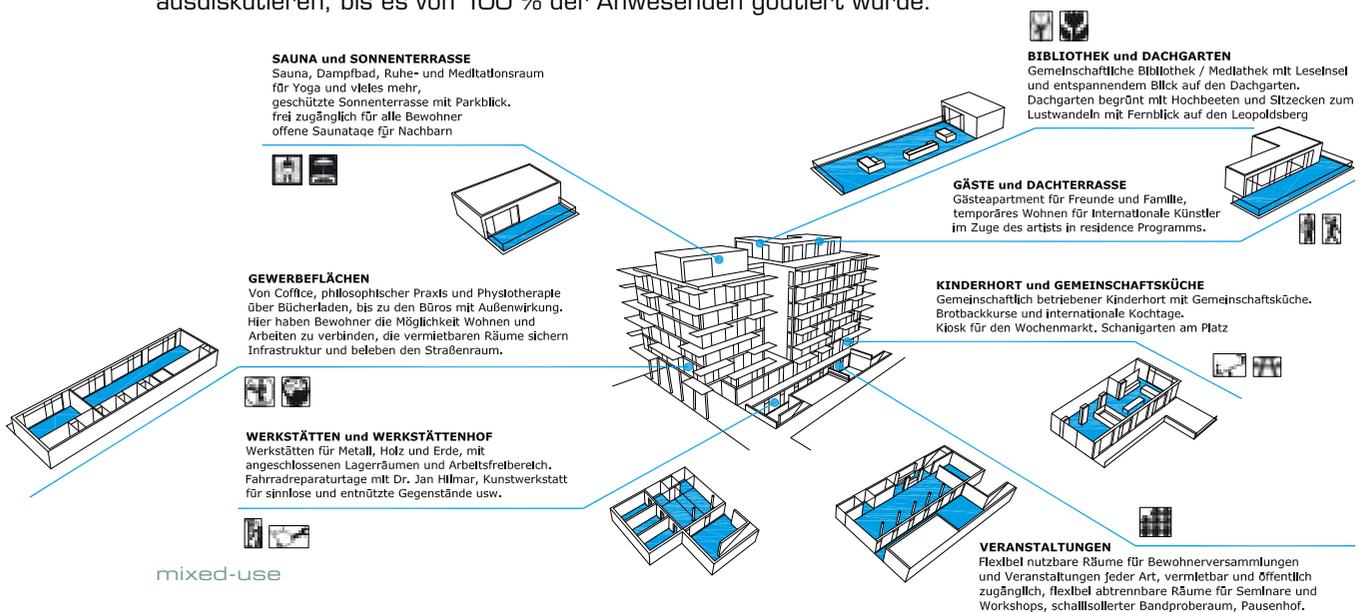
Wie hat die Gruppe so schnell zu ihrer Struktur gefunden, sodass sie sich rasch in einem geordneten, dialogfreundlichen Diskussionsprozess wiedergefunden hat?

### **Christine Amon-Feldmann:**

Durch den Glücksfall, dass wir in unserer Gruppe von Anfang an einige Organisationsentwickler mit Sinn für Partizipation und das Systemische an und für sich hatten. Da war es dann leichter, die schon bewährten oder angewandten Methoden zu übernehmen und uns ein bisschen hinzubiegen, wie wir das für unsere Gruppengröße und unsere Kultur und unsere Visionsbildung gebraucht haben.

### **Kerbler:**

Die Grundlage, die soziokratischen Abstimmungsmethoden beizubehalten, ist erhalten geblieben. Es gilt also nicht die 50%-Mehrheit plus eine Stimme, sondern bei einem schwerwiegenden Einwand musste die Gruppe zurück an den Start oder jedenfalls das aktuelle Problem solange ausdiskutieren, bis es von 100 % der Anwesenden goutiert wurde.



*Die Grenzen der Entscheidungsfindung verlaufen meiner Meinung nach dort, wo man glaubt, dass mit Soziokratie alles lösbar ist. Die Beziehungsebene, die Konfliktbearbeitung ist noch mit*

**zusätzlichen Mitteln anzugehen. Es braucht die Gemeinschaftsbildung, es braucht vor allem auch Visionen und es braucht Ziele. Da gibt es andere Instrumente, die man dafür einsetzen kann.**

Christine Amon-Feldmann

**Amon-Feldmann:**

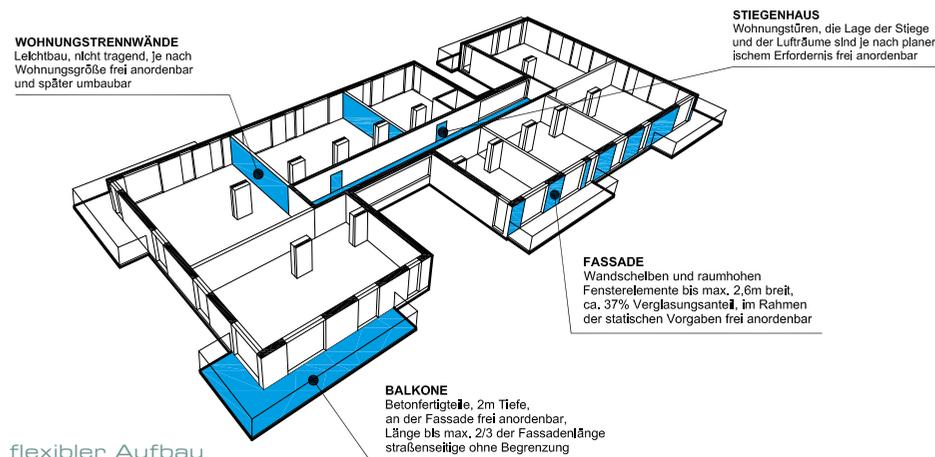
Genau. Dadurch, dass wir eine Arbeitsteilung eingeführt haben – das sieht die Soziokratie vor, dass es eben Entscheidungen nicht nur in der Großgruppe gibt, also nicht basisdemokratisch, sondern in Kleingruppen schon vorgearbeitet wird – werden diese Prozesse um einiges einfacher. Aber es stimmt: Es ist die Soziokratie geblieben, der schwerwiegende Einwand ist geblieben – und der muss auch begründet werden, es ist ein diskussionsförderndes, ein dialogförderndes Instrument.

**Kerbler:**

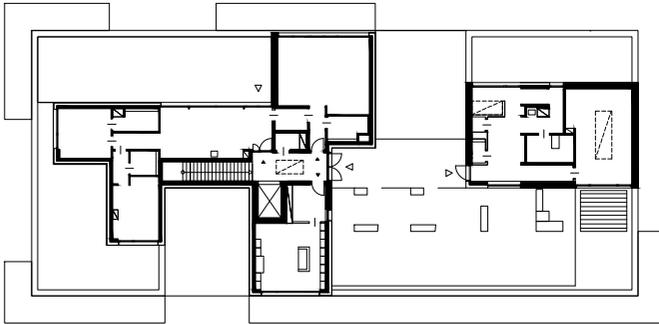
Wie geht man mit Konfliktfällen in einer Baugruppe um, wenn es um eine architektonische Frage geht? Ein Beispiel: Eine Baugruppe konnte sich bis dato nicht einigen, ob eine Sauna errichtet wird. Oder – um ein konkretes Projekt zu nennen – die Sargfabrik wollte ursprünglich ein 100 m<sup>3</sup> Schwimmbecken. Der Rechenstift hat beschieden: 40 m<sup>3</sup> sind genug. Wie bekommt man solche Konflikte in den Griff? Wo liegen die Grenzen für die Mitbestimmung in der Gruppe?

**Zilker:**

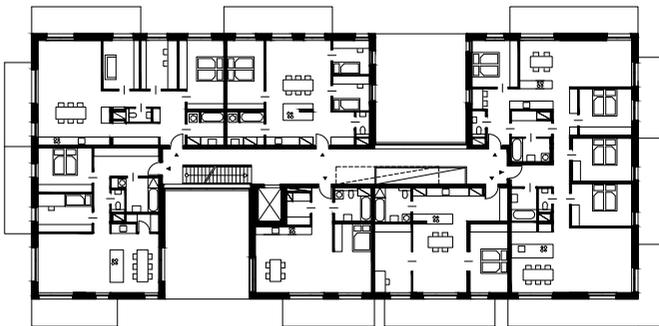
Also irgendwer hat einmal gesagt: Bei der Planung eines komplexeren Hauses muss man geschätzte hunderttausend Entscheidungen treffen. Ich sage immer, es gibt wahrscheinlich ungefähr fünfhundert Entscheidungen, die sinnvoll sind, partizipativ durchzuführen. Es erscheint mir extrem wichtig, die Grenzen so klar wie irgendwie möglich zu ziehen.



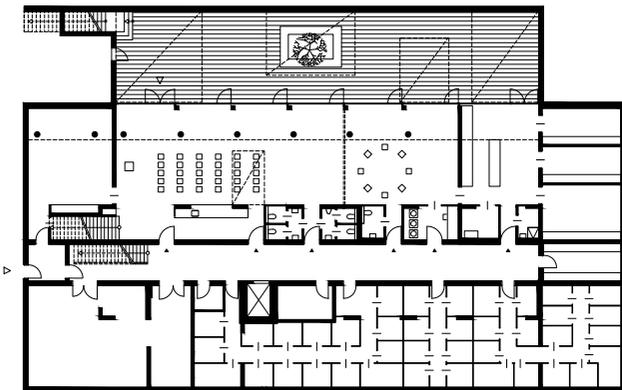
## 5 Wohnprojekt Wien



Grundriss DG



Grundriss 4.OG



Grundriss UG

### **Kerbler:**

Wie zeitaufwändig ist so ein Projekt für die Architektinnen und Architekten?

### **Zilker:**

Wie groß der Mehraufwand ist, wissen wir relativ genau, weil wir schon das vierte Baugruppenprojekt betreuen. Der Mehraufwand bei einem Projekt wie dem Wohnprojekt Wien mit 40 Wohneinheiten ist 2.500 bis 3.000 Arbeitsstunden reiner Mehraufwand. Das hat damit zu tun, dass wir die Mitbestimmung zeitlich vom Städtebau bis zur Steckdose ansetzen. Also wirklich vom Beginn des Projektes bis zum Ende des Projektes, also kurz vor dem Einzug. Und dass diese Mitbestimmung auch auf verschiedenen Ebenen abläuft und auf allen Ebenen relativ intensiv ist. Dadurch ist das schon ziemlich viel Arbeit am Ende des Tages.

### **Kerbler:**

Gab es Situationen, wo der Mitbestimmung seitens der Gruppe Grenzen gesetzt waren? Oder gab es Situationen, wo die Gruppe gemeint hat, das größere Ganze ist uns jetzt wichtiger als ein Detail?

### **Amon-Feldmann:**

Ganz sicher ist uns das große Ganze besonders wichtig gewesen. Und wir haben gewusst, wir können nicht bei

*Also irgendwer hat einmal gesagt: Bei der Planung eines komplexeren Hauses muss man geschätzte hunderttausend Entscheidungen treffen. Ich sage immer, es gibt wahr-*

*scheinlich ungefähr fünfhundert Entscheidungen, die sinnvoll sind, partizipativ durchzuführen. Es erscheint mir extrem wichtig, die Grenzen so klar wie irgendwie möglich zu ziehen.*

Markus Zilker

allen Dingen mitreden und mitentscheiden. Aber bei den wichtigen Dingen, die uns alle angehen, haben wir genug Information bekommen und genug Mitentscheidungsmöglichkeit, wie zum Beispiel bei der Auswahl der eigenen Wohnung. Man ist dankbar dafür, wenn es eine Arbeitsgruppe gibt, die sich aus Experten und Expertinnen zusammensetzt und die einen guten Vorschlag im Sinne der Gemeinschaft ausarbeitet.

**Kerbler:**

Haben Sie das Gefühl, dass Sie Mitglied eines elitären Projektes sind?

**Amon-Feldmann:**

Es kommt darauf an, was man unter elitär versteht. Ich habe das Gefühl, dass ich ein glücklicher Mensch bin und dass ich aus der Fülle schöpfen kann. Privilegiert vielleicht, hätte ich gesagt.

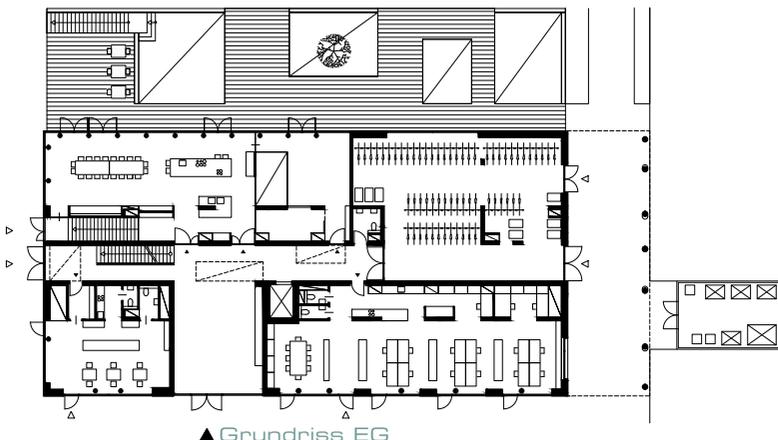
**Kerbler:**

Sind, was man manchmal zu hören bekommt, Wohnprojekte von Baugruppen eine Art Bobo-Hobby. Wer kann sich so ein Wohnprojekt wie das „Wohnprojekt Wien“ leisten?

**Zilker:**

Die meisten Wohnprojekte, die ich kenne, versuchen die Gruppen so heterogen wie möglich zusammenzusetzen. Was, zugegebenermaßen, beim Bildungsgrad meistens nicht gelingt. Also, es ist ein hoher Bildungsgrad vorzufinden in den Gruppen, aber

bezüglich Alter, Herkunft, Nationalitäten, Einkommen, Besitz sind es sehr heterogene Gruppen. *Zum Bobo-Hobby: Da muss ich jetzt ganz klar widersprechen, weil es ein viel zu aufwendiges Hobby wäre und die allermeisten Menschen, die in solche Projekte gehen, machen es ja nicht nur, um schön zu wohnen, das ist ein angenehmer Nebeneffekt – sondern weil ein anderes Verständnis*



## 5 Wohnprojekt Wien

*von Gesellschaft gelebt werden möchte.* Ein anderes Verständnis von Nachbarschaft, Solidarität, von den vielen Dingen, die vielleicht nicht so ganz nach unseren Vorstellungen funktionieren in unserer Gesellschaft. Und das als Hobby zu betiteln, das widerstrebt mir natürlich stark. Ich empfinde es als ganz großes Engagement, das von ganz vielen Leuten da hineingesteckt wird.

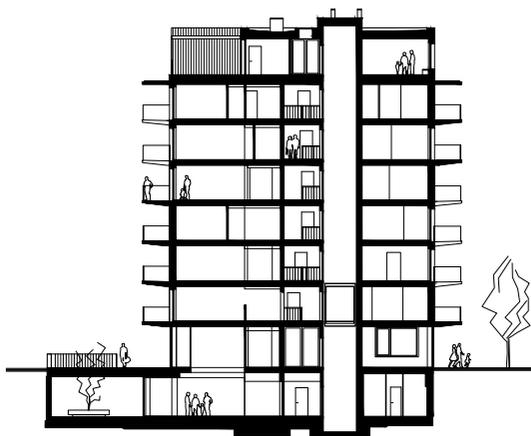
### **Amon-Feldmann:**

Elitär war das, was ich vorher hatte im 17. Bezirk, eine schöne Eigentumswohnung. Hier wohne ich sehr günstig im Vergleich dazu, weil ich auch kein eigenes Auto mehr habe. Weil ich sehr viel Geld über Dinge sparen kann, die die Gemeinschaften eben mit Synergie-Effekten anschaffen oder betreiben. Es ist „nur“ ein Gesinnungswandel notwendig. Ich muss mit einer ganz anderen Haltung in diese Form des Wohnens gehen. Mit vielen positiven Nebeneffekten, aber auch mit dem Effekt, dass ich mich hier einbringe, dass ich hier freiwillig ehrenamtlich Stunden leiste. Es ist mehr, es ist einfach mehr Leben, mehr Nachbarschaft, mehr Gemeinschaft und es geht nicht nur um das Geld.

### **Zilker:**

Und viele Projekte erklären sich gezielt solidarisch mit anderen Gruppen der Gesellschaft, die sich genau diese Eigenmittel oder was auch immer nicht leisten können, also wir haben zwei Solidaritätswohnungen. In einem Gäste-

Appartement wohnt eine Flüchtlingsfamilie seit über einem Jahr. Bei „Gleis21“ wird es Flüchtlingswohnungen geben. Vorläuferprojekte wie die Sargfabrik haben soziale Programme. B.R.O.T. Hernals hat bei den Jugoslawien-Kriegen Flüchtlinge aufgenommen.



Querschnitt

### **Kerbler:**

Sie haben mir, Frau Amon, das Stichwort geliefert: Es geht nicht nur ums Geld. Besteht ein entscheidender Unterschied darin, dass Menschen in einer Baugruppe, was ihr Zeitbudget betrifft, „wohlhabend“ sind gegenüber anderen? Also im Vergleich zu einer alleinerziehende Mutter mit Kind, die nicht die Zeit, hat in einem Baugruppenprojekt mitzumachen.

