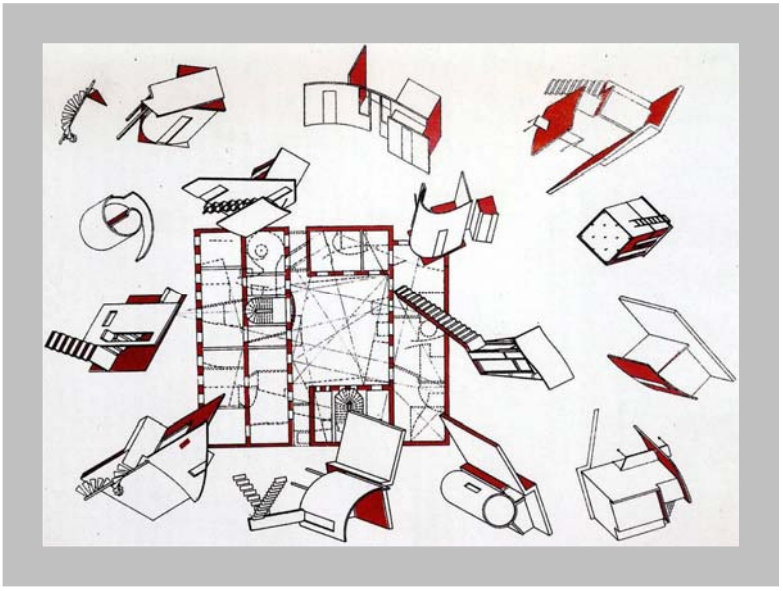


Baugemeinschaften in Wien

Robert Temel
Maja Lorbek
Aleksandra Ptaszyńska (SORA)
Daniela Wittinger (SORA)

Endbericht 1
Potenzialabschätzung und Rahmenbedingungen

Wien, im Juni 2009

Studie im Auftrag der Stadt Wien,
Magistratsabteilung 50 – Wohnbauförderung und
Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten,
Referat für Wohnbauforschung und internationale Beziehungen

Projekt MA 50 – Mi 922/09

Cover: Rüdiger Lainer, Gertraud Auer: Umbau Hermanngasse 29, 1988–1990, „Die Implantate und ihre geometrische Einordnung“. Partizipatives Wohnhausprojekt für eine Miteigentümergemeinschaft in Wien-Neubau – das Entwurfsprinzip waren die so genannten Implantate, kleine Konstruktionen, die in den Bestand eingefügt wurden, um die notwendigen neuen Funktionen unterbringen zu können, und die als spezifische Gestaltungselemente ausgeformt wurden. Quelle: Rüdiger Lainer + Partner

Impressum

Baugemeinschaften in Wien
Endbericht **Potenzialabschätzung und Rahmenbedingungen**

Studie im Auftrag der Stadt Wien,
Magistratsabteilung 50 – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle
für wohnrechtliche Angelegenheiten,
Referat für Wohnbauforschung und internationale Beziehungen
Auftrag MA 50 – Mi 922/09

Auftragnehmer: Robert Temel

AutorInnen: Robert Temel
Maja Lorbek
Aleksandra Ptaszyńska (SORA Institute for Social Research and Analysis)
Daniela Wittinger (SORA Institute for Social Research and Analysis)

Die mit SORA gekennzeichneten Abschnitte (2.2 Quantitative Befragung, 2.3 Strukturdatenanalyse, 2.4 Ergebnisse der ExpertInnenbefragung) wurden von Aleksandra Ptaszyńska und Daniela Wittinger verfasst, die Abschnitte 1.2 Die Struktur heutiger Baugemeinschaften und 5 Unterstützung von Baugemeinschaften in Wien wurden gemeinsam produziert, alle anderen Abschnitte sind von Robert Temel und Maja Lorbek.

Parallel zum vorliegenden Endbericht 1 wurden im Rahmen eines zweiten Forschungsauftrages (MA 50 – Mi 921/09) die Themen Rechtsfragen, Leitfaden, Grundstücksvergabe untersucht. Auf die Resultate dieses zweiten Projektes wird im Folgenden unter „Endbericht 2“ Bezug genommen.

Wien, im Juni 2009

© 2009 Robert Temel, Maja Lorbek, SORA

1-0

Kontakt: rt@temel.at

Wir danken allen, die uns mit Informationen und Ratschlägen bei der Erstellung dieser Studie halfen, und wir danken Wolfgang Förster für seine Unterstützung. Etwaige Fehler oder Ungenauigkeiten sind jedenfalls uns und nicht unseren GesprächspartnerInnen anzulasten.
Robert Temel, Maja Lorbek, Aleksandra Ptaszyńska, Daniela Wittinger

Inhalt

1 Status Quo 4
1.1 Definition 4
1.2 Die Struktur heutiger Baugemeinschaften (Temel, Lorbek, SORA) 5
1.3 Konjunktur von Baugemeinschaften in Deutschland 9

2 Potenzial in Wien 11
2.1 Schneeballerhebung 11
2.2 Quantitative Befragung (SORA) 13
2.2.1 Wohnzufriedenheit und Umzugsabsichten 13
2.2.2 Wünsche an das Wohnen 14
2.3 Strukturdatenanalyse zur Abschätzung des Baugemeinschaftspotenzials innerhalb der Wiener Wohnbevölkerung (SORA) 15
2.4 Ergebnisse der ExpertInnenbefragung (SORA) 19
2.4.1 Nutzen und Herausforderungen von Baugemeinschaftsprojekten für unterschiedliche AkteurInnen 20
2.4.2 Rahmenbedingungen für Baugemeinschaftsprojekte in Österreich 26
2.4.3 Darstellung des Baugemeinschaftsprozesses 32
2.4.4 Realisierungsformen von Baugemeinschaften 37

3 Die wichtigsten Probleme 42
3.1 Grundstück/Objekt 42
3.2 Beratungserfordernisse 43
3.3 Beschränkung auf einkommenshomogene Gruppen 43
3.4 Anbotswohnungen 43
3.5 Wohnbauförderung 44
3.6 Lösungsansätze 44

4 Politik der Unterstützung für Baugemeinschaften 45
4.1 Beispiel Deutschland 45
4.2 Rechtfertigt das Ziel die Mittel? 46
4.2.1 Urbanisierungseffekte für Stadterweiterungs- und Stadterneuerungsgebiete 46
4.2.2 Mehr Selbstbestimmung und höhere Wohnzufriedenheit 47
4.2.3 Erleichterungen im Alltag 47
4.2.4 Innovation im System Wohnbau 48
4.2.5 Nachteile 48
4.3 Strategie 49

5 Unterstützung von Baugemeinschaften in Wien (Temel, Lorbek, SORA)... 51
5.1 Baugemeinschafts-Unterstützung Stufe 1 ... 53
5.1.1 Bekenntnis zur Unterstützung von Baugemeinschaften ... 53
5.1.2 Grundstücksvergabe ... 54
5.1.3 Beratung, Vertretung in der Verwaltung ... 56
5.1.4 Öffentlichkeitsarbeit für Interessierte ... 59
5.1.5 Förderung der Vernetzung und Dokumentation ... 60
5.1.6 Kompetenzaufbau für BetreuerInnen ... 61
5.1.7 Weitere Forschung ... 62
5.1.8 Unterstützung der Kooperation mit Bauträgern ... 62
5.2 Baugemeinschafts-Unterstützung Stufe 2 ... 63
5.2.1 Stadtentwicklung durch Baugemeinschaften ... 63
5.2.2 Anpassung der Förderbedingungen ... 63
5.2.3 Unterstützung des Aufbaus einer Dachgenossenschaft ... 64
5.2.4 Förderung der Mieterselbstverwaltung, von Mietergemeinschaften ... 64
5.3 Thematiken im Endbericht 2 Rechtsfragen, Leitfaden, Grundstücksvergabe ... 64

6 Rahmenbedingungen Bauplätze ... 65
6.1 Evaluierung realisierter Projekte: Typische Strukturen und Charakteristika ... 65
6.1 Anforderung an Gruppengröße, Grundstückgröße und Bauklasse ... 68
6.2 Szenario 1: Innerstädtische Baulückenverbauung ... 70
6.3 Szenario 2: Stadterweiterung mit urbanem Charakter (hohe Dichte) ... 71
6.4 Szenario 3: verdichteter Flachbau für Stadterweiterungsgebiete ... 72
6.5 Szenario 4: moderate Nachverdichtung bei Siedlungen der Nachkriegsmoderne ... 74
6.6 Auswertung Baugemeinschaften in Deutschland ... 76

7 Methode ... 84
7.1 Potenzialabschätzung ... 84
7.2 Rahmenbedingungen ... 84
7.3 Instrumente: Fragebogen zur telefonischen Befragung innerhalb der Wiener Wohnbevölkerung ... 85
7.3 Instrumente: Leitfaden für die Befragung von Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen ... 88
7.4 Instrumente: Leitfaden für die ExpertInnenbefragung ... 89