***Mir ist schon bewusst: Gemeinschaftliche Lebensformen sind kein Mehrheitsmodell. Aber es gibt sicher fünf bis zehn Prozent der Bevölkerung, die wirklich so leben wollen. Und sich***

*wirklich engagieren wollen, die Nachbarschaft leben wollen, und über ihre Projekte hinaus wirken wollen. Dieses Potential nicht zu nutzen kann sich eine Wohnbaupolitik gar nicht leisten.*

Markus Zilker

**Zilker:**

Vielleicht kann man da einhaken. Bei uns gibt es alleinerziehende Mütter mit Kindern.

**Amon-Feldmann:**

Ja, und wir sind sehr kinderreich, wir haben 65 Erwachsene und 37 Kinder, wir haben auch zwei Pflegekinder in den Familien. Also ich glaube, es wird auch erst möglich, viele Kinder zu haben, weil wir hier eine große Gemeinschaft haben, wo sich jeder auch um die Kinder kümmert. Bei mir gehen wirklich die Kinder der Nachbarin ein und aus, wenn ich zu Hause bin. Ich habe ein Home-Office, ich bin selbstständig. Ich habe nie Zeit, kann man sagen. Zeit ist für mich echt ein Luxusgut, mit dem ich gut umgehen kann oder umgehen muss. Die Frage ist eher, wofür nehme ich mir Zeit. Um mich mit den Nachbarn auseinanderzusetzen, um mich hier einzubringen und auch etwas zu leisten, was uns alle als Gemeinschaft weiterbringt. Wie zum Beispiel nachhaltige Lebensführung zu ergründen, Veranstaltungen zu organisieren. Das ist für mich ein wertvoller Beitrag für das Weiterbringen der Gemeinschaft insgesamt.

**Zilker:**

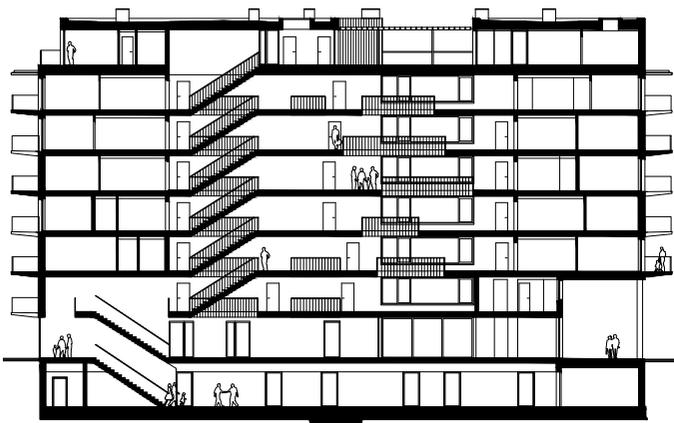
Und ich komme nochmal auf die Alleinerziehenden zurück. Ich kann mich gut daran erinnern, dass die in den Auswahlverfahren bevorzugt aufgenommen worden sind.

**Kerbler:**

Offensichtlich ist Baugrund – mit Ausnahme der Stadtentwicklungsgebiete – ein rares Gut. Und wenn es Baugrund gibt, dann ist er teuer, so dass Baugruppen sich strukturell im Nachteil befinden. Vertreten auch Sie die Meinung, dass es vom Grundstücksmanagement der Stadt für eine gewisse Zeit eine bestimmte Anzahl von Grundstücken geben sollte, die für Baugruppen reserviert werden?

**Zilker:**

Ja, absolut. Es gibt gute Beispiele in Hamburg, Berlin, Tübingen und



Längsschnitt

## 5 Wohnprojekt Wien

Freiburg, wo ein ganz gewisser Prozentsatz an Baugruppen vergeben wird. Grundstücke, die für gewisse Zeit gesichert werden. Ich denke, wir sind in Wien da auf einem sehr guten Weg. Es hat sich in den letzten sechs, sieben Jahren sehr viel geändert. Wir haben eigene Verfahren für Baugruppen. In sehr vielen Stadterweiterungsgebieten werden gezielt Grundstücke an Baugruppen vergeben. Der Knackpunkt derzeit liegt beim Zusammenspiel des Planungsressorts mit dem Wohnungsressort, weil Baugruppen von der stadtplanerischen Seite her sehr gewollt sind unter den aktuellen Rahmenbedingungen – im geförderten Wohnbaubereich aber aus politischen Gründen teilweise kritisch gesehen werden. Und da liegt eher der Knackpunkt als bei der Grundstücksvergabe.

**Kerbler:**

Es gab lange Zeit keine Plafondierung für das Hilfskonstrukt „Heim“, was die Einkommensobergrenzen der WohnungsnutzerInnen angeht.

**Zilker:**

Das stimmt. Seit einigen Monaten wird vom Wohnfonds die gleiche Einkommensobergrenze verlangt für das Wohnheim in Baugruppenprojekten.

**Kerbler:**

Aber ist es nicht fair, Einkommensgrenzen einzuziehen?

**Zilker:**

Das ist absolut fair, die gleichen Einkommensgrenzen anzusetzen, die auch für Miete oder Mietkauf oder was auch immer gelten, weil dann nur Personen in den Genuss dieser Objektförderung kommen, die gemäß den allgemeinen Förderbestimmungen förderwürdig sind. Also das finde ich absolut fair.

**Kerbler:**

Wie sieht es in der Zukunft mit der Förderung von Wohnprojekten aus?

**Zilker:**

Das Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen steigt in Wien sehr stark. Es gibt ganz viele Menschen, die sich für solche Wohnformen interessieren, begeistern und bereit sind sich da einzubringen – und die damit auch ein zivilgesellschaftliches Engagement zeigen. Das reicht weit über das Wohnen hinaus. In Wirklichkeit geht es um eine Lebensform. Mir ist schon bewusst: Gemeinschaftliche Lebensformen

sind kein Mehrheitsmodell. Aber es gibt sicher fünf bis zehn Prozent der Bevölkerung, die wirklich so leben wollen. Und sich wirklich engagieren wollen, die Nachbarschaft leben wollen, und über ihre Projekte hinaus wirken. Dieses Potential nicht zu nutzen kann sich eine Wohnbaupolitik gar nicht leisten.

***Kerbler:***

Was ist für Sie beide jene Qualität, die den Unterschied macht, weil sie das Zusammenleben zu einem solidarischen Zusammenleben macht?

***Zilker:***

Ich meine, dass beim Mittagstisch automatisch mitgekocht wird für jemanden der krank ist. Der braucht sich nicht ums Essen kümmern.

***Amon-Feldmann***

Und wenn ich nicht nur für mich denke, sondern auch für andere, wenn ich neugierig bin auf andere, wenn ich über den Tellerrand hinausschaue, wenn ich vorbeigehe und ein Papier, das am Boden liegt, aufhebe.



## 6 LiSA

Der Verein LiSA (Leben in der Seestadt Aspern) hat in Kooperation mit dem gemeinnützigen Bauträger Schwarzatal, dem Büro raum & kommunikation und den Architekten wup\_wimmerundpartner ein Wohnheim errichtet und das Grundstück und Gebäude nach der Fertigstellung gekauft. Das Haus mit 52 Wohneinheiten wurde Ende 2015 bezogen und bietet die Möglichkeit, Wohnen, Arbeiten, Freizeitaktivität und gewerbliche Nutzungen unter einem Dach zu vereinen.

GesprächspartnerInnen:

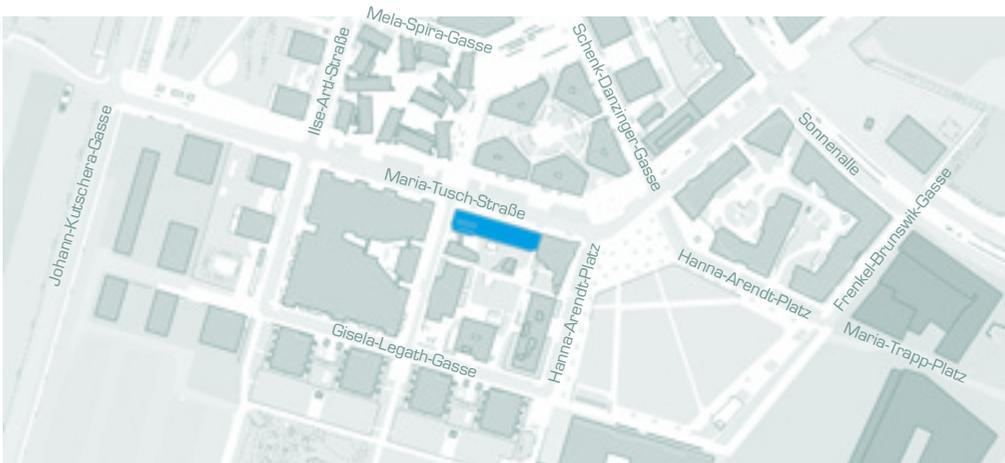
**DI Regina Gschwendtner**, raum & kommunikation, Obmann-Stellvertreterin der Initiative für Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen

**Michael Bednar**, Vereinsprecher LiSA

**Arch. DI Bernhard Weinberger**, wup\_wimmerundpartner



Seestadt Aspern  
1220 Wien / Maria-Tusch-Straße 8



***Wir haben den Anspruch, dass wir so viel wie möglich selber machen und dass wir in hierarchiefreien Prozessen unsere Angelegenheiten selber regeln.***

Michael Bednar

**Michael Kerbler:**

Herr Weinberger, war LiSA ihr erstes Projekt für eine Baugruppe?

**Bernhard Weinberger:**

Ja, es war das erste Projekt. Es war nicht so, dass es eine Baugruppe gab, die sich einen Architekten gesucht hat. Es war umgekehrt. *Wir haben zuerst ein Projekt entwickelt. Da ging es darum, ein Haus zu entwerfen, das sehr flexibel ist, das stark erweitert werden kann, mit sehr viel Grünflächen und mit sehr viel Möglichkeiten, andere Nutzungen unterzubringen.* Mit dem Projekt sind wir auf die Suche nach einem Grundstück gegangen. Wir sind an die Wien 3420 Aspern Development AG herangetreten und darauf hingewiesen worden, dass es die Ausschreibung für Baugruppen gab und unser Projekt ideal für eine Baugruppe sei. Wir haben uns dann mit dem Büro „raum & kommunikation“ in Verbindung gesetzt und uns gemeinsam für dieses Baufeld beworben. Es gab also die Architekten, es gab das Büro „raum & kommunikation“ mit zwei erfahrenen Leuten – Robert Korab und Ute Fagner als Gründungsmitglieder der Sargfabrik – und zwei, drei Interessierte. Wir haben die nötige Überzeugungsarbeit leisten können, um das Grundstück zu bekommen. Das war die Ausgangslage. Mit diesem Projekt sind wir in die erste Phase gegangen und es hat sich gezeigt, die Baugruppe dafür ist relativ leicht zu finden.

**Kerbler:**

Sie haben beim Finden der Baugruppenmitglieder geholfen, Frau Gschwendtner?

**Regina Gschwendtner:**

Die Gruppe ist relativ langsam gewachsen. In der ersten Phase haben wir schon noch aktiv unterstützt. Zunehmend hat die Gruppe diese Aufgabe dann übernommen. Sie ist aber speziell im Vergleich zu den anderen Gruppen in Aspern langsam gewachsen. Die Gruppe ist auch größer als die anderen. Sie war lange nicht vollzählig – und das war auch der Grund, dass das Projekt lange Zeit auf ziemlich wackeligen Beinen gestanden ist.

**Kerbler:**

War die Ursache dafür die Größe des Bauwerks oder war es die Lage?



## 6 LiSA

### **Weinberger:**

*Das architektonische Konzept hat es sicher schwierig gemacht, Leute zu finden. Etwa der Laubengang, der gleichzeitig Balkonfläche und Kommunikationsfläche ist und die großen Verglasungen sowie die Aufteilung in ganz kleine Einheiten, die man kombinieren kann.* Also die Möglichkeit zu haben, einen Teil der Wohnung wieder wegzugeben oder zu vermieten. Mit dem Schritt, wir bleiben bei dem Konzept, sind einige ausgestiegen. Es sind aber auch einige dazugekommen, die genau das haben wollten.

### **Kerbler:**

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über einen Laubengang, der nicht nur Laubengang ist, sondern auf dem sich auch der Balkon befindet.

### **Weinberger:**

Es handelt sich um einen drei Meter breiten Streifen, wo der äußere Teil als Laubengang genutzt wird. Der Teil zur Wohnung hin ist dann die Freifläche. Ich habe vor der Wohnung einen nutzbaren Streifen, der aber nicht nur privater Balkon ist, sondern wo Leute vorbeigehen und wo man sich trifft. Der andere Teil des Konzeptes betrifft die Teilung in sehr kleine, flexible Einheiten. Wir wollten innerhalb des Hauses den gemeinsamen Nenner sehr stark minimieren. Es gibt fixierte Schächte, es gibt nur eine Stütze im Wohnraum und so gibt es die Möglichkeit, das in ganz kleine Einheiten zu teilen und diese Einheiten zu kombinieren. Die kleinste hat 34 m<sup>2</sup>, die nächstgrößere 52 m<sup>2</sup>. Aus diesen Einheiten kann ich dann Wohnungen kombinieren.

### **Kerbler:**

Damit, Herr Bednar, haben Sie sich leicht anfreunden können?



### **Michael Bednar:**

Anfangs war diese Offenheit, diese großen Glasflächen zum Gang hin ein Umstand, an den man sich erst gewöhnen musste. Nach dem Einzug waren alle, die sich dafür entschieden haben, sehr zufrieden und begeistert. Vor allem über die Begegnungszone auf den Gängen. Ich wohne im

***Wir konnten nicht  
alles realisieren, was  
wir realisieren wollten.***

*Regina Gschwendtner*

***Die großen Glasflächen und die Einsehbarkeit der Wohnräume waren für manche Interessierte ausschlaggebend dafür, sich doch nicht um eine Mitgliedschaft zu bewerben.***

*Michael Bednar*

Dachgeschoß. Das ist etwas exponierter und auch nicht so dicht bewohnt. Bei uns ist es nicht ganz so belebt. Dafür haben wir Blick auf den Schneeberg. Das Konzept hat sich bewährt. Damit sind alle sehr zufrieden. Aber die großen Glasflächen und die Einsehbarkeit der Wohnräume waren für manche Interessierte ausschlaggebend dafür, sich doch nicht um eine Mitgliedschaft zu bewerben.

***Kerbler:***

Als die Grundstruktur des Hauses fertig war – was hat Sie überzeugt, was war das Attraktive: Die Begegnungsmöglichkeiten, die Gemeinschaftsräume, die Freizeit gemeinsam verbringen zu können ... was war es letztlich?

***Bednar:***

Es gibt eine Gemeinschaftsküche, mittlerweile auch eine Kochgruppe, die in unregelmäßigen Abständen füreinander kocht. Davor gibt es eine Terrasse, wo im Sommer viel gegrillt wird oder wo sich Leute hinsetzen und den Sonnenuntergang genießen. Wichtig ist auch, dass wir eine Werkstatt haben und eine Food Coop und Räume, die man tagtäglich benutzt – nicht nur für Feste oder gesellige Anlässe, sondern weil man bei der Gelegenheit zusammenkommt. Wir haben den Anspruch, dass wir so viel wie möglich selber machen und dass wir in hierarchiefreien Prozessen unsere Angelegenheiten selber regeln, mit größtmöglicher Beteiligung aller Mitglieder.

***Kerbler:***

Wie werden bei Ihnen Entscheidungen getroffen und welche Abstimmungsmodalitäten wenden Sie an?

***Bednar:***

Wir treffen grundsätzlich Konsensentscheidungen im Plenum, in den Vollversammlungen. Und wir haben verschiedene Arbeits- und Themengruppen, auch Projektgruppen, die ihre Aufträge vom Plenum bekommen, aber auch eigene Ideen entwickeln können. Es ist vom Prinzip her so gedacht, dass jedes



## 6 LiSA

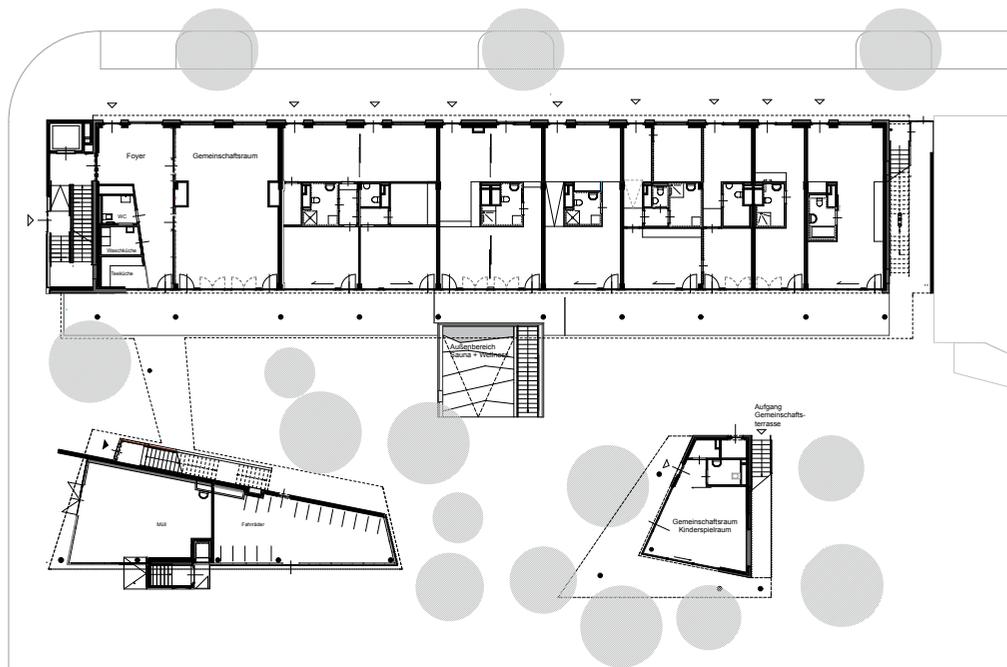
Mitglied in einer dieser Arbeitsgruppen mitarbeitet, möglichst kontinuierlich. Und es gibt eine Steuerungsgruppe, die sich idealerweise aus Vertretern jeder Arbeitsgruppe zusammensetzt. Das ist ähnlich wie in der Soziokratie. Was sich sehr schwierig gestaltet, besonders, wenn man da nicht von Anfang an das Augenmerk darauflegt, ist die Dokumentation von Beschlüssen und auch von Diskussionsprozessen. Denn es geht um Dokumentation und Transparenz. Gerade, wenn man konsensorientiert agiert, muss man unbedingt wissen, was der Status Quo ist! Denn man kann ihn auch nur im Konsens ändern.

### **Kerbler:**

Wie ist es gelungen, das Finanzierungsmodell für LiSA zu erstellen?

### **Bednar:**

Das Konzept sieht vor, dass wir zu 24% über Eigenmittel finanziert sind, zu etwas mehr als einem Viertel über das Wohnbaurdarlehen vom Land Wien, der Rest wird über einen Bankkredit dotiert. Wir haben etwas mehr an Eigenmittel, weil manche Leute mehr eingebracht haben. Wir haben aber auch Mitglieder, die nichts einbringen und entsprechend mehr Tilgungs- und Zinszahlungen zahlen müssen. Und es ist in unseren Wohnheimverträgen festgelegt, wie man dieses Eigenkapital abgelöst bekommt.



Grundriss EG

**Kerbler:**

Solidarisch wohnen heißt auch – Sie haben es gerade erwähnt - es gibt Bewohner, die mehr eingezahlt haben, als sie hätten müssen. Aber es gibt ebenso welche, die das nicht haben. Gibt es, so wie in manchen Wohnprojekten, einen Solidaritätsfonds, um Überbrückungshilfe zu geben, wenn z.B. jemand arbeitslos wird?

**Bednar:**

Ja. Wir zahlen pro Quadratmeter einen bestimmten Betrag in den Solidaritätsfonds ein, so lange bis im Solidaritätsfonds 17.000 Euro sind. In Anspruch nehmen kann man ihn, wenn man die Voraussetzungen für die Mietzinsbeihilfe erfüllt, die bekommt man nämlich nicht, weil es ein Wohnheim ist. Das ist dafür ein Ausgleich.

**Kerbler:**

Aus der Sicht des Architekten, Herr Weinberger: Wie hat die Nahtstelle zur Baugruppe funktioniert? Gab es festgelegte Treffen, einen wöchentlichen Jour Fixe, wo abgeglichen wurde, was der Stand ist, um die Meinung der Gruppe an Sie weiterzugeben?

**Weinberger:**

Dieser Prozess ist vom Büro raum & kommunikation gesteuert worden. Es gab fixe Zeiten, zu denen man sich getroffen hat. Das war die eine Schiene. Da wurden die großen Entscheidungen der Gruppe getroffen. Dann gab es die Wohnungsplanungen an sich. Da hatte jeder potentielle Nutzer vier Stunden im Büro, also zwei Termine. Da wurde innerhalb von zwei Stunden die erste Skizze in einer persönlichen Beratung bearbeitet. Dann haben wir die Skizze aufgenommen und es wurde ein Grundriss entwickelt. Dann gab es noch eine zweite Runde, sozusagen einen Gegencheck.



**Kerbler:**

Die künftigen Nutzerinnen und Nutzer haben eine ziemlich genaue Vorstellung davon, wie sie wohnen wollen. Wenn man auf Grund von Einsparungen unter ein gewisses Niveau geht, was Eindruck, Atmosphäre oder Ästhetik betrifft und das damit verbundene Wohlfühlen, kann das zur Konsequenz haben, dass manche den Koffer packen und gehen.

## 6 LiSA

### **Gschwendtner:**

*Da war für LiSA der Zeitpunkt der Generalunternehmervergabe sehr schmerzlich. Wir haben gut verhandelt, wir haben intensiv verhandelt, wir haben letztendlich einen guten Preis bekommen, aber wir konnten nicht alles realisieren, was wir realisieren wollten. Es hat ganz starke Einschnitte ins Projekt gegeben und ganz wenig Zeit, um das zu beschließen. Und da hat die Gruppe eine Stärke bewiesen und auch einen Realitätssinn, der war unglaublich.*

### **Kerbler:**

Worauf ist verzichtet worden?

### **Weinberger:**

Wir haben die Größe der Gemeinschaftsräume reduziert und die Größe des Dachgartens, und es gab vor dem Haus die sogenannte Struktur, was jetzt Atelier und Kinderspielhaus ist. Da gab es eine ganz große amorphe Terrasse und einen Verbindungssteg zum Haus hinüber. Das sind einige der Dinge, die dann weggefallen sind. Ein bisschen etwas ist dann wieder zurückgekommen, aber das waren schon massive Einschnitte.

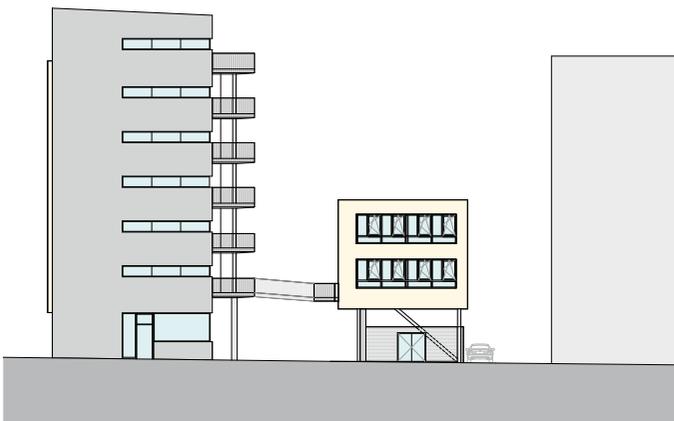
### **Gschwendtner:**

Noch einmal zum Thema Partizipation und Kommunikation: Aus meiner Sicht geht es in solchen Projekten ganz viel um Vertrauen. Ich denke, die Gruppe braucht eine Vertrauensperson, die sie akzeptiert, der sie auch glaubt, gerade wenn es um diese Fachthemen geht. Gruppen sind oft skeptisch jemandem gegenüber, der Geld damit verdient oder der ein vermutetes oder tatsächliches Eigeninteresse hat. Das wird oft an die Architekten herangetragen: Ihr wollt euch verwirklichen. Ich würde neuen Gruppen empfehlen, sich eine Person zu suchen, die unabhängig

vom Projekt ist. Es geht um die Vermittlung der Fachinformation und die Unterstützung, die Übersetzung und darum, eine gute Basis für eine Entscheidungsfindung zu schaffen, die von einer neutralen Sicht ausgeht.

### **Kerbler:**

Welche Rahmenbedingungen von Seiten der Stadtplanung müssten



Ansicht West

**Man darf Baugruppen nicht etwas umhängen, das eine finanzielle Belastung und ein Risiko ist, das die nicht tragen können.**

Regina Gschwendtner

nachjustiert werden, um noch besser auf die Bedürfnisse eines Quartiers einzugehen, damit die Stadt, die Menschen, die dort wohnen, einen höheren Nutzen davon haben?

**Weinberger:**

*Es ist im Moment so am Markt: Wohnungen gehen weg wie die warmen Semmeln. Das wirkt sich auch ein bisschen auf das Thema Partizipation aus. Langfristig wird Partizipation gut ankommen. Momentan ist es so, dass die Bauträger sagen, wir brauchen das eigentlich gar nicht. Wir können das Haus fertig bauen und die Wohnungen gehen ohnehin weg.*

**Gschwendtner:**

Zum Thema Erdgeschoßzone: Wir haben das von der Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen aus erhoben, dass es da ein großes Spektrum gibt, wie die Erdgeschoßzone genutzt wird. Cafés, Seminarräume, Schulen, Lernräume, Medienwerkstatt, Werkräume, Coworking, usw. Das Spektrum ist viel größer als im geförderten Wohnbau. „Nein“ sage ich dazu, dass man das unbedingt den Baugruppen umhängt. Die haben am Markt das gleiche Vermarktungsrisiko wie Bauträger – und schon Bauträger trauen sich da nicht ran. Und bei einer Baugruppe tragen die Leute das Risiko persönlich. Da geht es darum, kann ich mir das noch leisten, wenn wir die Flächen unten nicht vermarkten können? Ein Automatismus ist da ganz schlecht – und wie Bernhard Weinberger schon gesagt hat: es ist sehr davon abhängig, wo das ist. Man kann nicht überall verlangen, dass da Geschäftsflächen drinnen sind, das funktioniert einfach nicht. Das ist Realität und man darf an der Realität nicht vorbeischaun. Und man darf Baugruppen nicht etwas umhängen, das eine finanzielle Belastung und ein Risiko ist, das die nicht tragen können oder nur bis zu einem gewissen Grad. Ich wäre eher dafür, dass man ein Modell einführt, einer Art Bonisystem: Wenn eine Baugruppe im Erdgeschoß dieses oder jenes

verwirklicht, Flächen einsetzt bis zu diesem oder jenem Ausmaß, dann dürfen sie – und das ist rückwirkend wieder positiv für die Finanzierung des Projektes – um die gleiche Fläche mehr Wohnungen errichten. Oder sie dürfen das Grundstück stärker ausnützen. Ganz grundsätzlich: es müsste eine eigene Förderkategorie für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen geben.



Schnitt

## 7 Que[e]rbau

„Jede\_r für sich und manches zusammen...“ lautet das Motto der Baugruppe und des Vereins Que[e]rbau. Sie errichten mit dem Bauträger WBV-GPA, Wohnbauvereinigung für Privatangestellte, in der Seestadt Aspern 33 geförderte Mietwohnungen. Bei der Planung wird „quergedacht“, Rollen- und Identitätszuschreibungen sollen überwunden werden. Die Fertigstellung ist für 2017 geplant.

Gesprächspartner:

**Architekt Roland Hampl**, Initiator

**Andreas Konecny**, Initiator

**Architekt Clemens Kirsch**, Clemens Kirsch Architektur



Seestadt Aspern  
1220 Wien / Maria-Tusch-Strasse 2



***Mir war wichtig, das Stiegenhaus in der Mitte des Baukörpers als Atrium in einem Ort der informellen Begegnung zu machen.***

*Clemens Kirsch*

**Michael Kerbler:**

Wann, Herr Kirsch, ist man an Sie herangetreten, dem Wohnprojekt Que[er]bau in der Seestadt Aspern, genauer dem Konzept vom gemeinsamen Wohnen die architektonische Form zu geben?

**Clemens Kirsch:**

Im Jahr 2012 ist die WBV-GPA, also die Wohnbauvereinigung der Gewerkschaft der Privatangestellten, im Rahmen eines Bauträgerwettbewerbes für ein spezielles Baufeld in der Seestadt Aspern an mich herangetreten und hat uns als Planer angefragt. Die Gruppe Que[er]bau hatte schon versucht, einen Bauplatz zu bekommen, wurde aber leider nicht genommen. Den Bauträgerwettbewerb haben wir dann leider auch nicht gewonnen, aber wir haben das Glück gehabt, dass das Projekt und die Gesamtkonzeption bei der Stadt, auch in der Seestadt, Nachhall fand. Es haben sich dann angrenzend an den verlorenen Wettbewerbsperimeter zwei Grundstücke gefunden. So ist aus dem Projekt doch noch etwas geworden.

**Kerbler:**

Diese Konstruktion mit der Privatangestelltengewerkschaft als Vis-a-Vis, hat das Ihrer Kreativität mehr Spielraum gelassen oder hatten Sie strikte Vorgaben?



Rendering

## 7 Que[e]rbau

### **Kirsch:**

Es herrschte seitens der Bauherrschaft große Offenheit. Die Gruppe ist ja Mieter, sprich Nutzer, und mit mir als Planer daher in keinem direkten Auftragsverhältnis gestanden. Die GPA war Vermittler, es handelt sich also eher um ein Dreieck.

### **Kerbler:**

Sie haben mit dem Sprecher der Gruppe sowie mit zwei, drei Personen des Vereins direkt zu tun gehabt. Wie hat sich die Zusammenarbeit entwickelt?

### **Kirsch:**

Das war ein intensives Kneten des Teiges. Natürlich hat man als Planer gewisse Vorstellungen, und auch die Baugruppe hatte gewisse Vorstellungen. Das war nicht immer deckungsgleich. Zuerst kommt die Phase der Euphorie und danach kommt die Phase der Enttäuschung, und dann folgt als Synthese der Realismus. Der konstruktive Realismus, in dem trotzdem Poesie spürbar bleibt. Man hat nur begrenzte Mittel zur Verfügung, und es ist ein Lernprozess abzuwägen, wo braucht es weniger und wo wollen wir bewusst investieren. Es geht darum, eine gewisse Schwerpunktsetzung zu finden.

### **Kerbler:**

Bleiben wir bei den Schwerpunkten. Sprechen wir von den Gemeinschaftsräumen und den Begegnungszonen.

### **Kirsch:**

Im Erdgeschoß gibt es einen zentralen Eingang, an den ein Vereins-Café als Treffpunkt angelagert ist, das sich auch zu einem kleinen Platz auf der Seite öffnet. Als eine Art Festplatz angelegt – kongenial mit der Freiraumplanung entwickelt. Sehr zentral, präsent und sichtbar ist dieser Gemeinschaftsraum. Und es gibt zusätzlich - das war der Baugruppe immer sehr wichtig - eine Dachterrasse. Da gibt es Bewegungsraum / Studio und darunter einen Teerraum mit Sauna. Mir war auch wichtig, nachdem es ein sehr kompakter, präserter Baukörper ist, der auch ziemlich tief ist, das Stiegenhaus in der Mitte des Baukörpers als Atrium zu einem Ort der informellen Begegnung zu machen. Das hat am Anfang ein bisschen Überzeugungsarbeit gebraucht bei der Baugruppe. *Ein toller Raum, wo die Erschließung inszeniert wird, wo die Treppen nicht übereinandersetzen, sondern ein lichtdurchfluteter Raum, der Blickkontakt und Kommunikation ermöglicht. Spätestens als der Rohbau gestanden ist, hat der Raum großen Anklang bei der Baugruppe gefunden.*

***Es wird nie ein Mehrheitenprogramm sein, muss es auch gar nicht. Es ist eine Bereicherung der Stadt.***

*Clemens Kirsch*

**Kerbler:**

Die Zahl der Wohnbauten, die für und mit Baugruppen in Wien gebaut worden sind, hat in den letzten Jahren zugenommen. Glauben Sie, dass das eine Modeerscheinung ist oder dass sich die Menschen wirklich mehr involvieren und auch mitbestimmen wollen, wie das Haus, in dem sie wohnen werden, aussieht?

**Kirsch:**

Es wird nie ein Mehrheitenprogramm sein, muss es auch gar nicht. Es ist eine Bereicherung der Stadt. Andere Städte sind da schon weiter, wenn ich an Berlin denke. Aber Wien ist nicht weit zurück und gerade dabei aufzuholen, vielleicht sogar voranzugehen. Es ist eine Typ-Frage, wie sehr man sich einbringen will, wie sehr jemandem Nachbarschaft wichtig ist oder doch Anonymität, die vielleicht ja auch einen Reiz von Großstädten ausmacht. Die Partizipation wird dann auch im Wohnen eingefordert, denn es gibt Gemeinschaftsflächen, die gemeinsam betreut und bewirtschaftet werden wollen. Es ist ein schmaler Grat zwischen Zwang und Bereicherung.

**Kerbler:**

Haben Sie den Eindruck, dass es Que[er]rbau auch um ein politisches Statement gegangen ist?



**Kirsch:**

*Vom Anspruch her auf jeden Fall. Es war der Gruppe auch die Platzierung auf dem Baufeld und die Sichtbarkeit des Hauses wichtig. Nicht hinten in die Nebengasse verräumt zu werden. Sie wollten präsent sein. Und sie haben auch den besten Platz dafür gefunden mit dem Vereins-Café, das gut mit dem Außenraum kommuniziert. Das als Schnittstelle funktioniert, um selbstbewusst zu kommunizieren: Wir sind da, es gibt uns und das ist gut so.*

Rendering

## 7 Que[e]rbau

**Kerbler:**

Wer hat den ersten Schritt gesetzt, dass Ihre Baugruppe zusammengefunden und die Idee konkret formuliert hat: Wir wollen unter bestimmten Bedingungen gemeinsam in einem Haus wohnen, in einem Haus, das wir selber entwerfen wollen? Wer löste die Initialzündung aus?