8 GesprächspartnerInnen ... 91

9 Bibliographie ... 93
9.1 Publikationen ... 93
9.2 Graue Literatur ... 96
9.3 Webquellen ... 100

1 Status Quo

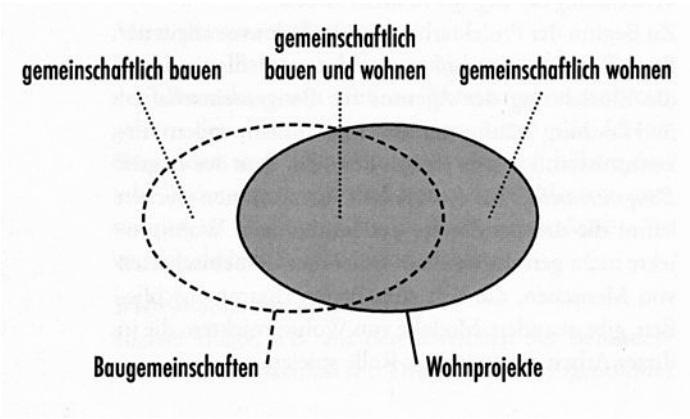
1.1 Definition

Die vorliegende Studie befasst sich mit Wohnbauprojekten, die von den zukünftigen BewohnerInnen selbst (mit-)initiiert und mitgestaltet werden. EntwicklungspartnerInnen sind dabei meist ArchitektInnen, ProjektentwicklerInnen, ModeratorInnen, diverse FachberaterInnen (Rechtsform, Finanzierung, etc.), teilweise auch Wohnbauunternehmen und Stadtpolitik sowie -verwaltung. Entscheidend für das Verständnis der Art von Projekten, die hier untersucht werden, ist die Mitbestimmung der BewohnerInnen bei der Entwicklung ihrer zukünftigen Wohnumgebung, von der Wohnung selbst bis zum Wohnhaus samt Gemeinschafts- und Gewerberäumen und zu privaten Außenflächen – und zwar die gemeinschaftliche Mitbestimmung und nicht bloß die Entwicklung einer Reihenhausanlage, wo jedeR über den eigenen Teil unbeschränkt entscheidet. Es ist für unsere Sicht auf das Phänomen nicht relevant, ob der erste Anstoß dabei von den BewohnerInnen selbst kommt oder von ArchitektInnen, ProjektentwicklerInnen, einer Kommune oder anderen, sondern ob es weitgehende Entscheidungsmöglichkeiten für die zukünftigen BewohnerInnen über das zu entwickelnde Projekt gibt. Projekte der MieterInnenmitbestimmung, die erst nach dem konventionell erfolgten Bau starten, sind demnach hier kein Thema, auch wenn sie natürlich durchaus unterstützungswürdig sind – diese Studie konzentriert sich auf Voraussetzungen und Umstände des **Wohnungsneubaus auf Basis weitgehender gemeinschaftlicher BewohnerInnen-Mitbestimmung**.

Die Baugemeinschaften der Gegenwart basieren meist nicht auf einem festen ideologischen Fundament, wie das in der Vergangenheit oft der Fall war, auch wenn eine alternative Ausrichtung nach wie vor häufig anzutreffen ist. Und sie agieren pragmatischer, versuchen, die aufwändigen Entscheidungsfindungen in der Gruppe möglichst rationell durchzuführen und die Projekte auf eine ökonomisch vertretbare Weise umzusetzen. Deshalb gibt es mittlerweile eine Vielzahl von Baugemeinschaftsprojekten, die weit über den in der Vergangenheit meist vorhandenen Charakter des Pilotprojekts hinausgehen.
Diesem Befund entspricht auch der Begriffswechsel vom früheren **„Wohnprojekt“** zur heutigen **„Baugemeinschaft“** bzw. **„Baugruppe“**: Einst stand das gemeinschaftliche Leben und die einmalige, projektartige Ausrichtung des Unterfangens im Mittelpunkt, heute geht es oft eher um individuelle Selbstbestimmung im Rahmen einer Gemeinschaft. Im Architekturkontext wurden in den 1970er und 80er Jahren vor allem die Begriffe **Mitbestimmungsprojekt** und **Partizipationsprojekt** verwendet.

In **Deutschland**, wo der Typus aktuell große Konjunktur hat, werden in verschiedenen Städten und Bundesländern je nach Rahmenbedingungen durchaus unterschiedliche Begriffe für den Typus oder spezifische Ausformungen des Typus verwendet:
In Hamburg entstand die heutige Baugemeinschaftsszene unter anderem aus der Sanierung leer stehender und dann besetzter Häuser – mittlerweile ist aber das Sanierungsthema nicht

mehr zentral, weil es fast keine zu sanierenden Häuser mehr gibt, und schon gar keinen Leerstand mehr. Heute handelt es sich fast durchwegs um Neubau, und der wird in Hamburg meist als Baugemeinschaft bezeichnet, egal um welche Rechtsform es sich dabei handelt, ob nun Wohnungseigentum, Kleingenossenschaft oder Dachgenossenschaft – doch auch der Terminus Wohnprojekt ist bis heute üblich. Letzterer entstand im Kontext der Hausbesetzungen der 1980er Jahre und der alternativen Baubetreuer, während ersterer seit Gründung der Agentur für Baugemeinschaften vermehrt verwendet wird. Auch in Tübingen wird generell von Baugemeinschaften gesprochen, wobei dort aber fast ausschließlich Wohnungseigentumsmodelle realisiert werden.
In München ebenso wie in Berlin sind Baugemeinschaften generell solche mit der Rechtsform Wohnungseigentümergemeinschaft. In Berlin wird weiters zwischen Baugemeinschaften und Baugruppen unterschieden, wobei letztere Projekte mit real teilbarem Einzeleigentum sind, d.h. meist Reihenhäuser („Townhouses“). Der Begriff Wohnprojekt wird dort eher für genossenschaftlich realisierte Wohnformen eingesetzt.



Definition der Begriffe Baugemeinschaft und Wohnprojekt, Grafik aus: Kröger et al. 2005:16.

In (Kröger et al. 2005:14ff.) werden die Begriffe Baugemeinschaft und Wohnprojekt entsprechend der oben stehenden Illustration von einander abgegrenzt. Da es im Kontext der vorliegenden Studie vorrangig um die Initiierung, Planung und Durchführung des Bauprozesses und weniger um das natürlich angestrebte gemeinschaftliche Wohnen geht, wird im Folgenden der **Begriff „Baugemeinschaft“** verwendet.

1.2 Die Struktur heutiger Baugemeinschaften (Temel, Lorbek, SORA)

Bei einer Umfrage unter insgesamt 537 Wohnprojekten in Deutschland Ende der 1990er Jahre (Brech 1999:94ff.) waren 56% der Projekte auf familiales Wohnen ausgerichtet, 13% auf Wohnen im Alter und 6% auf geschlechtsspezifisches Wohnen (vorwiegend Frauenwohnprojekte). 29% waren bis zu zehn Wohneinheiten groß, 33% hatten elf bis dreißig Wohneinheiten, 19% 31 bis 100 Wohneinheiten und immerhin noch 7% über 100 Wohneinheiten.

45% der Projekte waren damals in der Rechtsform Miete realisiert worden (d.h. bei einer „alten“ Genossenschaft oder einem privaten oder kommunalen Wohnbauträger), 13% als „neue“ Genossenschaft, 9% im Einzeleigentum, jeweils 6% als Wohnungseigentümergemeinschaft und als Gesellschaft bürgerlichen Rechts, weiters 2% als Vereine. (Rest auf 100%: stille Gesellschaft, Kommanditgesellschaft, Stiftung, GmbH, uneindeutig, Rechtsform nicht ermittelbar.) Städte mit mehr als zwanzig Wohnprojekten waren 1999 Hamburg (74), Berlin (35), Hannover (23), Köln (23) und München (21).

Als Vergleich dazu könnte man eine in der Zeitschrift Bauwelt publizierte Untersuchung aus dem Jahr 2008 heranziehen, die allerdings bei weitem nicht den Grad an Repräsentativität erreicht wie die Studie aus 1999 (Bauwelt 2008:18ff.): Sie beschränkte sich auf zwölf Baugruppen in Berlin, Frankfurt und Freiburg, also Städte, in denen die Rechtsform Wohnungseigentümergemeinschaft dominiert. Die Summen von Grundstücks- und Baukosten bewegten sich dabei zwischen ca. 1.000 und 1.500 Euro pro Quadratmeter, die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 159 m², die Baugemeinschaften werden weit überwiegend von Familien, weit seltener von Paaren oder Singles errichtet, die meist ArchitektInnen/IngenieurInnen oder JournalistInnen sind. Die meisten BaugemeinschaftsbewohnerInnen wurden zwischen 1965 und 1969 geboren, ebenfalls stark vertreten sind die angrenzenden Jahrgänge von 1960 bis 1974, weiters gibt es einen neuerlichen Anstieg bei den Jahrgängen vor 1949. Deutliches Merkmal ist die große Kinderzahl. Wie bereits erwähnt ist diese Studie **nicht** repräsentativ.
Daten ausschließlich aus Berlin verwendete eine Darstellung der Berliner Netzwerkagentur GenerationenWohnen (Stattbau Berlin), generiert nach einjähriger Tätigkeit im April 2009 aus einigen hundert Datenbankeinträgen (Powerpoint-Präsentation bei der Pressekonferenz am 28.4.2009). Dabei ist zu bedenken, dass es sich dezidiert um eine Beratungsstelle für generationenübergreifendes Wohnen handelt, also der Altersschnitt deutlich höher liegen wird als anderswo, und dass viele eigentumsorientierte Baugemeinschaften in Berlin diese Stelle nicht in Anspruch nehmen. Bei der Netzwerkagentur GenerationenWohnen sind 11% der InteressentInnen unter 40 Jahre alt, 32% 40 bis 60 Jahre alt und 39% über 60 Jahre alt (jeweils fehlender Wert auf 100%: keine Angaben). 39% wünschen eine Wohnung über 80 m², 47% darunter. Die gewünschte Lage ist zu 42% im Grünen und zu 32% innerstädtisch, die gewünschte Gruppengröße zu jeweils 46% unter und über zehn Personen. 68% streben eine Mietwohnung an, 66% eine Genossenschaftswohnung und 37% eine Eigentumswohnung. Dabei sind 82% der InteressentInnen weiblich und 18% männlich.