**Andreas Konecny:**

Roland Hampl und ich sind an einem Nachmittag während eines Waldspaziergangs auf die Idee gekommen. In Wien wird sehr viel neu gebaut und die Häuser schauen alle sehr toll aus und sind gut konzipiert, alles sehr spannend. Aber irgendwo hat uns der Mensch als Mitplaner gefehlt. Der Neubau wirkt oft auch abweisend. Auf die queer-urbane Community bezogen – schwule, lesbische und trans-Personen, auch alle, die diesen Themen offen gegenüberstehen, die Vielfalt und Diversität bevorzugen –, ist der Normwohnungsbau, der mehrheitlich für die Kleinfamilie gedacht ist, nicht das passende Wohnumfeld. Das ist nicht das, was sich urbane Menschen als diverses, gemischtes Wohnumfeld wünschen. Oft befindet sich der Neubau am Stadtrand. Und so drängt sich dann alles in die inneren Bezirke, wo das urbane Leben stattfindet. Es wäre doch spannend, dieses urbane Gefühl und Leben an die Ränder hinauszutragen. Das war unser Initialpunkt: Machen wir ein queeres Projekt.

**Kerbler:**

Wie haben Sie interessierte Leute gefunden, die gesagt haben, wir wollen dieses Projekt mit euch verwirklichen?

**Konecny:**

Wir hatten aus der queeren Community in Wien Bekannte, Freunde, auch aus der eigenen Familie. So eine kleine Gruppe kommt schnell zusammen. Um die Idee nach außen zu tragen, haben wir auch mit den neuen Medien gearbeitet, mit Social Media, und wir haben den Queer-Begriff mit Wohnen verbunden. Daher auch dieser Begriff Que[e]rbau, wobei ein „e“ in Klammern steht.

**Kerbler:**

Sie wollten also quer bauen zu dem, was normaler sozialer Wohnbau ist, so wie er aussieht und konzipiert ist?

**Konecny:**

Normal? Sie haben das jetzt sehr schön aufgedeckt. Wir tun das normalerweise nicht.

***Auf die queer-urbane Community bezogen ist der Normwohnungsbau, der mehrheitlich für die Kleinfamilie gedacht ist, nicht das passende Wohnumfeld.***

Andreas Konecny

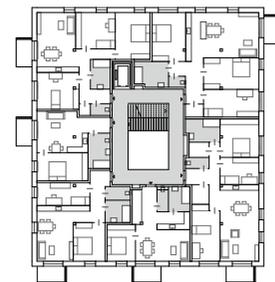
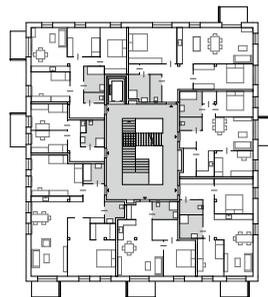
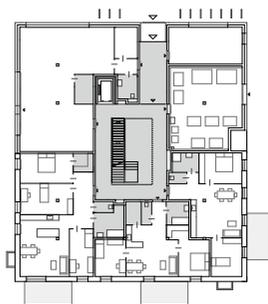
Wir lassen den Begriff so stehen und finden es sehr spannend, wer sagt quer und wer sagt queer. Aber es ging schon darum: Der Wohnbau in Wien ist so super organisiert. Aber alles, was super organisiert ist, bildet auch eine undurchdringbare Einheit. Die Organisationsgrenzen sind sehr stark. Aber das ist auch der Reiz zu sagen, genau an diesem Punkt könnte man etwas weiterentwickeln.

***Kerbler:***

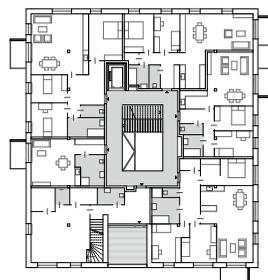
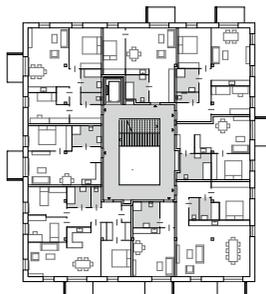
Hat sich die Kerngruppe gedacht: Wir wissen genau, was wir wollen? Wir gehen – auch weil sie Architekt sind – mit relativ klar formulierten Vorgaben in ein Gespräch mit einem Bauträger?

***Roland Hampf:***

Zu diesem Zeitpunkt war in der Seestadt Aspern ein Wettbewerbsverfahren für ein Baufeld speziell für Baugruppen ausgeschrieben. Wir haben uns relativ schnell entschieden, dass wir nach Aspern gehen und für diese Einreichung einmal das, was wir schon im Kopf gehabt haben und was sich herauskristallisiert hatte, zusammenzufassen. Das war der Kern, aus dem sich das ganze Projekt weiterentwickelt hat. Wir sind leider nicht zu einem Bauplatz gekommen in der ersten Phase des Baugruppen-Wettbewerbes. Der nächste Schritt war dann die Bauträgersuche. Wir wurden von der Wien 3420 Aspern Development AG und der Wohnbauforschung der MA 50 bestärkt, dranzubleiben. Und dann haben wir die WBV-GPA kontaktiert. Die hatte schon ein Projekt, das



Grundrisse  
EG, 1.-2.OG



Grundrisse  
3.-5.OG

## 7 Que[e]rbau

Frauenprojekt [ro\*sa] Donaustadt realisiert. Das hat dann auch gefruchtet. Es fand dann ein Bauträgerwettbewerb in Aspern statt und die Geschäftsführung der WBV-GPA machte uns den Vorschlag, mit unserem Projekt in diesen Wettbewerb zu gehen.

### **Kerbler:**

Bei Wohnprojekten hat entweder der Architekt oder die Architektin eine Idee und entwirft etwas und sucht sich dann InteressentInnen dafür. Der andere Weg: Menschen finden einander und suchen sich einen Architekten, ein Architekturbüro. Bei Ihnen wurde Variante drei kreiert, Sie haben einen Bauträger gesucht und der brachte einen Architekten ins Spiel.

### **Konecny:**

Wir waren mit dem Bauträger gemeinsam auf der Suche nach einem Bauplatz und sind gemeinsam in einen Bauträgerwettbewerb gegangen, nicht in einen Baugruppenwettbewerb. Insofern war unsere Position gegenüber dem Bauträger bestenfalls gleichberechtigt. Was uns sehr geholfen hat, war, dass Roland Hampl die Gruppe mitgegründet hat und die Gruppenidee sehr stark gegenüber dem Bauträger in die Architektur hat einfließen lassen können. Wir haben weniger fertige Architektur hingelegt, aber Funktionen, die im Haus vorhanden sein müssen. Das wurde mit dem Architekten des Bauträgers, Herrn Kirsch, erarbeitet. Das war eine sehr intensive Phase, wo wir in einer sehr großen Gruppe Architektur gemeinsam haben entstehen lassen.

### **Kerbler:**

Wie ist der Prozess der Partizipation, der Teilnahme, intern geregelt gewesen?

### **Hampl:**

Das Motto lautete, „Jede\_r für sich und manches zusammen...“. Deshalb haben wir dieses „Jede\_r für sich“ am Anfang einmal hingestellt und gesagt, es muss jede\_r für sich sein Wohnbedürfnis erklären können. Es hat eine Art Reflexionsbogen gegeben, den jede\_r für sich bearbeitet hat und dann gemeinsam mit mir. Ich habe geschaut, wo jeweils der Fokus liegt. Der Gruppenprozess und die individuelle Beratung sind parallel gelaufen, waren dazwischen aber immer wieder verzahnt.

### **Kerbler:**

Sie mussten diesen parallelaufenden Entwicklungsprozess koordinieren, weil die wesentlichen Aspekte des Hauses für die Einreichung des Wettbewerbes abgeschlossen werden mussten?

***Es war der Gruppe auch die Platzierung auf dem Baufeld und die Sichtbarkeit des Hauses wichtig. Sie wollten präsent sein.***

*Clemens Kirsch*

***Es ist eine Typ-Frage, wie sehr man sich einbringen will, wie sehr jemandem Nachbarschaft wichtig ist oder doch Anonymität, die vielleicht ja auch einen Reiz der Großstadt ausmacht.***

Clemens Kirsch

**Hampl:**

Es hat sich herauskristallisiert: Wir machen ein Gebäude, das eine robuste Grundstruktur hat, dessen Haupteinschließung definiert ist, und dazwischen gibt es einen undefinierten Raum. Dieser füllte sich erst allmählich mit den Ergebnissen der individuellen Planung. Ich plante also nicht seriell die Geschosse, sondern setzte - wie in einem Puzzle - die für die einzelnen BewohnerInnen entwickelten Wohneinheiten in die Gebäudestruktur ein.

**Kerbler:**

Wie soll das Zusammenleben im Wohnprojekt - nach Ihrer Vorstellung - gelingen? Damit nicht bloß einzelne Wohnungen bezogen werden, sondern Gemeinschaft tatsächlich gelebt wird?

**Konecny:**

*Wir wollen nicht die 70er-Jahre-Kommunen wiederaufleben lassen, sondern wir möchten gemeinsames Wohnen weiterentwickeln. Es ist schon so, dass jeder sein individuelles Leben hat und sich entfalten, auch selbst entwickeln und selbst entscheiden können soll. Schön ist es, wenn man eine gute Nachbarschaft hat. Aber es geht um Rückzug und Gemeinschaft und nicht Zwangsbeglückung. Und sich nicht zu viel vornehmen. Man kann nicht vorwegmoderieren, wie stark der Zusammenhalt ist, wie viel gemeinsam unternommen werden wird, welche Aktivitäten es geben wird. Das ist etwas, das natürlich entsteht.* Was man machen muss, ist Kommunikation herzustellen. Also Räume und Zeit für Kommunikation anzubieten, aber sich nicht unter Druck setzen.

**Kerbler:**

Wenn Sie zurückschauen, gibt es in den Abläufen etwas, worauf man achten soll, wo es Unebenheiten gibt und wo Sie selbst dazugelernt haben und sagen, das wäre gescheit, zum Beispiel im Meinungsbildungsprozess eine Schleife einzulegen, um Druck herauszunehmen, weil es besser ist, die Entscheidung hält als sie nach drei Monaten wieder aufzumachen?

**Hampl:**

*Sehr wichtig ist, dass sich eine stabile Kerngruppe bildet, gerade wenn mit einem Bauträger gemeinsam das Projekt umgesetzt wird. Sonst macht der Bauträger das Projekt und nicht mehr die Gruppe.* Das ist ganz wichtig.

## 8 JAspern

JAspern wurde von den EigentümerInnen zur Gänze in Eigenregie initiiert, finanziert und umgesetzt. Rund 50 Mitglieder umfasst die Baugruppe, die im Jahr 2014 ihr Wohnhaus mit 18 Wohneinheiten in Wien Aspern bezogen hat. Die Projektentwicklung und -steuerung erledigte Fritz Oetl mit Cofabric. Er ist selbst Mitglied der Baugruppe und hat sein Büro im Haus. Ursula Schneider war mit pos architekten ZT KG als Generalplanerin tätig.

GesprächspartnerInnen:

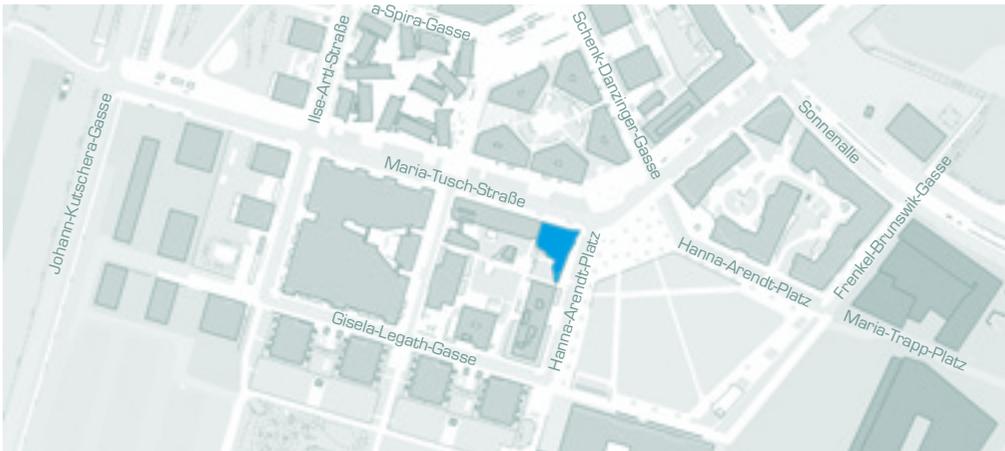
**DI Ursula Schneider**, pos architekten ZT KG

**DI Fritz Oetl**, COFABRIC GmbH, Mitglied der Baugruppe

**DI Kurt Hofstetter**, Mitglied der Baugruppe



Seestadt Aspern  
1220 Wien / Hannah-Arendt-Platz 10



***Das gemeinsame Wollen und das „Sich-gemeinsam-drüber-trauen“, das hat eine besondere Energie.***

*Fritz Oettl*

**Michael Kerbler:**

Welche Vorteile entstehen für Menschen, die gemeinsam ein Wohnhaus bauen, um miteinander zu leben? Sie wohnen doch selber in einem Baugruppen-Haus.

**Kurt Hofstetter**

Ich sehe die Vorteile sehr stark darin, dass eine Gruppe entsteht, die sich früh kennenlernt, die nicht nur ein gemeinsames Ziel hat, sondern dieses gemeinsam entwickelt und dann auch umsetzt. Der Grad der Identifikation mit dem, was man gemeinsam geschaffen hat, ist sehr hoch. Der Wien 3420 Aspern Development AG, mit der ich als Mitarbeiter der Stadtplanung und Leiter des Projektteams für die Entwicklung der Seestadt Aspern eng zusammengearbeitet habe, war es ein Anliegen, in der Seestadt Baugruppen zu ermöglichen.

**Fritz Oettl:**

*Selber mitzumachen, mittendrin zu sein, hat für mich die Erkenntnis gebracht, dass das Wesentliche an den Baugruppen dieser soziologische Effekt ist. Also das gemeinsame Wollen und das „Sich-gemeinsam-drüber-trauen“, das hat eine besondere Energie. Und das ist ganz ein wesentlicher Aspekt, der vielleicht nicht messbar ist für die Stadt oder die Nachbarschaft, aber ich glaube sehr wohl spürbar.*



## 8 JAspern

### **Kerbler:**

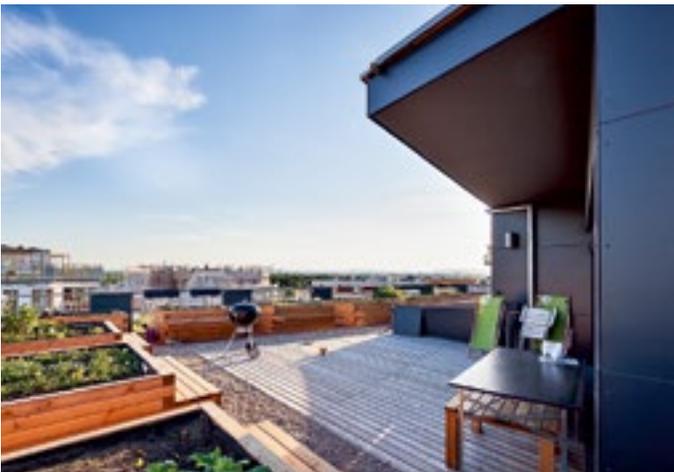
Welche Vorteile und Möglichkeiten, Frau Schneider, eröffnen sich einer Gruppe, die ein Haus baut, um gemeinsam zu leben?

### **Ursula Schneider:**

Für mich gibt es in der Frage des Wohnens drei wichtige Themenfelder. Das eine Themenfeld ist, dass man gerne individuell etwas haben möchte, deswegen gibt es auch in Österreich so wahnsinnig viele Einfamilienhäuser – und deswegen ist auch der Traum vom eigenen Haus nach wie vor ungebrochen und andererseits ökologisch so völlig unhaltbar. Also es gilt, eine Antwort zu finden auf dieses Grundbedürfnis des Menschen nach etwas Individuellem, das aber nicht Einfamilienhaus heißt. Das zweite Thema ist, dass wir uns manche Dinge intelligenter Weise teilen sollten, weil wir dann alle miteinander mehr haben. Also: in einer Gemeinschaft kann man sich gemeinsam Räume leisten oder verwirklichen, die sich ein Einzelner nicht leistet oder nur mit unnötig viel Kapital. Das ist der zweite Aspekt, das bessere Verwenden und Teilen von Gegenständen oder Räumen. Nun zum dritten Aspekt, nämlich dem Wunsch, Teil einer Gruppe zu sein, was uns in unserer Gesellschaft doch immer stärker verloren geht. *So ein Haus bietet die Möglichkeit, dass ein Netzwerk für Leute entsteht, die ein gemeinsames Ziel haben. Das macht es eigentlich aus für mich. Mich interessiert das Konzept als generelle Antwort auf die sehr prinzipielle Frage „Wie sollen wir heute wohnen“?*

### **Kerbler:**

Manche der Architektinnen und Architekten, mit denen ich gesprochen habe, sagen, wer mit Baugruppen zu tun hat, solle besser nicht das Honorar durch die Zahl der aufgewendeten Stunden dividieren. Der Aufwand sei deutlich größer, weil offenbar viel mehr in den Kommunikationsaufwand zu investieren ist, als im Vergleich „für einen Bauträger ein Wohnprojekt hinzustellen“. Ist das auch ihre Erfahrung?