Auch wenn klar ist, dass Baugemeinschaften im Allgemeinen hinsichtlich Bildungsgrad und Einkommen über dem Durchschnitt liegen werden, kann man doch feststellen, dass in Gebieten, wo die entsprechende Wohnbaukultur herrscht und es unterstützende Rahmenbedingungen zugunsten einer breiteren sozialen Durchmischung gibt, diese breitere Durchmischung auch erreicht wird, wie etwa in Tübingen, in Hamburg, aber auch teilweise in München. Die Konsequenz wäre demnach, bei der Gestaltung dieser Rahmenbedingungen besonderes Augenmerk auf die Aspekte zu legen, die eine soziale Durchmischung unterstützen können.

In einer 2006 publizierten Ausgabe der Zeitschrift archplus unter dem Titel „Wohnen – wer mit wem, wo, wie, warum“ wurde eine Systematik von Baugemeinschaftsgruppen aufgestellt (Kläser 2006:90ff.):

>>> wachsender Grad der Selbstorgansation >>>

	A **professionell initiierte Baugruppen**	**B** ***Special-Interest*-Gruppen**	**C** **Lebenssituations-gruppen**	**D** **Mehrgenerationen-gruppen**	**E** **Gemeinwesen-gruppen**
soziales Profil	demographisch gemischt, sozial-kulturell eher homogen	demographisch gemischt, sozial-kulturell eher homogen	Sozial u./o. demographisch u./o. kulturell homogen	demographisch gemischt, sozialkulturell eher homogen	demographisch gemischt, sozial-kulturell eher homogen
betrifft	ökonomische Vorteile gegenüber individueller Lösung Angebot besonderer Lage Einfluss auf Raumprogramm Einfluss auf soziales Umfeld	solares/energiesparendes Bauen ökologisches Bauen besondere Haus-/ Wohnungstypen, z.B. Wohnen im Schloss besondere Lage	Wohnprojekte für Frauen u./o. alleinerziehende Mütter Lesben-/ Schwulengruppen Senioren-WGs symbiotische Gruppen, z.B. Senioren und Studenten	Gemeinschaft von Familien und Singles, alt und jung ökonomische und soziale Surplus-effekte durch Gemeinschaft mögliche Integration von Wohnen und Arbeiten	kleingruppenübergreifende Organisationsstruktur Arbeitsplätze durch internes Programm Ausstrahlung des internen Programms, Verflechtung mit der Umgebung
Entstehung	Initiator sind häufig Architekten oder externe Dienstleister	Anregung durch Alternativbeispiele, Initiativgruppe, Kommunen	Häufig durch Fortentwicklung von Netzwerken	Anregung durch Alternativbeispiele, Initiativgruppe	häufig aus politischer Bewegung und bestimmtem sozialen Umfeld entstanden
Rechtsform	i.d.R. Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG)	WEG, Verein oder Genossenschaft	häufig Verein	WEG, Verein oder Genossenschaft	Verein oder Genossenschaft
Größe	i.d.R. Kleingruppe	Von Kleingruppe bis zu Siedlungseinheiten	i.d.R. kleinere Gruppen, aber auch größere Wohnanlagen	kleine bis mittlere Gruppen	nur Großgruppe bis zu 250 Personen
Interesse und sozialer Anspruch	Vor allem Bauen, Gemeinschaft nicht Ausgangspunkt, sondern evtl. Resultat des Prozesses	Verwirklichung einer „Idee“, Gemeinschaft dazu erforderlich, aber nicht primäres Ziel	bessere Problembewältigung, emotionale Einbettung, Balance zwischen Unabhängigkeit und „Wahlfamilie“	Verwirklichung eigener Wohn- und Lebensformen, erhöhte Toleranzschwelle	eigene Wohn- und Lebensformen, Möglichkeit wechselnder Gemeinschaftsbildung
zusätzliche Räume/Einrichtungen	selten bis gar nicht	entsprechend Thematik und Größe	Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen, mögliche Ergänzung durch professionellen Service	Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen, organisierte Nachbarschaftshilfe	Gemeinschaftsflächen, breites Angebot an Leistungen, teils auf freiwilliger Basis, teils als professioneller Service

Verwaltung/ Betrieb	minimaler Aufwand, Eigentümerversammlung, Hausordnung	je nach Größe und Rechtsform, evtl. ausgelagerte Hausverwaltung	Selbstverwaltung auf Basis interner Satzung	Selbstverwaltung auf Basis interner Satzung	professionalisierte Selbstverwaltung, ausgeklügeltes Reglement, Balance zwischen Eigenengagement und Fremdleistungen
Beispiele	***Berlin:*** Strelizer Straße 53, Artists Village, Ten in One, Wohnetagen Steinstraße ***Tübingen:*** Magazin, Loretto-Areal; Haus am Platz, Französisches Viertel	Passivhaus Wohnen und Arbeiten, Freiburg/Vauban; Autofrei Wohnen I, München-Riem; Schloss Wiesenburg, Wiesenburg bei Berlin; GemeinschaftsorienTIERtes Wohnen, Karlsruhe	Gemeinsames Wohnen im Alter e.V., Tübingen; Village e.V., Berlin; Bremer Beginenhof; Wohnen für Hilfe, Freiburg, Köln, München, Münster	Wohnsinn, Darmstadt; Nachbarschaftliches Wohnen, Bremerhaven; WohnreWIR Tremonia, Dortmund; Gemeinschaftliches Wohnen Karmelkloster, Bonn	MIKA MieterInnen-initiative Karlsruhe; Su-Si, Freiburg-Vauban; Aegidienhof, Lübeck; Sargfabrik, Wien

Quelle: Kläser 2006:91, 92ff.

Dabei weist die Kategorie in der Spalte A (**professionell initiierte Baugruppen**) den geringsten Selbstorganisationsgrad auf, es geht vor allem darum, als Gruppe mehr Möglichkeiten zu geringeren Kosten zu haben. InitiatorInnen sind oft externe DienstleisterInnen, teils ArchitektInnen. Die ***Special-Interest*-Gruppen** (Spalte B) entstanden aus „grünen" Kontexten, vor allem mit Nachhaltigkeitsanliegen oder mit der Vorstellung eines bestimmten Lebensstils in einem bestimmten Ambiente. Die **Lebenssituationsgruppen** (Spalte C) bringen Leute in ähnlicher, teils schwieriger Lebenslage zusammen, beispielsweise Alleinerziehende oder ältere Menschen. Gemeinschaften der Spalte D (**Mehrgenerationengruppen**) mischen Menschen in verschiedenen Lebenssituationen, um so eine Art „neue Großfamilie" zu bilden, es entsteht quasi ein Generationenvertrag. Und die **Gemeinwesengruppen** (Spalte E) entstanden in den 1980er Jahren, sie sind sozial und politisch motiviert und wollen mehr erreichen als nur gemeinschaftliches Wohnen – dafür werden in der Gruppe spezifische Regeln aufgestellt. (Kläser 2006:90ff.)
In der heutigen Situation überwiegen sicherlich Gruppen der Kategorie A und, in geringerem Ausmaß, C, während die anderen Formen im Vergleich zur Vergangenheit weniger häufig vorkommen. Aber auch diese heute häufigeren Formen sind unterstützenswürdig und haben positive Effekte auf Stadt und Umfeld.

Baugemeinschaften besitzen derzeit in Österreich keinen großen Bekanntheitsgrad. Fehlende Vorzeigeprojekte und Informationen über Baugemeinschaftsprojekte tragen dazu bei, dass verschiedene Vorstellungen und Phantasien über das Leben in einer von einer Baugemeinschaft errichteten Wohnanlage existieren. Darunter befinden sich zum Teil auch Vorurteile gegenüber den TeilnehmerInnen an Baugemeinschaftsprojekten sowie gegenüber dem Leben in einer Baugemeinschaft. Ein guter Teil der Vorbehalte, insbesondere bei ArchitektInnen und Bauträgern, gründet sich auf geringes Wissen über die jeweiligen Grade der Mitbestimmung. Einerseits werden manchmal Projekte als Mitbestimmungsprojekte bezeichnet, bei

denen der Einfluss der zukünftigen BewohnerInnen kaum über die Auswahl von Sonderausstattungen und das Verschieben nicht-tragender Wände hinausgeht. Andererseits wird fälschlicherweise manchmal angenommen, dass Mitbestimmung die absolute Kontrolle der Laien bedeutet, also eine Konstellation, in der die ArchitektInnen nicht mehr sind als eine weitere Stimme in der Gruppe. Letzteres war selbst bei den weitestgehenden Ausformungen von partizipativer Architektur in den 1970er und 1980er Jahren nicht der Fall. Heute kann festgestellt werden, dass die Wahl des richtigen Grades der gemeinschaftlichen Entscheidungsfindung zwischen weitestgehender Partizipation und höchstmöglicher Effizienz ein zentrales Erfolgskriterium für Baugemeinschaften ist. Dabei ist zu bedenken, dass verschiedene Zielgruppen verschiedene Partizipationsgrade wollen und brauchen.

1.3 Konjunktur von Baugemeinschaften in Deutschland

In den letzten Jahren hat der Typus Baugemeinschaft in vielen Städten und Regionen Deutschlands einen großen Aufschwung genommen, während er in Österreich trotz großer Vorbilder aus den 1970er und 1980er Jahren bis zur Sargfabrik als Kulminationspunkt (Fertigstellung 1996) kaum mehr realisiert wurde.
Einer der Gründe dafür mag ein kultureller sein, weil in manchen Regionen Deutschlands **Werte** wie Selbstbestimmung, Selbstorganisation und Gemeinschaftsbildung möglicherweise größere Bedeutung besitzen als in Österreich. Das würde aber noch nicht erklären, warum in Österreich Wohnprojekte, die auf genau diesen Werten basieren, in der Vergangenheit durchaus erfolgreich waren, jetzt aber nicht mehr.
Ein weiterer Grund liegt möglicherweise in der Entwicklung dieses Bautypus aus dem **alternativen Milieu** vor allem der 1980er Jahre, von den Hausbesetzungen in Hamburg und Berlin bis zur grün-alternativen Bewegung in süddeutschen Universitätsstädten wie Freiburg und Tübingen. Dieses Ursprungsmilieu ist zweifellos in den genannten Städten wesentlich bedeutsamer als in Österreich, kann aber noch nicht erklären, warum der Typus Baugemeinschaft mittlerweile an vielen Orten weit über dieses Milieu hinaus erfolgreich ist und sogar – wie in Berlin-Kreuzberg – mittlerweile von linksalternativen Gruppen als Feind und Agent der Gentrifizierung gesehen wird.
Allerdings gab und gibt es teils nach wie vor in Deutschland **gesetzliche und ökonomische Rahmenbedingungen**, die dem Typus Baugemeinschaft förderlich sind, etwa die ehemals bestehende Eigenheimzulage, die Integration des Modells Baugemeinschaft in die meisten Wohnungsbauförderprogramme, das Kleingenossenschaften fördernde Genossenschaftsgesetz, die Konzentration vieler Architekturbüros auf dieses Segment, etc.
In vielen Publikationen über die Konjunktur von Baugemeinschaften in Deutschland kann man lesen, dass mit dieser Bauform **bis zu 25% Kostenersparnis** erreicht werden kann, vorrangig aufgrund fehlender Gewinn- und Risikomargen der Bauträger und teils günstiger Finanzierungsmodelle. Ein solches Ausmaß an Ersparnis wird aber im Vergleich mit dem österreichischen geförderten Wohnbau und seinen Kostenobergrenzen wohl nicht erzielbar sein, auch wenn der direkte Einfluss der Baugemeinschaft auf die Kosten und die fehlende

Gewinnmarge grundsätzlich Ersparnisse möglich machen könnte, selbst wenn die Planungs- und Beratungskosten ein wenig höher sind als sonst. Es muss aber festgestellt werden, dass der Wegfall einer Risikomarge natürlich auch bedeutet, dass das Risiko bei der Baugemeinschaft selbst liegt.
Weiters ist zu berücksichtigen, dass es in Deutschland seit 1990 **keine Wohnungsbaugemeinnützigkeit** mehr gibt („Neue Heimat"-Affäre) – es gibt zwar eine Vielzahl so genannter „alter" Wohnungsbaugenossenschaften, doch nur wenige von diesen errichten nach wie vor Wohnungen. Das bedeutet, der Markt gehört großteils privaten und zu einem geringeren Teil kommunalen Wohnbauträgern, die teils mit Wohnungsbaufördermitteln, teils freifinanziert bauen.
Doch es gibt ohne Frage auch **Gemeinsamkeiten**: Dazu gehört, dass das Angebot an Wohnungen in Städten dem Bedarf vieler junger Familien, aber auch vieler Älterer häufig nicht entspricht und sie deshalb zum Umzug in die „Speckgürtel" gezwungen sind – oder eben dazu, die Sache selbst in die Hand zu nehmen und eine Baugemeinschaft zu gründen. Dazu gehört weiters der Wunsch, gemeinschaftlich und selbstorganisiert zu wohnen und deshalb die Notwendigkeit, auch so zu bauen. Und schließlich gehört dazu ein generelles Wiedererstarken partizipativer Konzepte im Konnex mit der Krise der parteienbasierten Demokratie, das auch im Feld des Wohnbaus Auswirkungen hat.

Eine direkte **Übertragbarkeit** der deutschen Baugemeinschafts-Konjunktur auf Österreich ist demnach nicht gegeben. Allerdings sind die Gemeinsamkeiten nicht gering, sodass das Modell bei entsprechend günstigen Rahmenbedingungen höchstwahrscheinlich auch in Österreich und Wien Erfolg haben kann.

2 Potenzial in Wien

2.1 Schneeballerhebung

Ein zentraler Teil der vorliegenden Studie ist die Erhebung des Baugemeinschafts-Potenzials in Wien. Diese Erhebung geschah einerseits mittels einer quantitativen Befragung und anschließenden ExpertInneninterviews durch SORA (siehe 2.2 Quantitative Befragung (SORA), S. 13; 2.3 Strukturdatenanalyse zur Abschätzung des Baugemeinschaftspotenzials innerhalb der Wiener Wohnbevölkerung (SORA), S. 15; 2.4 Ergebnisse der ExpertInnenbefragung (SORA), S. 19) und andererseits durch eine qualitative Telefonbefragung im Schneeballprinzip, deren Ergebnisse im Folgenden dargestellt werden sollen. Ausgangspunkt der Schneeballbefragung waren ein Inserat im Wochenmagazin „Falter", das keinerlei Reaktionen hervorgerufen hat, Anfragen in den Mailinglists der IG Architektur und der Architektenkammer für Wien, Niederösterreich und das Burgenland, die einige wenige Reaktionen bewirkten, sowie direkte Kontakte zu einer Reihe von ExpertInnen, die mit dem Thema befasst sind. Insgesamt konnten im Befragungszeitraum von Anfang März bis Anfang Juni 2009 (drei Monate) 17 Baugemeinschaften eruiert werden, die entweder gerade aktiv sind, in unmittelbar nächster Zeit aktiv werden wollen oder in der jüngsten Vergangenheit (ca. letzte fünf Jahre) aktiv waren, aber mittlerweile aufgegeben haben. Die Daten für alle Projekte wurden anonymisiert erhoben, mit Ausnahme der Informationen zu den Projekten in der Kategorie „bereits in Planung/Bau", die ohnehin weitgehend öffentlich bekannt sind.

bereits in Planung/Bau	5
in Vorbereitung	6
aufgelöst	6
SUMME	17

Unter die **Kategorie „bereits in Planung/Bau"** fallen Projekte, die definitiv ein Grundstück oder Objekt besitzen, auf dem bzw. in dem die Baugemeinschaft realisiert werden soll. Dabei handelt es sich um die Projekte Grundsteingasse (Ottakring, GPA/PUBA, Architekt Wolf Klerings), B.R.O.T. 2 (Liesing/Kalksburg, Architekt Franz Kuzmich), Wohngruppen für Fortgeschrittene/55plus (Ottakring, Neue Heimat, Architekt Josef Knötzl), ro*sa Donaustadt (Kagran, GPA-WBV, Architektin Sabine Pollak) sowie ro*sa KalYpso (Kabelwerk, Kabelwerk Bauträger GmbH, Architekt Markus Spiegelfeld/Werkstatt Wien). Eine bedeutsame Gemeinsamkeit der meisten dieser Projekte ist die Realisierung unter dem Mantel einer bestehenden gemeinnützigen Bauvereinigung oder gar auf Initiative einer solchen hin (55plus) – mit Ausnahme des Projektes B.R.O.T. 2, das allerdings auf die Erfahrungen des ersten B.R.O.T.-Projektes aus den 1980er Jahren aufbauen konnte. Diese Gemeinsamkeit unterscheidet die Wiener Projekte eindeutig von den üblichen Modellen in Deutschland.

Projekte in der **Kategorie „in Vorbereitung"** sind für die nächsten paar Jahre geplant, befinden sich aber noch mehr oder weniger in einer frühen Projektphase, das heißt manche

dieser Projekte werden wohl realisiert werden, es ist aber auch möglich oder sogar wahrscheinlich, dass einige scheitern oder nicht in ein konkretes Projektstadium kommen werden. Das Spektrum reicht dabei von eher vagen Projektideen bis zu bereits weitgehend ausformulierten Konzepten, die allerdings noch keinen konkreten Umsetzungsort haben.

Die **Kategorie „aufgelöst“** umfasst Projekte, die in der jüngsten Vergangenheit aktiv waren, aber mittlerweile gescheitert sind – bei der Hälfte dieser aufgelösten Projekte können sich zumindest einige der Beteiligten eine Wiederbelebung des Projektes vorstellen.

Da nicht alle Kategorien auf jedes der untersuchten Projekte zutreffen bzw. in manchen Fällen keine eindeutige Aussage möglich war, entspricht die Summe der Antworten im Folgenden nicht immer der Anzahl der Projekte.
Die untersuchten Gruppen haben sich gefunden, weil es aus ihrer Sicht am Wiener Wohnungsmarkt kein ihren Bedürfnissen entsprechendes **Angebot** zu vernünftigen Preisen gibt, insbesondere hinsichtlich Selbstbestimmung, Individualität, Gemeinschaftlichkeit, Nachbarschaftlichkeit, Kinderbetreuung, Grünraum, aber auch hinsichtlich des Wohnens in einem bestimmten Stadtviertel. Die Gruppen fanden sich großteils im persönlichen Bekanntenumfeld, aber teils auch durch mit diesem Thema verbundene MultiplikatorInnen.

Die angestrebten **Größenordnungen** lassen sich in zwei Kategorien teilen, einerseits kleinere Projekte mit etwa sieben bis zwanzig Wohneinheiten und andererseits größere, die sich bei etwa dreißig bis fünfzig Wohnungen bewegen. Teils bezogen die Gruppen externe, professionelle **ModeratorInnen** ein, teils moderierten Gruppenmitglieder, die jedoch manchmal selbst eine einschlägige Ausbildung besaßen. In vielen Fällen waren auch von Beginn an **ArchitektInnen** dabei bzw. die Projekte von ArchitektInnen initiiert – allerdings von solchen, die auch selbst in dem geplanten Projekt wohnen wollten.
Die Mehrzahl der Projekte strebt städtische Lagen an (10), einige bevorzugen Stadtrandlagen (4). 6 Projekte können sich eine Realisierung in Aspern vorstellen, 3 Projekte wären mit Stadtrandlagen einverstanden, aber nicht in Aspern/Donaustadt, für 4 kommt eine Stadtrandlage generell nicht in Frage. Wenn Stadtrandlagen erwogen werden, gibt es meist eine Präferenz für bestimmte Gebiete (Süd, West, Ost). Die Mehrzahl der Projekte plant eher eine Realisierung zusammen mit einem Wohnbauträger (8) als alleine (2), wobei es sich mehrheitlich um Miet- oder Mietkaufmodelle handeln soll (8), Eigentumsmodelle aber auch etliche Fürsprecher haben (6).
Bezüglich der geplanten Gemeinschaftseinrichtungen reicht das Spektrum von eher einfachen Varianten, die über gemeinschaftlichen Freiraum und eventuell gemeinsamen Raum für Kinderbetreuung oder einen Gemeinschaftsraum nicht hinausgehen, bis zu sehr umfangreichen Konzepten. Dem entsprechend gibt aus auch in wenigen Fällen, aber doch Projekte mit Ansprüchen, die weit darüber hinausgehen, nur optimalen Wohnraum zu schaffen: beispielsweise das Ziel, ein „soziales Zentrum“ zu werden, integratives Wohnen zu verwirklichen oder homosexuelle Orientierung und queere Lebensweise in den Mittelpunkt des Projektes zu stellen.