### **Schneider:**

Nein! Und ich erkläre dies auch gerne. Es war in diesem Projekt anders aufgesetzt. Wir haben als Architekten nicht die Rolle des „Mädchen für alles“ gehabt, sondern wir hatten die Rolle „Architektur“ inne. Und wir hatten Fritz (Oettl), der hier als Mitglied der Baugruppe moderiert

***Mich interessiert das Konzept als generelle Antwort auf die sehr prinzipielle Frage „Wie sollen wir heute wohnen“.***

*Ursula Schneider*

und geführt hat. Und die Einzelgespräche, also was jeder Einzelne in seiner Wohnung realisieren konnte und das Anpassen der Wohnungen an die jeweiligen Bedürfnisse, dafür hatten wir ein Budget vereinbart. Das war auch nicht so ein Riesenaufwand. Ich hatte mir schon eine Struktur ausgedacht, in der es leicht möglich war, Räume zu verändern und Wände zu verschieben. Aber wir haben natürlich darauf geachtet, dass dies zu einem sehr frühen Zeitpunkt stattfindet. Also nicht mitten in der Polierplanung, sondern ganz am Anfang.

***Kerbler:***

Wie hat die Partizipation, also das Zusammenarbeiten zwischen der Gruppe und Ihnen funktioniert? Gab es regelmäßige Besprechungen, Herr Oettl?

***Oettl:***

Es gab regelmäßige Treffen, anfangs wöchentlich und ansonsten zumindest 14-tägig. Meine Rolle in dem Projekt war – verkürzt gesagt – die des Geschäftsführers eines Bauträgers. ***Der Bauträger ist die Gruppe, und die Baugruppe braucht eine Organisation, die ein wenig führt und steuert – und diese Rolle habe ich im Wesentlichen übernommen.*** Die Mitbestimmung ging bei entscheidungsnotwendigen Angelegenheiten über die Gruppensitzung, die Entscheidungen wurden alle protokolliert. Manche Dinge wurden informell vorsondiert. Aber die Entscheidungen fielen fast wie in einer GmbH. Es gab Vorlagen, dies und jenes ist heute zu entscheiden, das sind die Optionen und danach gab es einen Beschluss. Und der ging als Auftrag an die Planer.

***Kerbler:***

Wie hat das Prozedere ausgesehen, um zu einem Abstimmungsergebnis zu kommen?



***Oettl:***

In meiner Erinnerung waren alle Entscheidungen einstimmig oder ohne schweren Einwand. Wir hatten alle diesen Abstimmungsmodus „schwerer Einwand“, ohne jedoch gleich radikal soziokratisch zu agieren. Es existierte einfach der Wille von allen Mitgliedern, förderlich kooperativ zu agieren und das Projekt nicht aufzuhalten.

## 8 JAspern

### **Kerbler:**

Hat sich die Diskussion in der Gruppe qualitativ verändert in dem Moment, als es ums Geld gegangen ist?

### **Oettl:**

Wir haben uns im Kostenkorsett des Wiener geförderten Wohnbaus befunden. Es war von Anfang an ein klarer Kostenplafond eingezogen. Der war auch so beschlossen und entschieden und mit der Architektin abgestimmt, ob das überhaupt machbar ist. Das ist immer ganz wesentlich. Das Interessante beim Arbeiten mit Eigennutzern ist, dass im Interesse der Zielqualität entschieden wird. Natürlich gab es Phasen, wo es sich kostenmäßig nicht ausgegangen wäre. Dann sind Positionen zur Disposition gestanden und es ist darüber diskutiert worden, was streichen wir, was machen wir später. Und: wie setzen wir unsere Mittel möglichst positiv ein. Und es ist schon ein paar Mal passiert, dass man dann gesagt hat, okay wir schieben um... Was wirklich gefallen ist, ist die Sauna. Für die Sauna gibt es noch einen vorgesehenen Ort am Dach, aber sie wartet noch auf die Realisierung.



Grundriss EG

***Wir sind alle Stadt, das ist mein  
Verständnis von Stadt. Und  
selbstbestimmter Bürger zu sein.***

*Kurt Hofstetter*

***Kerbler:***

Wie zufrieden man mit dem Endergebnis ist, hat doch auch damit zu tun, ob sich alle beteiligen oder ob das nur Wenige machen.

***Oettl:***

Dieses Problem habe ich nie wahrgenommen. Es hat ein anderes gegeben: Da das Wohnprojekt nach den Richtlinien des geförderten Wohnbaus entwickelt wurde, war ein Pflichtkontingent an Wohnungen über das Wohnservice der Stadt Wien zu vergeben. Und es ist schwierig, dass sich die neuen Mieter erst zu einem ganz späten Zeitpunkt einklinken können. *Leute, die lange auf einer Liste stehen, endlich den Zuschlag für eine Wohnung bekommen und dann fragen, was bitte ist eine Baugruppe? Was macht ihr eigentlich da? Und denen muss man dann erklären, was schon seit zwei Jahren oder länger gemeinsam entwickelt worden ist. Und dass sie da reinpassen müssen, obwohl sie ein Anrecht auf eine Wohnung haben. Das war schwierig und das ist auch etwas, was man in Zukunft anders lösen muss.* Dazu kann aber die Baugruppe wenig beitragen, da muss man mit dem Vergabesystem anders umgehen.

***Kerbler:***

Was hat die Stadt von so einem speziellen Haus, vom Engagement einer Baugruppe?

***Schneider:***

Es ist einfach ein Aktivposten. Diese Leute, so wie ich sie kennengelernt habe, sind ein Aktivposten für das ganze Quartier. Weil sie mit ihrer eigenen Immobilie bewusst und sensibel umgehen und mit der Umgebung um das Haus. Aktiv, eigeninitiativ, das ist der Hauptbenefit. Baugruppen sind so positive Anker in einer Stadt, dass man dann dazwischen auch weniger Positives aushält.

***Kerbler:***

Eine besondere „Spezialität“ in der Seestadt ist, dass die Nahversorgung durch ein eigens ausgearbeitetes Konzept gesteuert wird. Es gibt nicht ein Einkaufszentrum,



Querschnitt

## 8 JAspern

wo man alles bekommt, sondern die Geschäfte sind in der ganzen Seestadt bzw. entlang der zentralen Verkehrsachse und in den Nachbargassen verteilt. Das hatte zur Konsequenz, dass es einen Umverteilungsschlüssel bei den Geschäftsmieten geben muss. Wie ist man auf die Idee gekommen, für die Mieten der Geschäftslokale einen Ausgleichsfonds einzurichten?

### **Oettl:**

Zur Geschäftsstraße: Ich kann nur sagen, dass ich das als Bewohner oder als arbeitender Mensch sehr schätze, dass ich meinen Alltagsbedarf dort decken kann. Und dass diese Straßenzüge ein städtisch-urbanes Umfeld vermitteln und nicht irgendwelche trostlosen erdgeschoßlosen Straßenzüge sind. Zum Konzept: Die Apothekenfläche wird günstig an die Einkaufsstraßengesellschaft vermietet und dann teurer zurückgemietet. Dieser Umverteilungseffekt ist unbedingt notwendig, wenn man die kleinen Geschäfte auch haben will, die ja wichtig sind fürs Feeling einer Stadt, aber natürlich nicht jene Mietpreise zahlen können, die vielleicht sonst erzielbar wären

### **Hofstetter:**

Es hat in der Gesamtentwicklung der Seestadt sehr früh die Marke „Aspern, die Seestadt Wiens - Das ganze Leben“ gegeben. Was heißt „Das ganze Leben“ und was kann man dazu beitragen, um das Leben einfacher zu machen. Das hat sehr viel mit Mobilität zu tun, das hat sehr viel mit Versorgung zu tun, und das hat mit dem Umfeld und mit der Nachbarschaft zu tun. Der logische nächste Schluss betraf die Erdgeschoßzone. Deshalb hat man mit Betreibern von Einkaufszentren gesprochen und gesagt, ihr bekommt keine Schachtel, wo man mit dem Auto hinfährt, sondern die ganze Straße ist eine Einkaufsstraße und wir helfen euch bei der Entwicklung. Und natürlich braucht es diesen Mix von Mietpreisen, damit nicht nur die Apotheke, die sich leichter tut, eine höhere Miete zu zahlen, sondern auch der Friseur und ein Bäcker kommen – und alles, was man braucht. Jetzt, nachdem ich hier lebe, kann ich sagen, mir geht nichts ab. Das ist für diese Anfangsphase mal gelungen.

### **Kerbler:**

Hat dieses Konzept etwas Pädagogisches an sich?

### **Oettl:**

Eher etwas Planwirtschaftliches, würde ich sagen (Lachen). Es gab eine klare Liste von Nutzungen, die dort unterzubringen sind.

***Wenn man die Baugruppen-Projekte betrachtet und analysiert, dann kann man schon herauslesen, in welche Richtung gutes Leben in der Stadt gehen könnte.***

*Kurt Hofstetter*

***Ich habe das Gefühl, dass eine Riesenchance besteht, etwa den ganz normalen Wohnbau nach dem System von Baugruppen abzuwickeln.***

Kurt Hofstetter

**Kerbler:**

Versuchen wir ein Resümee: Was hat Wien davon, wenn es solche Wohnprojekte wie JAspern gibt?

**Hofstetter:**

Ich habe ein Problem mit der Fragestellung, was hat die Stadt davon? – *Wir sind alle Stadt. Das ist mein Verständnis von Stadt und selbstbestimmter Bürger zu sein. Diese vermeintliche Teilung, da die Stadtplanung und die Politik – und da wir armen Bürger, die sich bedienen lassen, das sehe ich nicht als Zukunftsmodell. Ich sehe, dass die Baugruppe ein sehr guter Bauherr sein kann, wenn sie gut geführt und organisiert ist, und schneller und besser innovativere Ansätze entwickeln kann. Wenn man die Baugruppen-Projekte betrachtet und analysiert, kann man schon herauslesen, in welche Richtung gutes Leben in der Stadt gehen könnte.*

Also: Wenn ich Politiker wäre und in der Branche Wohnbau oder Städtebau tätig wäre, ich würde mir das genau anschauen und prüfen, wie kann ich das Innovationspotential, das da drinnen liegt, in neue Strategien für die Stadtentwicklung umlegen. Und ich würde die Leute, die toll sind und aktiv und initiativ, ich würde die nicht unnötig überfordern mit allen möglichen Wünschen und Fragen, wie „was leistet ihr?“ usw. Ich empfinde das eigentlich ein bisschen als Zumutung.

**Kerbler:**

Befindet sich Wien, Herr Hofstetter, in einer Art Laborsituation? Was haben die Menschen, die in der Stadt leben davon, wenn es erfolgreiche Baugruppen gibt?

**Hofstetter:**

*Es klingt vielleicht etwas dramatisch, aber: Ich denke immer wieder an das „Rote Wien“. Was damals gemacht wurde, war im Grunde nicht nur Wohnungen zu bauen, sondern auch ein Umfeld mit zu schaffen, das nicht für das Gebäude selbst wirkt, sondern für das Quartier. Die Bibliotheken oder andere Einrichtungen, die hat man damals ganz bewusst gefördert. Interessanter Weise machen dies die Baugruppen wieder.*

„Gleis21“ im Sonnwendviertel ist ein super Beispiel, das wird toll strahlen in alle Richtungen mit den medialen Einrichtungen, die da drinnen sind, mit den „Gaumenfreundinnen“ und was sonst noch Interessantes drin ist. *Ich habe das Gefühl, dass eine Riesenchance besteht, etwa den ganz normalen Wohnbau nach dem System von Baugruppen abzuwickeln.*

## 9 Bikes and Rails

Radfahren steht im Fokus der Baugruppe Bikes and Rails, die in Kooperation mit der gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgesellschaft Familienwohnbau unter der Prozessbegleitung des Büros wohnbund:consult ein Haus im Sonnwendviertel Ost nahe dem Wiener Hauptbahnhof entwickelt und errichtet. Es werden 18 Wohneinheiten entstehen, sowie ein Café und Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Die Baugruppe ist als Verein organisiert und plant, das Objekt nach der Fertigstellung zu erwerben. Die Fertigstellung ist für 2018 geplant.

GesprächspartnerInnen:

**Mag. Manuel Hanke**, wohnbund:consult

**Dr. Ingrid Schacherl**, Sprecherin des Vereins Bikes and Rails

**Arch. Georg W. Reinberg**, Architekturbüro Reinberg ZT GmbH



Bikes and Rails  
1100 Wien / Helmut Zilk Park\_Feld\_C12D



***Für mich ist eine Grundidee das Soziale, also Gemeinschaft zu begründen.***

*Ingrid Schacherl*

**Michael Kerbler:**

Welches Grundsatzkonzept haben Bikes and Rails entwickelt, wie man gemeinsam wohnen und leben will, nicht nur miteinander. Und wie, in welcher Form, wollen Sie dieses Konzept in die passende architektonische Form umsetzen?

**Ingrid Schacherl:**

*Für mich ist eine Grundidee das Soziale, also Gemeinschaft zu begründen. Das Zweite ist: wir haben alle ein Interesse daran, ökologische Kriterien umzusetzen – und das Dritte ist, was auch unser Aufhänger ist, dass wir uns vom Mobilitätskonzept des Standorts ausgehend auf öffentlichen Verkehr und Radfahren konzentrieren. Und das verbindet uns.*

**Kerbler:**

Der Diskussionsprozess, der zur Konzeptformulierung geführt hat: Wie hat der begonnen, wie ist er abgelaufen? Und wie haben Sie die Menschen gefunden, die gleich ticken und sich dann an dem Prozess beteiligt haben?

**Manuel Hanke:**

In der Kerngruppe – zirka zehn Personen – hat man eine Grundidee, die gemeinsam getragen wird und die dann mit einem Architekten oder Planer entwickelt wird. Es werden Ziele und Visionen formuliert und schließlich sucht man Interessenten für diese weiter zu entwickelnde Idee.

**Kerbler:**

Wenn Sie jemand fragt, Frau Schacherl, was Bikes and Rails ausmacht, worin der Kern des Projekts besteht, für das Sie sich stark machen, was antworten Sie?

**Schacherl:**

Mir hat das Konzept gefallen, Bikes and Rails einfach. Ich bin selber Radfahrerin, habe mir gedacht, super, da kann ich gut andocken. Da gibt es eine Werkstatt mit einem Café, also auch einen Kommunikationsraum und zwar nach außen und auch nach innen. Auch die Stimmung hat mir von Anfang an gut gefallen, die war sehr multikulturell,



Rendering

## 9 Bikes and Rails

sehr ansprechend. Von der Architektur habe ich am Anfang nicht sehr viel mitgekriegt, nämlich in welche Richtung es geht. Ich wusste aber, die Ausschreibung hat gewisse Vorgaben gemacht, welche Experimente sozusagen möglich sind, auch in Richtung Architektur, sodass wir da auch neue Konzepte entwickeln konnten.

**Kerbler:**

Gibt es so etwas wie ein Alleinstellungsmerkmal von Bikes and Rails?  
Was nur Bikes and Rails hat, etwa im Vergleich zu anderen Baugruppen?

**Hanke:**

Einzelne Komponenten oder Aspekte werden sich in den verschiedenen Baugruppen wahrscheinlich in irgendeiner Form wiederfinden. Ich denke mir, die besondere Kombination aus verschiedenen Komponenten macht es aus. Nehmen wir nur das Thema Radfahren, also das große Thema alternative Mobilität auf der einen Seite und die sozialpolitische Idee, die der Kern dahinter ist. Diese Idee will Bikes and Rails in das Quartier ausstrahlen. Unser Projekt ist mit 18 Wohneinheiten einerseits ziemlich klein. Andererseits, was da alles geboten wird macht die Gruppe an sich außergewöhnlich.

**Kerbler:**

Sie waren der Architekt der Wahl, Herr Reinberg, und ziemlich von Anfang an in das Projekt Bikes and Rails involviert.

**Georg W. Reinberg:**

Es ist ein Grundstück am Hauptbahnhof angeboten worden, es hat zwischen Gruppen einen Wettbewerb darum gegeben. Es gab die konkrete Bikes and Rails - Idee und auf der anderen Seite die Idee, Wohngruppen zur Belebung des Stadtteils einzusetzen. Und auch da hat es wiederum ganz spezielle Forderungen gegeben: Die Förderung der Kommunikation mit der Umgebung hat die Belebung der Stadt zum Ziel. Das war eine Forderung seitens des Wettbewerbes. Das waren natürlich starke Themen, was sehr schön ist für einen Architekten, weil aus starken Themen – glaube ich – wieder starke Architektur entstehen kann.

**Kerbler:**

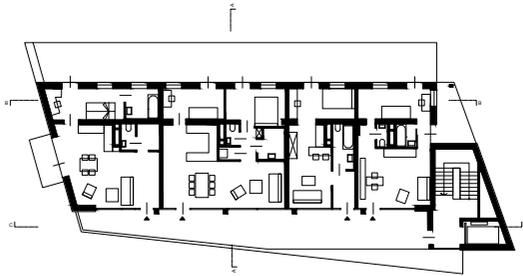
Würden Sie, Herr Hanke, sagen, ein wesentlicher Aspekt des Konzepts, das der architektonischen Umsetzung zugrunde liegt, betont die Grundüberzeugung, dass es in Zukunft nicht mehr so sehr um das Eigentum, also um das Besitzen geht, sondern um vernünftiges Teilen?

***Das Thema Radfahren, also das große Thema alternative Mobilität und die sozialpolitische Idee, die der Kern dahinter ist, diese Idee will Bikes and Rails in das Quartier ausstrahlen.***

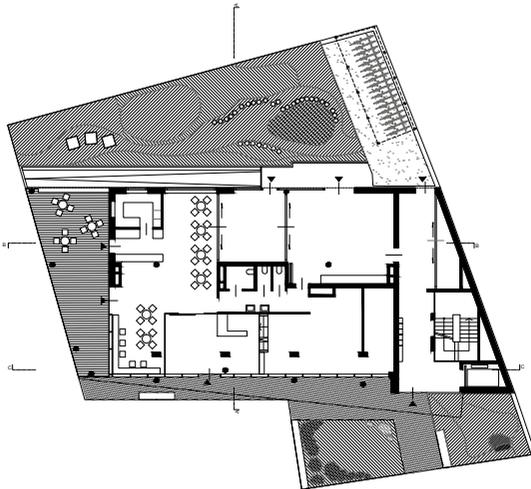
*Manuel Hanke*

**Es gab auch die Überlegung, ein Stück Wohnraum bis zu einem gewissen Grad aus der Spekulationsspirale herauszunehmen.**

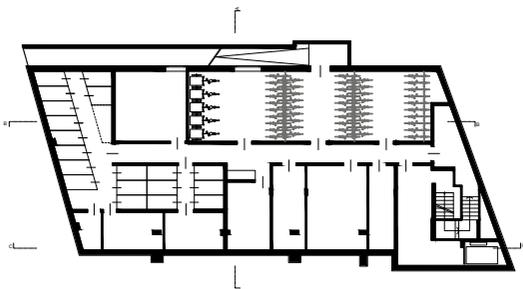
Manuel Hanke



Grundrisse DG



Grundrisse EG



Grundrisse KG

**Hanke:**

Ja, das ist ein ganz wichtiger Punkt. Also wir haben kollektives Eigentum, das ist noch nicht erwähnt worden, das war für mich die sozialpolitische Idee dahinter. Es gab auch die Überlegung, ein Stück Wohnraum bis zu einem gewissen Grad aus der Spekulationsspirale herauszunehmen. Es ist kollektives Eigentum geplant.

**Kerbler:**

Bikes and Rails ist ein Verein. Hat der Verein das Grundstück erworben?

**Schacherl:**

Nein. *Der Verein will das Haus – wenn es fertig ist – kaufen und zwar inklusive Grundstück.* Das ist jetzt entschieden und dafür suchen wir auch die Finanzierungsrahmenbedingungen, die es uns ermöglichen, das zu verwirklichen, auch mit Leuten, die nicht viel Geld angespart haben oder beruflich noch nicht so etabliert sind, dass sie so viel Geld zur Verfügung haben. *Wir verfolgen die Idee, Wohnraum auch für Leute zu finanzieren, die noch nicht in guten Einkommensklassen sind.*

**Kerbler:**

Sprechen wir über die Entscheidungsfindung. Gibt es dafür ein bindendes Reglement?

**Schacherl:**

Wir versuchen das Konsens-Prinzip, also, dass alle mit den Entscheidungen leben können. Aber es ist schon so, dass wir immer wieder ein Meinungsbild einholen und auch abstimmen. In der Regel gibt es

## 9 Bikes and Rails

eigentlich keine Gegenstimmen, eher Enthaltungen. Aber es ist vorher ausdiskutiert, es wird nicht gesagt, so das muss jetzt beschlossen werden. Es wird wirklich alles ausführlich diskutiert und wir versuchen einen Konsens zu finden.

### **Kerbler:**

Die Beteiligten investieren ziemlich viel Zeit in dieses Projekt. Ich habe auch mit Kommunalpolitikern geredet, die dieses Faktum als Indiz dafür nehmen, dass solche Projekte von ziemlich in sich geschlossenen Gruppen getragen werden. Die aus einer bestimmten Schicht kommen, über eine bestimmte Bildung und bestimmte Interessenslagen verfügen, die auch eine bestimmte Einkommensschicht vertreten. Wie homogen ist eigentlich Ihre Gruppe?

### **Hanke:**

Der Vorwurf, der dahintersteht, ist natürlich schon sehr stark. Homogenität ist gegeben, weil man eine gemeinsame Idee formuliert und zu dieser Idee steht. Was unsere Gruppe betrifft, ist sie überraschend wenig homogen. Die finanzielle Situation der einzelnen Mitglieder der Gruppe ist sehr unterschiedlich. Was sich bei der Kerngruppe zeigt ist, dass wir einen relativ hohen Akademikeranteil haben. Alle Leute, die sagen, sie wollen sich selbst organisieren und die verstehen, warum es da geht, haben eine bestimmte Vorstellung vom Leben und ich denke, das ist doch das Um und Auf, das braucht man, wenn man so etwas machen will. Wobei ich den dahinterliegenden Vorwurf nicht so ganz verstehe. Oft wird argumentiert, da geht es um Fördermittel. Ich meine, bei einer Einzelfamilienhausförderung bzw. „gefördertem (Individual-) Eigentum“ fragt sich auch keiner.

### **Kerbler.**

Steht die Gruppe Bikes and Rails für solidarisches Wohnen? Geht es Ihnen darum, auch jenen Menschen Wohnen zu ermöglichen, die sich das in dieser Form normalerweise nicht hätten leisten können?



### **Hanke:**

Ja, das ist definitiv so. Wenn das Finanzierungskonzept, das jetzt von uns entwickelt wurde, umgesetzt werden kann, dann ist

Modell

**Wir versuchen das Konsens-Prinzip, also, dass alle mit den Entscheidungen leben können.**

Ingrid Schacherl

es so, dass die Eigenmittelanteile mehr oder weniger auch für Menschen leistbar sind, denen es sonst nicht möglich wäre, dort zu wohnen. Das heißt: es geht im Endeffekt darum, längerfristig günstiges Wohnen zu ermöglichen. Darüber hinaus haben wir eine Wohngemeinschaft für Studierende und Migranten geplant.

**Kerbler:**

Herr Reinberg, ganz konkret, es ging bei dieser Art der Mitbestimmung um mehr als nur den eigenen Wohnungsgrundriss im Bikes and Rails - Wohnprojekt mitzubestimmen.

**Reinberg:**

*Die Planungspartizipation, das war eine Forderung in den 70er Jahren. Da waren Ottokar Uhl und auch andere, die für Mieterpartizipation eingetreten sind. Das war Mitbestimmung bei konventionellen Wohnungen. Es ist etwas ganz Anderes, wenn es um die Lebensform geht und nicht darum, innerhalb einer Struktur Wände verändern zu können. Das mag schon noch mitspielen, aber es ist das Projekt als Ganzes viel wesentlicher. Es geht um Selbstbestimmung.*

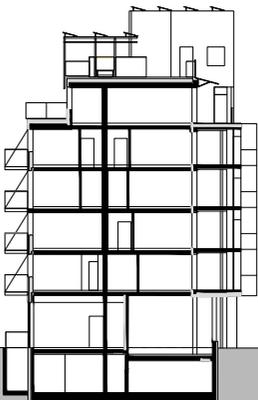
**Kerbler:**

Welche Wünsche sind von der Gruppe an Sie als Architekt herangetragen worden. Wünsche, die das Gemeinschaftsleben fördern sollen?

**Reinberg:**

Das Projekt ist darauf aufgebaut, dass jeder Wohnung eine Loggia vorgelagert ist und davor gibt es einen Gang. Und das ist die Gemeinschaftsfläche in jedem Stockwerk. Und das ist doch ein gemeinschaftlicheres Konzept, als jenes in vielen anderen Gruppen. Und da waren eine Zeit lang ein paar Leute, denen das zu viel war. Die ein normales Stiegenhaus und Wohnung wollten und deswegen wieder ausgestiegen sind. Und die andere Idee war natürlich dieses Café und die Werkstatt

zu realisieren. Es hat sich dann ein bisschen gewandelt, wir haben dann sehr viele Fahrradplätze untergebracht. Die Art und der Charakter der Gemeinschaftsräume haben sich schon ein bisschen gewandelt. *Die Fahrradwerkstatt, das Kaffeehaus und der Gemeinschaftsraum bilden jetzt mehr oder weniger ein räumliches Kontinuum. Das heißt, man kann alle Räume zusammenschalten oder auch abteilen. Das ist schon ein besonderer Aspekt.*



Querschnitt

## 9 Bikes and Rails

### **Hanke:**

Man kann das nicht oft genug erwähnen: Die Orientierung des alltäglichen Lebensraumes, das war ja eigentlich das volle Thema. *Diese geschlossene, verglaste Loggia macht den Begegnungs- und Lebensraum aus. Weil sie nach Süden orientiert ist. Womit der eine oder andere Probleme hat, ist der Umstand, dass das von der Belichtung her eigentlich die attraktivsten Räume sind. Aber auf der anderen Seite sind sie dadurch, dass sie verglast sind, ganzjährig nutzbar. Sie sind zu einem ganz wesentlichen Teil des Begegnungsraums geworden, der für Gemeinschaftswohnprojekte ganz wichtig ist.*

### **Kerbler:**

Herr Reinberg, haben Sie den Eindruck, es gibt im Zeitalter der Hyperindividualität einen starken Gegentrend, nämlich den Wunsch wieder mehr vom Ich zum Wir zu gelangen?

### **Reinberg:**

Ich glaube, dass das Projekt – wenn man den Bau sieht – viel mehr Individualität bietet als ein 08/15 Wohnbau. Oder ein Wohnhaus, das ein Selbstdarsteller betreibt. Man erfährt immer viel mehr Individualität über die Gruppe. Darum sehe ich dies nicht als Widerspruch. Ich sehe nur, dass es eine Verirrung ist, wenn jemand individuell ist, aber im Leben vereinsamt.

### **Kerbler:**

Haben Sie in Ihrer Konzeption von Projekten dadurch profitiert, dass Sie mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten, etwa Baugruppen, zu tun hatten? Konnten Sie die eine oder andere Idee auf andere Projekte des konventionellen Wohnbaus, auch des sozialen Wohnbaus, übertragen?

### **Reinberg:**

Ich glaube, ich selbst habe von der Architektur sehr viel profitiert. Vom Finanziellen nicht, es war sehr aufwändig (Lachen). Aber es eröffnet natürlich andere Perspektiven und Chancen, wenn man mit einer Gruppe arbeitet. Und es offeriert viel mehr Möglichkeiten und viel mehr Reichtum für die Architektur. Architektur formt die Menschen und auch die Menschen formen Architektur – und wenn man mit Individuen arbeitet, ist das viel besser möglich, als wenn es ein Wohnbauträger ist, der vielleicht ganz andere Interessen hat als die Architektur oder die Gemeinschaft, die dort entsteht. Insofern ist die Zusammenarbeit mit Baugruppen ein sehr großer Profit.

*Ich glaube, dass das Projekt – wenn man den Bau sieht – viel mehr Individualität bietet, als ein 08/15 Wohnbau.*

*Georg W. Reinberg*

**Hanke:**

Da möchte ich einhaken. Gerade im geförderten Wohnbau, seit die Stadt Wien im Jahr 2009 die Nachhaltigkeitssäule für soziale Wohnbauwettbewerbe eingeführt hat, ist es ein Thema, sich zu überlegen, welche alternativen Konzepte gibt es für diesen Bereich und wie innovativ kann der geförderte Wohnbau gestaltet werden. Eigentlich wird ja eher der Wohnbau von der Stange gemacht. Was das angeht, spielen Baugruppen eine gewisse innovative Rolle beziehungsweise haben sie eine Modellfunktion, weil neue Wohnkonzepte umgesetzt werden können, die im konventionellen Wohnbau einfach noch nicht verwirklicht werden. Hier können Problemlösungen ausprobiert werden, etwa mit der Rechtsform bzw. mit der Förderungskategorie der Heime, mit denen auch Gemeinschaftsflächen gefördert werden können.



## 10 Wohnprojekt Grundsteingasse "Zum Bir Wagen"

Der Verein Wohnprojekt Grundsteingasse 32 hat in Zusammenarbeit mit der Eigentümerin PUBA, Privatstiftung zur Unterstützung und Bildung von ArbeitnehmerInnen, dem Büro raum & kommunikation und dem Architekten Wolf Klerings ein Gebäude, dessen Entstehung ins 19. Jahrhundert zurückreicht, saniert und das Dachgeschoss ausgebaut. Es entstanden 19 Mietwohnungen. Zwei Geschäftslokale im Erdgeschoss blieben bestehen.

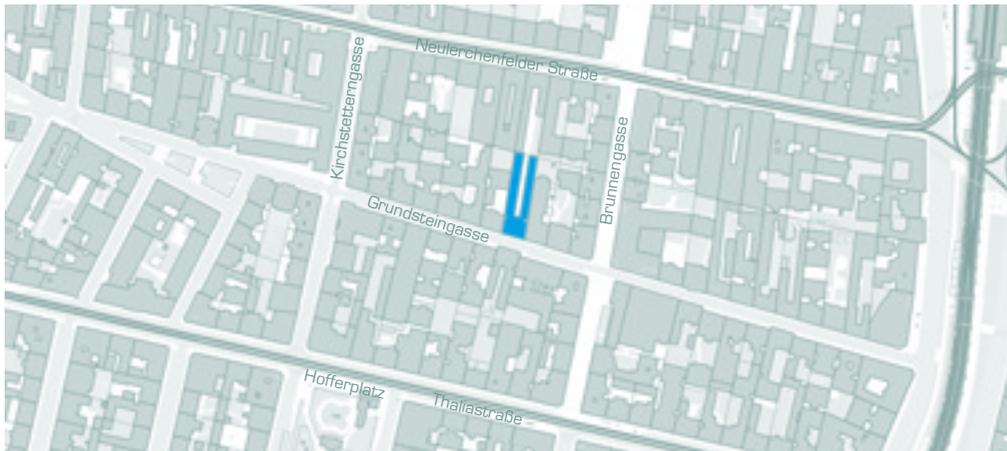
GesprächspartnerInnen:

**Dr. Christine Stromberger**, Obfrau des Vereins Wohnprojekt Grundsteingasse 32

**DI Wolf Klerings**, Architekt



Wohnprojekt Grundsteingasse  
1160 Wien / Grundsteingasse 32



***Wenn ich hier wohne, gemeinsam, dann möchte ich, bei aller Unterschiedlichkeit, dass wir etwas miteinander anfangen können.***

*Christine Stromberger*

**Michael Kerbler:**

Wir sitzen in einem der ältesten Häuser dieses Bezirks. Der Eigentümer, der sich um das Haus angenommen hat, wusste, worauf er sich einlässt, als er die Sanierung beauftragt hat. Es war ein langer Sanierungsprozess, und es gab Altmieten, die während des Umbaus im Haus geblieben sind, Herr Klerings.

**Wolf Klerings:**

Das war eine Vorgabe des Eigentümers.

**Kerbler:**

... und die Altmieten sollten mit der Gruppe zusammenwachsen. Wie schafft man das?

**Klerings:**

Für eine Wohnbauvereinigung war das Projekt zu klein. Ich habe das Haus besichtigt und die PUBA (Privatstiftung zur Unterstützung und Bildung von ArbeitnehmerInnen) hat es angeschaut. *Wir haben festgestellt, dass es nicht gerade im besten Zustand ist, aber das war das Reizvolle daran.* Wir haben also eine Planungsvorgabe gemacht: Was ist in dem alten Haus unter der Berücksichtigung, dass wir den Charakter, die Substanz erhalten wollen, grundsätzlich möglich? Wir haben ein Grundkonzept erstellt und dann ist die Gemeinsamkeit mit der Wohngruppe entstanden, wobei das mitbetreut wurde vom Büro raum & kommunikation.



**Christine Stromberger:**

Wir haben als Gruppe schon länger ein Objekt gesucht. Wir waren vom Büro raum & kommunikation betreut, anfangs von Robert Korab als Privatperson, weil ich ihn gut kenne. Ihm hat unser erstes Papier „Gemischtes Wohnen“ sehr gefallen, er hat sich sehr interessiert für diese Materie. Dann haben wir längere Zeit an der Gruppenentwicklung gearbeitet und parallel dazu ein Objekt gesucht. *Wir haben lange Zeit nichts gefunden. Die Kerngruppe wollte nur Mietwohnungen, nichts kaufen und möglichst stadtnahe wohnen. Wir haben sogar ein Inserat aufgegeben und gedacht, wir bekommen über die Stadt Wien vielleicht freie Gebäude. Nichts hat funktioniert. Dann hat Robert Korab gemeint, probiert es doch über einen Bauträger*

## 10 Wohnprojekt Grundsteingasse

*und hat drei eingeladen, von denen er angenommen hat, dass sie sich für unsere Idee interessieren. Einer von den dreien war Michael Gehbauer. Ihm hat unsere Idee sehr gefallen.* Ein paar Wochen später hat er angerufen und gesagt, es gibt ein Haus, wo er sich vorstellen könnte, dass es passt.