Die wichtigsten **Gründe für das Scheitern** von Baugemeinschaftsprojekten in Wien sind die äußerst schwierige Suche nach geeigneten Grundstücken oder Objekten in Verbindung mit der Notwendigkeit, im Falle eines Angebots sehr schnell entscheiden zu müssen; der Widerspruch zwischen zeitlichem Nutzungsdruck (vor allem bei Jungfamilien) und der absehbaren langen Entwicklungszeit eines solchen Projektes; die Unabwägbarkeit der Risiken; Schwierigkeiten beim Zugang zur Förderung; sowie interne Differenzen unter den Beteiligten. Als problematisch wird weiters die Frage der Anbotswohnungen gesehen.
Als **Unterstützung** von Seiten der öffentlichen Hand wünschen sich die befragten Projekte spezifische Grundstücksangebote für Baugemeinschaften, und zwar in Form von Optionen/ Anhandgaben; eine Anpassung der Förderung an die Bedürfnisse der Baugruppen; Beratung über Förderung, Finanzierung, Grundstückserwerb, Rechtsformen; sowie ein Abgehen von den Anbotswohnungen.
Ein Sonderfall, das Projekt Wohnclub Wien von Christine Bauer-Jelinek, fällt aus dem Rahmen der anderen befragten Projekte – einerseits durch seine geplante Größe mit mehreren hundert BewohnerInnen und andererseits durch seine nicht partizipative Ausrichtung, wurde aber ebenfalls mit eingerechnet.

Dazu kommt ein Typus, der nicht in die Befragung aufgenommen wurde, aber ebenfalls große Bedeutung für das Potenzial für Baugemeinschaften in Wien besitzt: In **Niederösterreich** und speziell im Wiener Einzugsgebiet gibt es eine durchaus relevante Anzahl von bereits realisierten oder in Planung befindlichen Baugemeinschaftsprojekten. Auch wenn etliche der BewohnerInnen dieser Projekte gezielt fern der Stadt wohnen wollen, kann vermutet werden, dass darunter einige Personen sind, die nach Niederösterreich (und teils in den „Speckgürtel“ um Wien) ausweichen, weil sie keine Chance für eine Realisierung ihrer Wunschwohnform in Wien sehen. Eine Unterstützung des Typus Baugemeinschaft durch die Stadt Wien könnte diesbezüglich durchaus neue Bedingungen schaffen.

2.2 Quantitative Befragung (SORA)

Im Rahmen der Studie wurde eine telefonische Befragung durchgeführt, die für die Wiener Wohnbevölkerung ab 18 Jahren repräsentativ ist. Es wurden 1.000 Personen zu ihrer Wohnzufriedenheit und ihren Umzugsabsichten sowie zu ihren grundsätzlichen Wünschen an das Wohnen befragt.

2.2.1 Wohnzufriedenheit und Umzugsabsichten

In der vorliegenden Umfrage geben 46% der WienerInnen an, sehr zufrieden mit ihrer Wohnsituation zu sein, weitere 37% sind ziemlich zufrieden.
Die Umzugstendenz (geplanter Umzug in den kommenden fünf Jahren) liegt bei 23%, weitere 9% haben noch keine Pläne diesbezüglich. Eine besonders hohe Umzugstendenz ist bei Personen festzustellen, die in Mietwohnungen leben (36%). GemeindebaubewohnerInnen und BewohnerInnen von Eigentumswohnungen oder -häusern haben hingegen deutlich sel-

tener Umzugsabsichten (19% bzw. 16%). Diejenigen, die umziehen wollen, wünschen sich bevorzugt eine Mietwohnung (31%) oder Eigentum (26%).
Überdurchschnittlich hoch sind die Umzugspläne bei jungen WienerInnen (48% bei 16-29jährigen und 26% bei 30-44Jährigen). Betrachtet man die Umzugspläne nach Wohnbezirk, so zeigt sich, dass die innerstädtischen Bezirke (1.-9. Bezirk) sehr mobil sind - 32% planen innerhalb der kommenden fünf Jahre einen Umzug, die Außenbezirke über der Donau zeichnen sich hingegen durch eine sehr niedrige Mobilitätsrate aus – nur 13% wollen innerhalb der kommenden fünf Jahre umziehen.
Das bedeutet, dass **etwa 6% der WienerInnen Umzugspläne für die kommenden fünf Jahre haben und gleichzeitig Eigentum als Wohnform anstreben** – diese Personengruppe wäre also im weitesten Sinne (Bezug nehmend auf ihre bereits vorhandenen Zukunftspläne) als potentielle BaugruppeninteressentInnen zu werten.

2.2.2 Wünsche an das Wohnen

Im Vorfeld der Befragung wurde eine Liste von Eigenschaftswörtern zusammengestellt, die für Baugruppen bezeichnend sind. Die Befragten wurden um eine Einstufung gebeten, für wie wünschenswert sie diese Eigenschaften in Bezug auf das Wohnen halten.

	Kosten-günstig	Lang-fristig	Nach-haltig	Selbst-bestimmt	Familien-orientiert	Zentrums-nah	Gemein-schaftlich	Selbst-verwaltet
sehr wichtig	65	64	46	45	44	33	28	26
ziemlich wichtig	28	23	33	37	26	28	35	28
wenig wichtig	5	8	10	10	17	27	23	25
gar nicht wichtig	1	3	3	5	12	11	13	18
weiß nicht/k.A.	1	1	7	3	1	1	1	2
	100	100	100	100	100	100	100	100

Frage im Wortlaut:
Sind für Sie folgende Eigenschaften in Bezug auf das Wohnen sehr, ziemlich, wenig oder gar nicht wichtig?

Wünsche an das Wohnen, Angaben in %

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, sind es vor allem die Eigenschaften „**kostengünstig**“ und „**langfristig**“, die für die WienerInnen besonders wichtig sind. Etwas weniger als die Hälfte der Befragten stuft nachhaltiges, selbstbestimmtes und familienorientiertes Wohnen als sehr wichtig ein. Zentrumsnah wird von einem Drittel der Befragten als sehr wichtig bewertet. Etwa ein Viertel findet gemeinschaftliches und selbstverwaltetes Wohnen sehr wichtig.

2.3 Strukturdatenanalyse zur Abschätzung des Baugemeinschaftspotenzials innerhalb der Wiener Wohnbevölkerung (SORA)

Im Rahmen der Potenzialabschätzung kann zwischen einem engeren und weiteren Baugemeinschaftspotenzial differenziert werden. Unter **engem Baugemeinschaftspotenzial** werden Personen verstanden, die bereits einer Baugemeinschaft angehören oder konkrete Pläne bezüglich der Gründung einer Baugemeinschaft haben und somit an einem Wettbewerb für Baugemeinschaft teilnehmen könnten. Dieses Potenzial lässt sich durch Kontakte zu Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen bzw. -ExpertInnen abschätzen. Dabei ist jedoch festzuhalten, dass Aussagen über das derzeitige Baugemeinschaftspotenzial nur eine Annäherung sein können.
Im Rahmen der quantitativen Umfrage unter 1.000 Personen der Wiener Wohnbevölkerung haben fünf Befragte bereits konkrete Baugemeinschaftspläne. Diese Zahl ist leider schwer interpretierbar, da statistische Schwankungsbreiten es unmöglich machen, aus einem so geringen Anteil in der Stichprobe auf BaugemeinschaftsinteressentInnen in der Grundgesamtheit zu schließen.
Größer ist der Anteil derjenigen, die Bekannte haben, die eine Baugemeinschaft planen oder einer Baugemeinschaft angehören – bei 6% der Befragten ist dies der Fall. Immerhin 60 von 1.000 Befragten kennen also Personen, die konkrete Baugemeinschaftspläne haben.
Um darüber hinaus gehende längerfristige Prognosen zum Baugemeinschaftspotenzial in Wien machen zu können, ist im Rahmen der Studie auch das weite Baugemeinschaftspotenzial von Interesse. Das **weite Baugemeinschaftspotenzial** umfasst diejenigen Wienerinnen und Wiener, die einen Umzug planen und ein grundsätzliches Interesse an der Verwirklichung eines Baugruppenprojekts haben. Dabei geht es darum, ausgehend von unterschiedlichen Datenquellen den Anteil von Personen zu bestimmen, die zum weiten Baugemeinschaftspotenzial gezählt werden können, und deren soziodemographische Struktur zu beschreiben.