**Kerbler:**

Gab es von Ihrer Seite her eine Steuerungsgruppe? Es können ja nicht immer 14 Leute mit dem Architekten zusammensitzen.

**Klerings und Stromberger (unisono):**

Doch, das haben wir oft gemacht.

**Stromberger:**

Das ist ein Teil des Besonderen, dass wir sehr viele gemeinsame Treffen hatten. Es waren relativ bald 80 Prozent der Leute fix. Dann haben wir das Haus besichtigt und gesehen, in welchem furchtbaren Zustand es ist. Aber es hat uns irrsinnig gut gefallen. *Wir sind hineingegangen, es war völlig verwachsen und hat ausgesehen wie ein verwünschtes Hinterhaus irgendwo in Paris. Wir waren sofort begeistert und haben in einem längeren Prozess erarbeitet, wer will welche Art von Wohnung und was ist möglich.* Da waren die Architekten sehr aktiv. Aber wir als Gruppe waren auch sehr gut, denn es hat letztlich niemanden gegeben, der gesagt hat, ich will diese Wohnung nicht. Es haben alle das, was sie sich vorgestellt haben, bekommen. Aber auf einem langen Weg mit vielen, vielen Sonderwünschen, mit vielen Sitzungen, wo zum Teil Leute verzweifelt waren, einmal die Architekten, einmal ein paar von uns.

**Kerbler:**

In der Großgruppe, die 14 bis 15 Leute umfasst hat, ist wie Einigkeit hergestellt worden? Gab es einen strukturierten Meinungsbildungsprozess?

**Stromberger:**

Wir haben sehr bald den Verein gegründet. Das hatte Robert Korab angeregt. Ich war die Obfrau. Und es hat immer wieder die größeren Treffen gegeben.

**Klerings:**

Es ist ein Althaus und ich habe versucht, der Struktur des Hauses geschuldet, ein vielfältiges Wohnungsangebot zu gestalten. Hofseitig gibt es Dachgeschossmaisonetten. Es gibt kleinere und größere Wohnungen.

***Wir haben versucht wenige bauliche Änderungen vorzunehmen, die bauliche Struktur beizubehalten, nicht alles herauszureißen.***

Wolf Klerings

***Wir als Gruppe haben immer wieder Sorge gehabt, wie wird sich die Zuweisung von Wohnungsinteressenten von außen auf den Zusammenhalt und auf die Hausgemeinschaft auswirken.***

*Christine Stromberger*

Ich habe eine Grundlage als ersten Entwurf gemacht, ohne dass ich schon ein Raumprogramm bekommen habe. Ich habe gesagt, so ist es möglich, so können Wohnungen funktionieren und dann kam es zum Planungsprozess. Dann hat man auch ein Zimmer von einer Wohnung zu einer anderen geben können. Aber die Hauptstruktur habe ich so vorgegeben, weil es eine geförderte Sanierung ist. Ich musste aufs Geld schauen.

***Kerbler:***

Wie viele Wohnungen sind entstanden?

***Klerings:***

19 Wohnungen insgesamt. Die Hoftrakte haben überall ein ausgebautes Dach, jeweils als Maisonette. Die Erschließung des Hauses ist sehr originell. Wenn man hereinkommt, gibt es diese zwei markanten Brücken. Im rechten Trakt ist das Stiegenhaus. Man geht über die Brücke in die gegenüberliegenden Wohnungen.

***Kerbler:***

Haben Sie es jemals bereut in ein Altbjekt zu ziehen, Frau Stromberger?

***Stromberger:***

Keine Sekunde. Es war ein interessantes Projekt. Wir sind noch immer, glaube ich, das einzige Projekt des gemeinsamen Wohnens, das auf so einer kleinen privaten Initiative beruht, von der Ursprungsidee bis zur Umsetzung. Das ist auch ein Grund dafür, warum wir den Stadterneuerungspreis für Architektur bekommen haben. Wir wollten nie Neubau. Wir wollten nie Eigentum. Wir wollten urban und stadtnah leben und das hat sich hier alles gefunden. Sehr bald war klar, dass wir sehr viel Mitsprache haben werden, vielleicht zeitweise ein bisschen zu viel für die Architekten.



***Kerbler:***

Immer wieder habe ich gehört, in Wohnprojekten würden sehr homogene Gruppen aus einer ganz bestimmten Bevölkerungsschicht, einkommensmäßig, auch bildungsmäßig, leben. Sollte die Durchmischung der Stadt nicht auch in solchen Gruppen abgebildet sein?

## 10 Wohnprojekt Grundsteingasse

### **Stromberger:**

*Auch ich bin für Durchmischung und gegen Gentrifizierung.* Aber man muss sich das realistisch vorstellen. Erstens haben wir vier Wohnungen, die über das „Wiener Wohnservice“ belegt werden, das ist der Prozentanteil, zu dem wir verpflichtet sind – und das funktioniert bisher sehr gut. Manchmal ist von überengagierten jungen Radikalgrünen eingebracht worden, man müsste hier doch auch eine Verkäuferin oder einen Schuster wohnen lassen. Aber wir kennen solche Leute nicht gut genug und sie uns auch nicht. *Es wäre doch absurd und ein Krampf, wenn man sagen würde, jetzt suchen wir bewusst jemanden, nur damit wir einen Durchmischungs- und Diversitätsanspruch erfüllen. Ich gestehe, ich will das auch nicht. Wenn ich hier wohne, gemeinsam, dann möchte ich, bei aller Unterschiedlichkeit, dass wir etwas miteinander anfangen können.* Jetzt wohnen hier die unterschiedlichsten Menschen: der Älteste ist 76, das jüngste Kind ist drei Jahre, es gibt junge Paare, es gibt Singles, es gibt Akademiker, aber auch eine mittellose Künstlerin. Alles andere wäre ein bisschen ein Krampf. *Ich glaube nicht, dass das asozial oder unpolitisch ist, denn wir engagieren uns für alles Mögliche, wir haben viel Informationsaustausch, wir setzen ein Projekt über die Großeltern einer jüdischen Bewohnerin um, wir betreuen Flüchtlinge und wir nehmen am Leben im Bezirk aktiv teil.*

### **Kerbler:**

Sie sind nicht Eigentümer, sondern Mieter. Die Frage der Finanzierung, die Entscheidungen über die Finanzierung lag beim Bauträger, der PUBA?

### **Klerings:**

Die Sockelsanierung ist eine geförderte Sanierung nach der Wohnhaussanierungsverordnung.



*Es ist auch notwendig sich darüber kundig zu machen, wie so ein Planungsprozess abläuft, dann kann es nicht geschehen, dass die Wünsche in den blauen Himmel wachsen.*

Wolf Klerings

**Stromberger:**

*Einmal gab es eine Krise, als die Stadt die Förderung gekürzt hat. Denn wir haben auch Leute bei uns dabei, die schon genau aufs Geld schauen müssen. Durch die Kürzung der Förderung sind die Mieten, die wir errechnet hatten, plötzlich gestiegen. Da gab es zuerst eine Aufregung, weil manche dachten, der Bauträger will sich bereichern oder der Architekt ist teurer geworden.* Und dann habe ich mit Herrn Gehbauer telefoniert und die Zusage vom Bauträger bekommen, dass bestimmte Kosten auf die Dauer von zehn Jahren nicht auf die Mieter übergewälzt werden.

**Kerbler:**

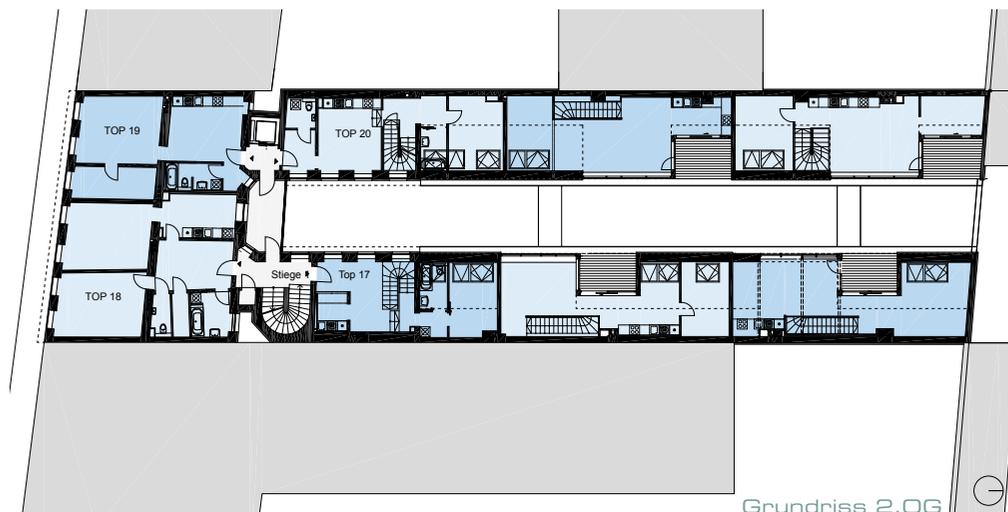
Die Sanierungskosten haben 2,5 Millionen Euro betragen, davon hat die Stadt 1,7 Millionen Euro an Förderung zur Verfügung gestellt. Wo, in welchen Bauabschnitten, war es – Stichwort: Bausubstanz – am schwierigsten, die Vorgaben der Wohnhaussanierungsverordnung einzuhalten?

**Klerings:**

Wir haben versucht, wenige bauliche Änderungen vorzunehmen, die bauliche Struktur beizubehalten, nicht alles herauszureißen und dort, wo es ging, Wände stehen zu lassen. Schlussendlich hat es doch Mehrkosten gegeben, nicht geförderte Kosten, die von der PuBa übernommen wurden.

**Kerbler:**

Das Bauprojekt ist fertig saniert, die Phase des gemeinsamen Bauens ist abgeschlossen. Ist die Gruppe zusammengewachsen, ist aus der Gruppe eine Gemeinschaft geworden?



## 10 Wohnprojekt Grundsteingasse

### ***Stromberger:***

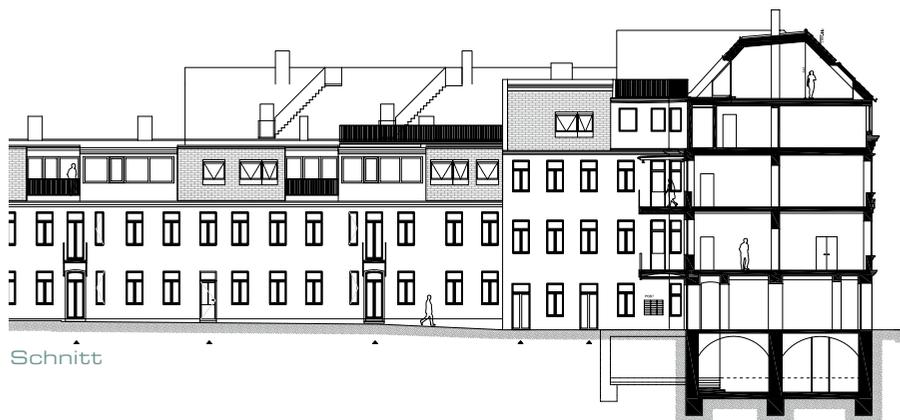
Wir kennen uns unterschiedlich gut. Manche sind eng befreundet, manche weniger eng. Die, die oben wohnen und sich öfters sehen und im Sommer einander von der Terrasse zuwinken, einander grüßen und auf ein Glas Wein einladen, haben mehr Kontakt als die Bewohnerinnen im Erdgeschoß. Umgekehrt muss ich schon sagen, dass wir alle kontinuierlichen Kontakt haben, weil wir ja einmal im Monat unsere Hausversammlung haben. Dann veranstalten wir ein paarmal im Jahr Feste, dann werden zum Beispiel Filmabende geplant oder auch gemeinsame Ausflüge. Und die Hilfsbereitschaft im Haus ist da. Wenn ich den Hubert bitte, geh bitte schraub mir eine neue Glühbirne ein, dann hilft er mir, auch dann, wenn ich ihn schon zwei Wochen nicht gesehen habe.

### ***Kerbler:***

Wenn morgen jemand das Wohnprojekt besuchen kommt, und der stellt Ihnen die Frage „Worauf muss man besonders bei einem solchen Projekt achten?“, was würden Sie ihm antworten, Herr Klerings?

### ***Klerings:***

Es ist viel an Information notwendig. Denn die meisten Menschen formulieren im Zusammenhang mit einer Wohnung oder einem Wohnprojekt zuerst Ihre Wunschvorstellungen, nämlich wie sie gerne wohnen möchten. Es ist auch notwendig, sich darüber kundig zu machen, wie so ein Planungsprozess abläuft, dann kann es nicht geschehen, dass die Wünsche in den blauen Himmel wachsen – was die Durchführbarkeit angeht und die finanziellen Rahmenbedingungen. Und dann müssen die Mitglieder einer solchen Gruppe viel Kontakt halten, sich austauschen, diskutieren, um sich kennenzulernen. Und es muss zum Architekten enger Kontakt gehalten werden.



***Ich halte es für wichtig, dass man auch kleinere Projekte und Initiativen unterstützen sollte und nicht nur – nur unter Anführungsstrichen – die großen Baugruppenprojekte.***

*Christine Stromberger*

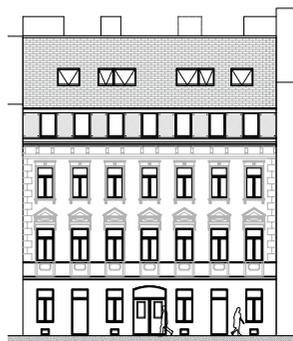
***Stromberger:***

Eines möchte ich noch ergänzen. Wichtig war für mich und für die Gruppe, die begleitende Moderation des Prozessablaufs. Ich konnte als Obfrau im Verein vermittelnd eingreifen. Aber die Gruppentreffen zu moderieren, gerade dann, wenn es emotional wurde, das war schon wichtig. Robert Korab hat sich mit der Gruppe allein getroffen – und uns erklärt, welche Schritte notwendig sind und warum. Er konnte Sachverhalte aufklären. Und dann hat er sich auch mit den Architekten allein getroffen und die Lage aus Sicht der Gruppe dargelegt. Grundsätzlich sollte man so eine Moderation in Anspruch nehmen, auch wenn es etwas kostet. Erwähnen möchte ich noch, die Verpflichtung gegenüber dem Wohnservice Wien. Wir haben 19 Wohnungen, davon werden vier über das „Wohnservice Wien“ vergeben. Drei Mieter haben schon hier gewohnt. *Wir als Gruppe haben immer wieder Sorge gehabt, wie wird sich die Zuweisung von Wohnungsinteressenten von außen auf den Zusammenhalt und auf die Hausgemeinschaft auswirken. Aber wir haben einen Modus gefunden über eine Präsentation unseres Projekts. So haben wir Mieter und Mieterinnen gefunden, die auch in unsere Gemeinschaft gepasst haben.*

***Klerings:***

*Bei der Präsentation des Hauses wurde nicht nur ein Grundriss einer leeren Wohnung gezeigt, sondern die Menschen, die schon in dem Wohnprojekt leben, waren anwesend und hatten die Möglichkeit, ihr Konzept vom gemeinschaftlichen Wohnen den Interessentinnen zu erklären.*

Das finde ich übrigens für viele vergleichbare Projekte nicht uninteressant, dass sich nämlich die Gruppe als Gruppe mit ihren Vorstellungen von einer Gemeinschaft präsentieren kann. Und auch befragt werden kann.



Ansicht

***Stromberger:***

Übrigens: Ich weiß nicht, ob so etwas machbar ist, aber ich halte es für wichtig, dass man auch kleinere Projekte und Initiativen unterstützen sollte und nicht nur – nur unter Anführungsstrichen – die großen Baugruppenprojekte, wie zum Beispiel im Sonnwendviertel. Denn die sind doch irgendwie anders, schon durch die Größe. Ich meine, gerade für den innerstädtischen Bereich, für den Althausbestand, wenn nicht gleich hundert Wohnungen gebaut werden, wäre eine solche Förderung ganz gut und es würden sich sicherlich Leute dafür finden.

## **Leitfaden**

von Robert Temel

### *Tipps zum Gründen eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts*

Bereits in den 1970er bis 1990er Jahren gab es und erneut seit etwa 2010 gibt es wieder eine Vielzahl von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Wien und in Österreich. Die Rahmenbedingungen sind also gut erprobt, das Modell Baugemeinschaft funktioniert. Um es zum Erfolg werden zu lassen, sollte man eine Reihe von Punkten beachten.