Um das weite Baugemeinschaftspotenzial mithilfe der repräsentativen Umfrage zu erfassen, wurde den Befragten zunächst eine kurze Beschreibung von Baugemeinschaften vorgelesen, um zu gewährleisten, dass alle Befragten die gleiche Vorstellung davon haben. Demnach wurden Baugemeinschaften wie folgt definiert (zum damaligen Erhebungszeitpunkt wurde der Begriff „Baugruppe“ verwendet):

> *„Unter Baugruppe versteht man eine Gruppe von mehreren Personen, die sich zusammenschließen, um auf einem gemeinsam gekauften Grundstück ein oder mehrere Wohnhäuser zu bauen. Sie planen und finanzieren das Projekt gemeinsam und wohnen später als Nachbarn zusammen.“*

5% der Befragten können sich persönlich sehr vorstellen, gemeinsam mit Freunden oder Bekannten eine Baugemeinschaft zu gründen. Weitere 12% können sich dies ziemlich vorstellen. Überdurchschnittlich hoch sind diese Anteile bei der eher einkommensstarken, jung-urbanen Bildungsschicht unter 40 Jahren.

Das Baugemeinschaftspotenzial quantitativ zu erfassen, ist sehr schwierig. Zum einen ist der Anteil von Personen an der Wiener Gesamtbevölkerung, die konkrete Pläne für Baugemeinschaften haben, sehr gering. Zum anderen ist diese Zahl keine Konstante, sondern unterliegt einem stetigen Wandel – abhängig von Rahmenbedingungen für die Finanzierung, dem Angebot an Grundstücken, Förderbedingungen, baulichen Richtlinien, aber auch persönlichen Lebensumständen.
Im Rahmen der Auswertung der ExpertInneninterviews wurden deshalb wesentliche Kriterien herausgearbeitet, die potenzielle BaugemeinschaftsteilnehmerInnen als Zielgruppe qualitativ näher fassen.

Während die österreichischen ExpertInnen bei der Beschreibung von Zielgruppen vorsichtig sind, äußern die Befragten in Deutschland, dass sich vor allem **akademische Jungfamilien** im Alter von 30 bis 40 Jahren mit ein bis zwei Kindern für Baugemeinschaftsprojekte interessieren. Dabei muss festgehalten werden, dass es sich bei Baugemeinschaftsvorhaben in Deutschland oft um Eigentumsobjekte handelt, die somit eher besser Verdienenden offen stehen.
Eine Expertin bezeichnet diese Zielgruppe für Baugemeinschaftsprojekte als „preisbewusste Mittelschicht“, die sich etwas leisten kann, aber dennoch überlegt Investitionen tätigt. Eine „lebendige, junge Stadt mit StudentInnen“ stellt für Baugemeinschaftsvorhaben ein besonders geeignetes Terrain dar, so ein Experte.

Dennoch würde eine Einschränkung des Baugemeinschaftspotenzials auf akademische Jungfamilien eine verkürzte Betrachtungsweise darstellen. So gibt es durchaus Baugemeinschafts-Interessierte, die sich nach Auszug der Kinder mit Mitte/Ende 40 für eine Baugemeinschaft entscheiden. Von den Personen, die Eigentum anstreben, sind jedoch nur wenige älter als 50 Jahre, da die Rückzahlungsraten mit zunehmendem Alter steigen.
Grundsätzlich kann laut ExpertInnen eine altersbezogene Heterogenität von Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen festgestellt werden. So erfreuen sich **Wohngruppenprojekte für Ältere** insbesondere in Deutschland großer Beliebtheit. Auch in Wien gibt es die „Wohngruppe für Fortgeschrittene“, die in Kooperation mit dem Bauträger GEWOG/Neue Heimat verwirklicht wird.
Während bei den jungen Baugemeinschafts-InteressentInnen vor allem Motive des selbstbestimmten und -organisierten Wohnens im Vordergrund stehen, werden Baugemeinschaftsprojekte im Alter eher zur Prävention von sozialer Isolation und dem Willen nach einer aktiven Gestaltung der zweiten Lebenshälfte realisiert.

Als weitere wichtige Zielgruppe für Baugemeinschaftsvorhaben werden **Frauen** genannt. Diese sind laut ExpertInneneinschätzungen häufiger als Männer in Baugemeinschaftsprojekte involviert (wie beispielsweise bei B.R.O.T. in allen Altersgruppen und beim Projekt „Wohnen für Fortgeschrittene“, ebenso bei ro*sa) und tendenziell auch interessierter an Fragen des Wohnens und der Nachbarschaft. Auch die für Baugemeinschaften nötige soziale Kompetenz und das Kommunikationsfähigkeit ist bei Frauen oft besser ausgeprägt als bei Männern.

Darüber hinaus werden **MigrantInnen** oder **Alleinerziehende** von ExpertInnen als potenzielle Zielgruppen identifiziert. MigrantInnen können durch die anderen Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen eine besondere soziale Unterstützung erfahren. Insbesondere MigrantInnen der aufsteigenden mittleren Schicht, die sich den Kauf von Eigentum überlegen, seien nach Meinung der ExpertInnen eine bisher eher unerreichte, aber viel versprechende Zielgruppe. Für Alleinerziehende und Singles kann das Leben in einer Baugemeinschaft eine wichtige soziale Ressource und Unterstützung darstellen.

Um das Baugemeinschaftspotenzial für die Stadt Wien besser einschätzbar zu machen, soll im Folgenden auf die **Bevölkerungsstruktur** näher eingegangen werden:
Derzeit haben rund 1,7 Millionen Personen ihren Hauptwohnsitz in Wien gemeldet (Stand: Ende 2007). Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung Wiens, so zeigt sich, dass nach einer Stagnationsphase von 1994–1998 wieder eine Wachstumsphase eingesetzt hat. Neben Wanderungsgewinnen weist Wien seit 2004 eine positive Geburtenbilanz auf und ist derzeit das Bundesland mit der stärksten Bevölkerungsdynamik Österreichs.[1]

Betrachtet man die **Altersstruktur**, so zeigt sich, dass rund 15% der Wiener Bevölkerung zwischen 25 und 34 Jahre alt sind und somit der potenziellen Zielgruppe „Jungfamilie“ zugerechnet werden können. Knapp 14% der in Wien lebenden Menschen sind zwischen 45 und 54 Jahre alt und rund 12% sind zwischen 55 und 64 Jahre alt. Diese Altersgruppe (insgesamt 26%) von Personen, deren Kinder großteils schon aus dem Haus sind bzw. die sich über die Altersvorsorge Gedanken machen, ist vergleichsweise groß. 8,7% der Wiener Bevölkerung befindet sich im Alter zwischen 65 und 74 Jahren. Wohngruppenprojekte für ältere Personen könnten dem Bedürfnis nach sozialen Kontakten und Austausch Rechnung tragen. Derzeit stellen ältere Menschen noch ein wenig ausgeschöpftes Potenzial für Baugemeinschaftsprojekte dar, wobei es sich hierbei zahlenmäßig um eine große und wachsende Gruppe handelt.

Rund 20% der Wiener Bevölkerung mit Hauptwohnsitz haben eine nicht-österreichische Staatsbürgerschaft. Seit der Volkszählung 2001 hat sich die Zahl der **Personen mit Migrationshintergrund** um ein Drittel erhöht. Anteilsmäßig stieg somit der Wert auf etwa 32% an der Wiener Wohnbevölkerung an. Die zahlenmäßig größten MigrantInnengruppen Wiens stammen aus Serbien, der Türkei, Deutschland, Polen sowie Bosnien und Herzegowina. Betrachtet man die Altersstruktur der MigrantInnen, so erreichen die 20- bis 40-Jährigen mit 40% den höchsten Anteil. Auch hier kann aufgrund der Größe und der Altersstruktur ein wichtiges Potenzial von Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen angeworben werden.

Das **Bildungsniveau** der Wiener Wohnbevölkerung ist vergleichsweise hoch. Der Anteil der AkademikerInnen liegt in Wien sowohl bei den Frauen als auch bei den Männern bei etwa 21%. Knapp ebenso viele Personen haben eine höher bildende Schule besucht (rund 20% der

1 Vgl. Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2008.

Frauen und Männer).[2] Laut ExpertInnen stellt die Bildung einen wichtigen Faktor zur erfolgreichen Initiierung und Durchführung von Baugemeinschaftsprojekten dar.

Nach der Mikrozensus-Arbeitskräfteerhebung 2008 der Statistik Austria gibt es in Wien 427.000 **Familien**, davon 61.200 **Alleinerziehende** und 365.800 verheiratete und unverheiratete Paare mit und ohne Kinder (aller Altersstufen). Davon haben 184.900 Paare Kinder unter 15 Jahren. 89.200 davon haben ein Kind und 68.400 zwei Kinder unter 15 Jahren. Somit haben rund 48% aller Paare mit Kindern ein Kind und 37% zwei Kinder unter 15 Jahren bzw. 24,4% aller Paare insgesamt ein Kind und 18,7% zwei Kinder unter 15 Jahren. Von den 61.200 Alleinerziehenden in Wien sind 51.800 Frauen, was einem Anteil von 85% entspricht. Wie bereits bei der Analyse erwähnt sind Alleinerziehende und hier vor allem Frauen eine wichtige Zielgruppe für Baugemeinschaften, da durch das Leben in einer Baugemeinschaft soziale Netzwerke und Unterstützungsmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden können.

In Wien gibt es 107.300 **Eigentumswohnungen** und 623.300 **Hauptmietwohnungen**. Von allen entgeltlich bewohnten Hauptwohnsitzwohnungen (754.300) sind demnach 14,2% Eigentumswohnungen und 82,6% Mietwohnungen, 3,1% sind undefiniert. Dies lässt den Schluss zu, dass Mietmodelle bei Baugemeinschaften ein wichtiges Potenzial darstellen. Darüber hinaus kann beobachtet werden, dass der **Zuwachs** an EinwohnerInnen in den **städtischen Randgebieten** etwas stärker ausgeprägt ist als in den innerstädtischen Bezirken Wiens. Vor allem Donaustadt und Simmering wiesen in den Jahren 2006 und 2007 die höchsten Zuwachsraten auf.[3]

Neben den soziodemographischen Charakteristika gibt es wesentliche **intervenierende Faktoren**, die je nach Zielgruppe für eine Realisierung eines Baugemeinschaftsprojekts ausschlaggebend sind.
Der Faktor **Zeit** spielt laut ExpertInnen vor allem bei Personen eine Rolle, die eine Familie gründen oder Kinder haben. Lange Wartezeiten auf Grundstücke oder Verzögerungen im Bauprozess selbst werden für manche Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen als untragbar eingeschätzt und können zu einem Ausstieg aus dem Bauvorhaben führen.
Einen entscheidenden Faktor stellt auch die Realisierungsform von Baugemeinschaften in **Miete** oder **Eigentum** dar. Eigentumsmodelle sind meist für besser Verdienende und jüngere Menschen gut geeignet. Ältere Personen bevorzugen häufig Mietwohnungen, da Abzahlungszeiträume von 20 bis 30 Jahren oft nicht möglich sind und daher mehr Geld pro Jahr zurückgezahlt werden müsste. Auch finanziell schwächer gestellte Menschen ziehen Mietmodelle einer Option auf Eigentum vor.
Ein weiterer Faktor in Bezug auf die Zielgruppen stellt die Organisationsform von Baugemeinschaften als **freie Baugemeinschaften** und **gewerbsmäßig betreute Baugemeinschaften** dar. Im ersten Fall werden eher akademische Schichten, oft mit bautechni-

2 Vgl. Grundlage: 25-64-jährige Wohnbevölkerung 2006, Statistik Austria: Bildung in Zahlen 2006/2007, in: Statistisches Jahrbuch.
3 Vgl. Statisches Jahrbuch der Stadt Wien 2008.

schem Wissen, angesprochen, die Interesse und Lust haben, sich über einen längeren Zeitraum auch mit baubezogenen Fragen auseinanderzusetzen.
Bei anderen Baugemeinschafts-Interessierten wie beispielsweise AlleinerzieherInnen steht meist der soziale Aspekt von Baugemeinschaften im Vordergrund. Bei gewerbsmäßig betreuten Baugemeinschaften durch einen Bauträger, eine ArchitektIn oder andere werden die Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen in Hinsicht auf baubezogene Entscheidungen entlastet.
Als bedeutsames Kriterium für die Eignung zur Teilnahme an einem Baugemeinschaftsvorhaben werden von ExpertInnenseite **persönliche Einstellungen** herausgestrichen. Wesentliche Werte sind prinzipielle Offenheit, Toleranz, Konfliktfähigkeit, soziale Kompetenz, Sensibilität und eventuell ein allgemeines soziales, politisches oder auch spirituelles Interesse.
Entscheidend ist eine adäquate **Informations- und Öffentlichkeitsarbeit.** Erst diese kann Nachfrage und – eventuell neue – interessierte Zielgruppen erzeugen. Wesentlich ist, dass die Informationsarbeit zielgruppenspezifisch erfolgt und somit die Besonderheiten eines Baugemeinschaftsprojekts hervorgehoben werden. Nicht zuletzt ist auch das **Umfeld** wichtig, in dem Baugemeinschaften entstehen. Gibt es eine Kultur oder Vorzeigeobjekte, stimmen die Rahmenbedingungen (in Bezug auf Grundstücke, Politik, Förderung) und gibt es ein „Reservoir“ an potenziellen Baugemeinschafts-Interessierten, so sind gute Voraussetzungen für die Entwicklung einer Baugemeinschaftsszene gegeben.

Die befragten ExpertInnen sehen in Wien ein noch auszuschöpfendes Potenzial an Nachfrage für Baugemeinschaften. Die Zahl von 17% sehr oder ziemlich an Baugemeinschaften Interessierter als Ergebnis der quantitativen Umfrage wird aus der Sicht der ExpertInnen als durchaus realistisch eingestuft. Da österreichische ExpertInnen selbst keine exakte Zahl für ein mögliches enges oder weiteres Baugemeinschaftspotenzial in Wien nennen können, wird auf Deutschland verwiesen, wo die Zahl der Baugemeinschaften in bestimmten Städten bereits besonders hoch ist. Ein Experte erwähnt als Beispiel die Stadt Hamburg, wo inzwischen 20% aller von der Kommune verkauften Wohnungen an Baugemeinschaften gehen sollen. Darüber hinaus wird bei größeren Erschließungen von Stadtwohnbauprojekten automatisch ein bestimmter Anteil an Baugemeinschaften zugewiesen. Daraus kann gefolgert werden, dass die Gestaltung der Rahmenbedingungen einen wesentlichen Einfluss auf das Baugemeinschaftspotenzial hat.

2.4 Ergebnisse der ExpertInnenbefragung (SORA)

Gesellschaftliche Veränderungen haben in den letzten Jahrzehnten zu **veränderten Anforderungen und Bedürfnissen der Menschen im Bezug auf Wohnraum und Lebensumfeld** geführt. Neue Lebensstile und Lebensformen wie Alleinerziehende, Patchwork-Familien, Wohngemeinschaften sowie verschiedene Arten partnerschaftlicher Lebensgemeinschaften existieren heute gleichberechtigt neben der traditionellen Kleinfamilie. Weiters stellen die demographischen Entwicklungen, sich wandelnde Arbeitswelten sowie Migration und eine zunehmende Bereitschaft zur Mobilität den Wohnungsmarkt vor die Aufgabe,

den jeweiligen Lebensformen und Wünschen entsprechend differenzierte Wohnangebote bereitzustellen. Neben den Tendenzen in Richtung einer engeren Verflechtung von Wohnen, beruflicher und informeller Arbeit ist weiters ein wachsendes gesellschaftliches Interesse an selbstbestimmten und gemeinschaftlich orientierten Wohnformen zu beobachten. Das Planen und Errichten von Wohneigentum oder Mietwohnungen unter weitreichender Mitsprache der BewohnerInnen und mit dem Ziel des nachbarschaftlich orientierten Wohnens ist grundlegender Bestandteil von Baugemeinschaftsprojekten. Dabei schließen sich Baugemeinschafts-InteressentInnen, unabhängig davon, ob Mietwohnungen oder Wohneigentum nachgefragt werden, in einer Baugemeinschaft zusammen. Ziel des Zusammenschlusses ist das **Schaffen von selbst genutztem und gemeinschaftlich verwaltetem Wohnraum**. Wie die stetig wachsende Anzahl an Baugemeinschaften in Deutschland zeigt, können Mitbestimmungsprojekte ein attraktives Segment am Wohnmarkt darstellen.[4]

Im Folgenden werden verschiedene Aspekte der Entwicklung von Mietwohnungen und Wohnungseigentum durch Baugemeinschaften dargestellt. Die diesem Abschnitt zugrunde liegenden Informationen stützen sich zentral auf ExpertInneninterviews mit BaugemeinschaftsteilnehmerInnen, ArchitektInnen, BetreuerInnen von Baugemeinschaften und BauträgerInnen aus Österreich (Wien) und Deutschland (Berlin, Tübingen, Dresden, Leipzig). Aufgrund der ExpertInneninterviews ist es möglich, die Perspektiven der verschiedenen am Baugemeinschaftsprozess beteiligten Personen zu erfassen und darzustellen. Zu Beginn wird auf den Nutzen und die Herausforderungen von Baugemeinschaften für unterschiedliche beteiligte AkteurInnen eingegangen. Danach werden die Rahmenbedingungen in Österreich bei der Entwicklung von Mietwohnungen und Wohneigentum durch Baugemeinschaften sowie der Baugemeinschaftsprozess an sich dargestellt. Es folgt ein Vergleich von Baugemeinschaften in Österreich und Deutschland.

2.4.1 Nutzen und Herausforderungen von Baugemeinschaftsprojekten für unterschiedliche AkteurInnen

In diesem Kapitel werden die unterschiedlichen Perspektiven der verschiedenen am Baugemeinschaftsprozess beteiligten AkteurInnen dargestellt. Zu Beginn wird auf den Nutzen und die Herausforderungen von Baugemeinschaftsprojekten für TeilnehmerInnen eingegangen. Danach werden der Nutzen und die Herausforderungen von Baugemeinschaften für ArchitektInnen, kooperierende Bauträger und Genossenschaften sowie für die Wohnbau- und Stadtpolitik erläutert und der gesamtgesellschaftliche Mehrwert dieser Form der Bildung von Mietwohnungen und Wohnungseigentum diskutiert.

Nutzen und Herausforderungen von Baugemeinschaftsprojekten aus Sicht von Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen

Aus Sicht der Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen sind **Mitbestimmung, eine aktive Gestaltung der eigenen Lebenswelt sowie das Leben in einer sozialen Gemein-**

4 Hegewald 2008:1

schaft wesentliche Gründe, um sich an Baugemeinschaftsvorhaben zu beteiligen. Im Rahmen von Baugemeinschaften können Personen mit dem Wunsch nach Mietwohnungen und Eigentum gemeinschaftlich eine Wohnanlage errichten, die eigens nach ihren Wünschen und Bedürfnissen gestaltet wird. Bei dem Schaffen von Wohnraum durch Baugemeinschaften, in denen die zukünftigen BewohnerInnen der Anlage selbst an deren Gestaltung mitwirken, können die finanziellen Mittel gezielt und selbstbestimmt eingesetzt werden. Die **Selbstbestimmtheit** der Baugemeinschaftsmitglieder bei der Wahl von Bauleistungen sowie der Gestaltung der Wohnanlage ist ein großer Vorteil bei der Bildung von Wohnraum durch Baugemeinschaften. In einer Baugemeinschaft entsteht ein Pool an Informationen, Ideen und Ausstattungsdetails, der den einzelnen Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen wertvolles Wissen und Inspiration für die Planung des eigenen Wohnraums bereitstellt.[5]