#### *1. Projekte und Vielfalt der Formen kennenlernen*

Am besten lernt man, wie Wohnprojekte funktionieren, wenn man sich bestehende Projekte ansieht und mit BewohnerInnen spricht. Es empfiehlt sich also, Projekte zu besuchen, nachzufragen und die Vielfalt möglicher Formen kennenzulernen: Welche Rechtsformen gibt es, welche Organisationsweisen, welcher Zugang bei Architektur und Beteiligung? Welche ergänzenden Nutzungen, welche und wie viel Gemeinschaftsflächen sind sinnvoll? Wie wurde finanziert, wie das Risiko kontrolliert? Teilweise können derartige Informationen auch aus der Literatur und bei Veranstaltungen gefunden werden.

#### *2. Abwägen von Risiko und Aufwand gegen Einfluss und Selbstbestimmung*

Wohnprojekte können versuchen, alles neu zu machen, quasi die ganze Welt des Wohnbaus selbst zu erfinden – oder sich möglichst weitgehend auf bestehende Modelle und AkteurInnen zu verlassen. Zwischen diesen beiden Extremen gibt es natürlich alle denkbaren Zwischenstufen. Es sollte deshalb bei Projektstart genau überlegt werden, wie viel Risiko und Arbeitsaufwand sich die Gruppe zutraut bzw. wie viel an Selbstbestimmung sie aufzugeben bereit ist zugunsten geringeren Risikos und reduzierten Zeitbedarfs. Das hängt natürlich nicht nur vom Wollen ab, sondern auch von Kompetenzen und finanziellen Ressourcen, die vorhanden oder erwerbbar sind – oder auch nicht.

#### *3. Professionelle Unterstützung und Beratung*

Gemeinschaftliche Wohnprojekte existieren in Gebäuden, die weitgehend von Laien entwickelt werden. Damit das funktionieren kann, brauchen die Gruppen professionelle Unterstützung: Architekturbüros, die möglichst Erfahrung mit Beteiligung haben; Projektsteuerer und/oder Bauträger mit einschlägigen Referenzen; RechtsanwältInnen und SteuerberaterInnen, die sich auch abseits des Normalbetriebs zurechtfinden; und nicht zuletzt ModeratorInnen und SpezialistInnen für Gruppenbildung, die derartig komplexe Projekte begleiten

können. Vor allem die soziale Entwicklung und Moderation einer solchen Gruppe, die damit zusammenhängenden sozialen und organisatorischen Fragen, sollten nicht unterschätzt werden. Das dort investierte Geld rentiert sich jedenfalls.

#### *4. Möglichst früh wichtige Rahmenbedingungen festlegen*

Ein gemeinschaftliches Wohnprojekt braucht Flexibilität, aber auch einige wichtige, fixe Rahmenbedingungen. Das betrifft natürlich den Ort, an dem das Projekt realisiert werden soll: Gruppen, die sich ohne Bezug zu einem konkreten Ort bilden, werden meist von einem Teil der Mitglieder verlassen, sobald ein Ort fixiert wird. Ebenso wichtig ist eine gemeinsame Idee vom zukünftigen Projekt, von Zusammenleben und Architektur, von Gemeinschaftsräumen und Wohntypen. Das muss kein kompliziertes Konzept sein, aber eine geteilte Vision, auf die sich alle Mitglieder einigen und an der sich neu Hinzugekommene orientieren können. Und ebenso wichtig sind auch einige zentrale organisatorische Festlegungen: Wie sollen neue Mitglieder aufgenommen werden, wie soll man wieder ausscheiden können? Wie wird gemeinsam entschieden, wie werden Konflikte gelöst? Welche Rechtsform, welche Finanzierung wird angestrebt? Was geschieht, wenn die Kosten steigen? Wie viel und welche Art von Planungsbeteiligung soll es geben? Viele dieser Regelungen sind leicht festzulegen, bevor der Anlassfall eintritt – aber kaum mehr einvernehmlich zu regeln, wenn das bereits geschehen ist.

#### *5. Leute suchen, die „Wohnprojekt-fähig“ sind, und Konfliktfähigkeit erwerben*

Wohnprojekte sind komplexe soziale Gebilde, bei deren Entwicklung in relativ kurzer Zeit viele wichtige und kostenrelevante Entscheidungen als Gruppe getroffen werden müssen. Konflikte sind unvermeidbar, die gibt es in jedem Wohnprojekt. Die Frage ist, wie man damit umgehen und diese lösen kann und wie kompromissbereit die Beteiligten sind. Neben Entscheidungs- und Konfliktlösungsstrukturen geht es auch darum, Mitglieder zu finden, die mit dieser Situation fertig werden.

#### *6. Das richtige Maß finden*

Wohnprojekte sind Projektionsflächen für das eigene Leben: Alles, was man in der zukünftigen Lebenssituation erreichen will, kann von der Gruppe und vom Gebäude verlangt werden. Dabei sollte man aber pragmatisch bleiben. Weder kann ein soziales Gebilde wie eine Wohnprojektgruppe alle Enttäuschungen vermeiden, noch kann ein Gebäude, das immerhin mit beschränkten Mitteln errichtet werden muss, alles leisten, was man sich als Einzelperson, als Kleingruppe von der Familie bis zur WG und als große Gemeinschaft wünscht. Es sollten Sicherheiten und ein Puffer vorgesehen sein sowie ein Rahmen gefunden werden, der finanziell und sozial tragbar ist.

## Leitfaden

*Grundlegende Informationen zum Thema gemeinschaftliche Wohnprojekte findet man auf der Website der Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen und bei ihren Veranstaltungen: [www.inigbw.org](http://www.inigbw.org). Eine Anmeldung für den Newsletter der Initiative ist an [newsletter@inigbw.org](mailto:newsletter@inigbw.org) möglich.*

Eine Reihe von Firmen ist auf die Betreuung, Gruppenbildung und Moderation von gemeinschaftlichen Wohnprojekten sowie teilweise auch auf Projektsteuerung und Projektentwicklung spezialisiert:

- **raum & kommunikation GmbH, [www.raum-komm.at](http://www.raum-komm.at)**
- **realitylab, [www.realitylab.at](http://www.realitylab.at)**
- **wohnbund:consult, [www.wohnbund.at](http://www.wohnbund.at)**
- **Cofabric, [www.cofabric.at](http://www.cofabric.at)**
- **Morgen Wohnen, [www.morgen-wohnen.at](http://www.morgen-wohnen.at)**

Dazu kommen ProjektentwicklerInnen, die eine bestimmte Zielgruppe zum Thema haben, wie im Falle der Frauenwohnprojekte [ro\*sa] oder von Que[e]rbau. Ebenso gibt es eine Reihe von ArchitektInnen, die auf Wohnprojekte spezialisiert sind. Am besten besichtigt man bestehende Projekte und nimmt mit ArchitektInnen Kontakt auf, deren Gebäude man gut findet.

Schließlich gibt es eine Reihe von Bauträgern, die Erfahrung als KooperationspartnerInnen von Wohnprojekten besitzen. Mehrere Projekte wurden von den beiden folgenden Bauträgern realisiert, es gibt jedoch auch einige andere Unternehmen, die diesbezüglich erfahren sind. Am besten wie im Falle der ArchitektInnen herausfinden, wer bei einem guten Projekt verantwortlich war:

- **Schwarzatal – Gemeinnützige Wohnungs- & Siedlungsanlagen GmbH, [www.schwarzatal.at](http://www.schwarzatal.at)**
- **WBV-GPA Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige GmbH, [www.wbv-gpa.at](http://www.wbv-gpa.at)**

Seit 2016 gibt es eine neu gegründete Wohnbaugenossenschaft, die ausschließlich auf gemeinschaftliche Wohnprojekte spezialisiert ist. Ihre Aufgabe ist es, Bauträger für Baugemeinschaften zu sein:

- **Die WoGen Wohnprojekte-Genossenschaft e. Gen., [www.diewogen.at](http://www.diewogen.at)**



## **Quellenverweise**

*Pläne, falls nicht gesondert angegeben vom Architekturbüro.*

*Cover:*

*Hubert Schmalix: Glassel Park, 1994. Öl auf Leinwand, 244 x 198 cm*

*Albertina, Wien. Sammlung Essl*

*© Foto: Photoatelier Laut, Wien*

*Wir danken Hubert Schmalix für die Erlaubnis sein Bild als Cover verwenden zu dürfen.*

*Seite 04: Lukas Beck*

*Seite 11, 12: Daniel Nuderscher*

*Seite 13: Ernst/B.R.O.T. Aspern*

*Seite 14: Daniel Nuderscher*

*Seite 15: DI Franz Kuzmich*

*Seite 19, 26: Arch. Rüdiger Lainer*

*Seite 27: Margherita Spiluttini, Architekturzentrum Wien, Sammlung*

*Seite 29, 30, 31: Hertha Hurnaus*

*Seite 39: Anna Blau*

*Seite 40: Pez Hejduk*

*Seite 45, 53: Hertha Hurnaus*

*Seite 55: Andreas Buchberger*

*Seite 56: wup ZT GmbH*

*Seite 57: Andreas Buchberger*

*Seite 59: wup ZT GmbH*

*Seite 63, 65: Clemens Kirsch Architektur*

*Seite 71, 72, 73: Markus Kaiser*

*Seite 79, 82: Architekturbüro Reinberg ZT GmbH*

*Seite 87, 89: PUBA / Sonja Stepanek*

*Seite 97: Open Streetmap/Daniel Kerbler*

## Impressum

### *Eigentümer & Herausgeber:*

MA 18 -Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Gesamtkoordination: Wolfgang Dvorak, MA 18

### *Technische Koordination:*

Christoph Schuster, MA 18

### *Inhaltliche Konzeption und Gesprächsführung:*

Michael Kerbler, Kombinat3

### *Texterstellung:*

Doris Kerbler, Kombinat3  
kombinat3.eu

### *Grafik:*

Daniel Kerbler, Kombinat3 (Konzeption, Artdirection)  
Mario Buda, zottlbuda.at (Grafik, Layout)

### *Lektorat:*

Carsten Schmidtler

### *Druck:*

AV+Astoria Druckzentrum GmbH  
Papier: Arctic Volume White

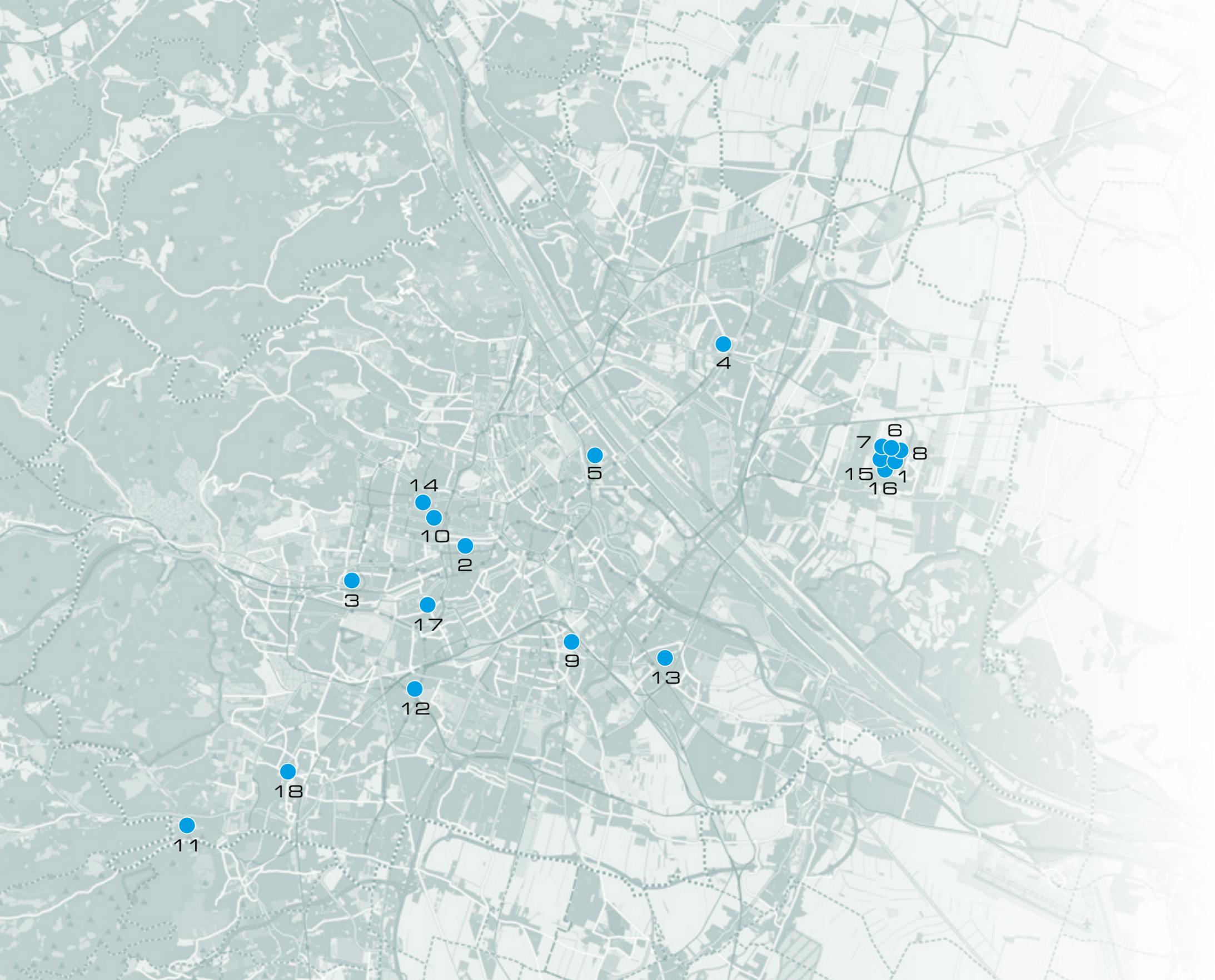
### *Copyright:*

MA 18- Stadtentwicklung und Stadtplanung Wien 2017  
Alle Rechte vorbehalten [www.stadtentwicklung.wien.at](http://www.stadtentwicklung.wien.at)

**ISBN: 978-3-903003-37-8**







Die folgenden Projekte sind in den letzten Jahren in Wien entstanden:

- 1 B.R.O.T. Aspern, [www.brot-aspern.at](http://www.brot-aspern.at)
- 2 Hermannsgasse
- 3 Sargfabrik, [www.sargfabrik.at](http://www.sargfabrik.at)
- 4 [ro\*sa] Donaustadt, [www.frauenwohnprojekt.org](http://www.frauenwohnprojekt.org)
- 5 Wohnprojekt Wien, [www.wohnprojekt-wien.at](http://www.wohnprojekt-wien.at)
- 6 LiSA Leben in der Seestadt Aspern, [www.lisa.co.at](http://www.lisa.co.at)
- 7 Que[e]rbau, [queerbau.at](http://queerbau.at)
- 8 JAspern, [www.jaspern.at](http://www.jaspern.at)
- 9 Bikes and Rails, [www.bikesandrails.org](http://www.bikesandrails.org)
- 10 Zum Bir Wagen, Wohnprojekt Grundsteingasse
- 11 B.R.O.T. Kalksburg, [www.brot-kalksburg.at](http://www.brot-kalksburg.at)
- 12 [ro\*sa] KALYpso, [www.frauenwohnprojekt.info](http://www.frauenwohnprojekt.info)
- 13 [ro\*sa] imElften, [www.frauenwohnprojekt.info](http://www.frauenwohnprojekt.info)
- 14 Baugruppe Haberlgasse, [www.morgen-wohnen.at/haberlgasse-81](http://www.morgen-wohnen.at/haberlgasse-81)
- 15 Baugruppe Pegasus, [www.baugruppe-pegasus.at](http://www.baugruppe-pegasus.at)
- 16 Seestern Aspern, [seestern-aspern.at](http://seestern-aspern.at)
- 17 Wohnraum Künstlergasse, [www.kuenstlergasse.at](http://www.kuenstlergasse.at)
- 18 Gennesaret, [www.projekt-gennesaret.at](http://www.projekt-gennesaret.at)

# Stadt der Zukunft

über partizipatives Bauen  
*Dokumentation einer Gesprächsreihe*

Die Zahl jener Menschen, die aktiv ihre Wohnform mitgestalten wollen, ist in den zurückliegenden drei Jahrzehnten in Europas Metropolen kontinuierlich gewachsen. So auch in Wien. Das Engagement entspringt dem stärken werdenden Bedürfnis nach selbstbestimmtem Leben in der und für die Gemeinschaft. Dieses Konzept umfasst nicht nur den Grundriss der eigenen Wohnung, sondern das gesamte gemeinschaftlich genutzte Gebäude. Und es endet auch nicht an der eigenen Haustüre, sondern schließt das Verantwortungsgefühl für ein Stadtviertel oder „Grätzl“ eines Bezirks mit ein.

Städte hatten schon immer eine stärkere Integrationswirkung als ländliche Gemeinden. In Zeiten rapiden Wachstums der Metropolen gilt es diese Stärke der Stadt zu unterstützen.

Baugruppen sind wichtige Katalysatoren für das Zusammenwachsen eines neuen Stadtviertels. Sie setzen auf soziales Engagement, schreiben Nachbarschaft groß und entwickeln kulturelle Initiativen, die Begegnung fördern und so das Integrationsvermögen der Stadt stärken. Die vorliegende Dokumentation belegt dies anhand von zehn Wohnprojekten, die in Wien verwirklicht wurden oder bald realisiert sein werden.

*Michael Kerbler*

**kombinat3**  
slow food for the brain