Von Baugemeinschaften gestaltete Wohnanlagen orientieren sich am **Leben in einer sozialen Gemeinschaft**. Der Rückzug in die eigenen vier Wände wird von Teilen der Bevölkerung als immer weniger zufriedenstellend erlebt. Während bei Einfamilienhäusern soziale Kontakte oft aufgrund von Isolation fehlen, ist es im Massenwohnbau die Anonymität der Nachbarschaft, die zur Unzufriedenheit der BewohnerInnen führt. Baugemeinschaftsprojekte sind aus Sicht von Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen ein Weg, der ideal zu einer **Förderung nachbarschaftlicher Interaktionen** beiträgt. In Wohnanlagen, die von Baugemeinschaften errichtet wurden, bildet sich ein **einzigartiger sozialer Mikrokosmos**, der sich am treffendsten mit dem Begriff der **„lebendigen Nachbarschaft“** umschreiben lässt. Das Leben in der Gemeinschaft ist vor allem von gegenseitiger Unterstützung beispielsweise im Rahmen der Kinderbetreuung oder Altenpflege gekennzeichnet. Auch vor dem Hintergrund der Veränderungen in der Arbeitswelt, wie etwa durch steigende Arbeitslosigkeit, zeigt sich laut ExpertInnen der Wert von Baugemeinschaften für die Gesellschaft. Das Leben in einer Nachbarschaft, die aus einer Baugemeinschaft hervorgeht, kann einen **Ausbruch aus sozialer Isolation** aufgrund von Arbeitslosigkeit bewirken und die Möglichkeit bieten, in einem weitgehend unabhängigen sozialen Zusammenhang und unabhängig von der klassischen Arbeits- und Berufswelt und ihren Restriktionen tätig zu sein. Eine Möglichkeit dafür bietet beispielsweise die Arbeit in einem von der Baugemeinschaft gemeinschaftlich verwalteten Unternehmen, oder die Übernahme von Pflege- und Betreuungsdienstleistungen für Kinder oder ältere Menschen in der Nachbarschaft. Die ExpertInnen sprechen in diesem Zusammenhang von **Entwicklungspotenzialen von Baugemeinschaftsprojekten für unterschiedliche gesellschaftliche Gruppen** wie Frauen und ältere Menschen.

Neben dem bereits genannten Nutzen beinhaltet die Teilnahme an Baugemeinschaftsprojekten aus Sicht der TeilnehmerInnen **Herausforderungen**. Die bedürfnisgerechte Gestaltung der Wohnanlage ist im Vergleich zu herkömmlichen Bauprojekten zumeist **kosten- und zeitintensiv,** weswegen es im Rahmen von Baugemeinschaftsprojekten nicht notwendigerweise zu finanziellen Einsparungen kommt. Ein stark kostensparendes Bauen ohne Kooperation mit einem Bauträger erfordert ein hohes Maß an Eigeninitiative von Seiten der Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen, die der Zeit- und Arbeitsintensität des Baugemeinschaftsprozesses nicht immer gewachsen sind. Weiters können hohe Grundstückspreise, je nach kon-

5 Architektenkammer Baden-Württemberg, Kammergruppe Tübingen 2007

kretem Fall fehlende Förderungen bzw. lange Wartezeiten für Förderbewilligungen sowie die Wartezeiten bis zum Einzug aufgrund der langen Aushandlungsprozesse in der Gruppe zu finanziellen Belastungen der Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen führen. Als Herausforderung zeigt sich weiters, dass bei dieser Form der Bildung von Wohnraum nicht von einem Festpreis ausgegangen wird, sondern die Abrechnung nach tatsächlich entstandenen Kosten erfolgt[6]. Dies erschwert die Einschätzung der im Rahmen des Baugemeinschaftsprozesses aufzuwendenden finanziellen Mittel sowie im Fall von Mietwohnungen die Einschätzung der späteren Miethöhe.

Nutzen und Herausforderungen von Baugemeinschaftsprojekten aus Sicht von ArchitektInnen

Aus Sicht der ArchitektInnen bietet die Arbeit mit Baugemeinschaften **ein spannendes Arbeitsfeld mit hoher Praxisrelevanz**. Verglichen mit der Arbeit für Bauträger, bei der Wohnanlagen für unbekannte BewohnerInnen geplant werden, können ArchitektInnen bei der Arbeit mit einer Baugemeinschaft viele bedeutende Fragen gemeinschaftlich mit den späteren NutzerInnen klären. ArchitektInnen lernen im Rahmen von Baugemeinschaftsprojekten die zukünftigen BewohnerInnen der Anlage sowie deren Wünsche und Bedürfnisse kennen und können auf diese Weise etwas über die Wirkung ihrer Planungen und Arbeiten lernen. Vor allem für junge ArchitektInnen und Architekturbüros ist die Arbeit mit Baugemeinschaften eine ideale **Möglichkeit, sich in einer stark umkämpften Branche zu etablieren** und ihre Ideen einzubringen. Während sich ArchitektInnen bei der Zusammenarbeit mit einem Bauträger an den wirtschaftlichen Interessen des Auftraggebers orientieren müssen, stehen bei der Zusammenarbeit mit einer Baugemeinschaft die **funktionalen Ansprüche der BewohnerInnen an ihren Wohnraum im Vordergrund**. Weiters bieten Baugemeinschaftsprojekte ArchitektInnen die Möglichkeit, innovativ und „dogmenfrei" zu arbeiten. Da die Aufgaben vieler Beteiligter in die Entwürfe der Wohnanlage einfließen, ergibt sich eine architektonische Vielfalt, wie sie beim konventionellen Bauen mit Bauträgern aufgrund der Planung für unbekannte NutzerInnen nach üblichen Standards eher selten vorkommen. Diese **Chance der Kreativität** besteht für ArchitektInnen jedoch nur unter der Voraussetzung ihrer **Offenheit**, im Hinblick auf die Wohnbedürfnisse der zukünftigen BewohnerInnen und den Entwicklungsprozess der Baugemeinschaft. So gilt es beispielsweise die Vorstellungen der BauherrInnen zu berücksichtigen, auch wenn diese gegebenenfalls nicht der Sichtweise der betreuenden ArchitektInnen entsprechen.
Aus Sicht der ArchitektInnen stellt das Bauen in Baugemeinschaften aufgrund der engen Zusammenarbeit mit den BewohnerInnen der Wohnanlage durchaus eine **Herausforderung** dar. So gestaltet sich die Betreuung und Begleitung einer auf dem Gebiet der Wohnraumplanung und Wohnraumgestaltung völlig unerfahrenen Baugemeinschaft oftmals langwierig und schwierig, da dieses eine Vielfaches mehr an Engagement erfordert als die Zusammenarbeit mit einem Bauträger. Vor allem bei branchenfernen Baugemeinschaften, die nicht mit einem Bauträger kooperieren, wird das Bauen mit einer Baugemeinschaft aufgrund des hohen Arbeitsaufwandes von ArchitektInnen häufig als belastend wahrgenommen. ArchitektInnen müssen immer wieder als MediatorInnen im Baugemeinschaftsprozess auftre-

6 Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg ²2001, www.baugemeinschaft.org/index.php5?chap=1.

ten und die Konsensbildung in der Baugemeinschaft fördern bzw. unterstützen. Die Betreuungsarbeit findet häufig außerhalb der regulären Arbeitszeiten statt, wobei von Seiten der ArchitektInnen teilweise auch unentgeltlich gearbeitet wird.

Nutzen und Herausforderungen von Baugemeinschaftsprojekten aus Sicht von Bauträgern

Ein Vorteil an der Zusammenarbeit mit Baugemeinschaften liegt für Bauträger an der **Möglichkeit, diverse Bauleistungen einzusparen**, sofern diese nicht den Bedürfnissen der zukünftigen BewohnerInnen entsprechen. So können beispielsweise die Kosten für Parkplätze in einer autofreien Siedlung eingespart und demgegenüber in andere Leistungen oder Einrichtungen, wie Grünanlagen oder Gemeinschaftsräume investieren werden. Da nicht für anonyme MieterInnen, sondern für individuelle BewohnerInnen gebaut wird, können weiters etwaige spätere Kosten zur bedürfnisgerechteren Gestaltung der Wohnanlage vermieden werden.

Finanzielle Förderungen für innovative Bauprojekte, die unter anderem im Rahmen der Wiener Bauträgerwettbewerbe unter anderem für die Kooperation mit Baugemeinschaften vergeben werden, können als weiterer Vorteil genannt werden. Weiters kann die Beteiligung an Baugemeinschaftsprojekten zu einer **Imagesteigerung** des Bauträgers führen. Die Kooperation mit Baugemeinschaften kann auch Einsparungen im Vertrieb bringen und die Fluktuation im Betrieb reduzieren.

Für Bauträger stellt die zeitaufwändige Arbeit mit Baugemeinschaften aufgrund der Notwendigkeit, nach wirtschaftlichen Kriterien zu arbeiten, eine besondere **Herausforderung** dar. Da für Bauträger keine Garantie besteht, dass ein nach individuellen Bedürfnissen gestalteter Wohnraum im Falle eines MieterInnenwechsels wieder problemlos vermittelt werden kann, wird die Kooperation mit Baugemeinschaften als risikobehaftet angesehen. Nach Angaben der ExpertInnen besteht vor allem von Seiten der Bauträger in Österreich und Deutschland noch kein nennenswertes Interesse an der Zusammenarbeit mit Baugemeinschaften. Diese werden von Bauträgern häufig sogar als Konkurrenz am Wohnmarkt betrachtet.

Nutzen und Herausforderungen für die Wohnbau- und Stadtpolitik und gesellschaftlicher Mehrwert von Baugemeinschaftsprojekten

Aus Sicht der Wohnbau- und Stadtpolitik haben Baugemeinschaften einen positiven Effekt auf die **Belebung und Aufwertung von Stadtteilen**. Eine Expertin bezeichnet Baugemeinschaften als „Motor für lokale Entwicklungen“ und erwähnt in diesem Zusammenhang die Sargfabrik in Wien-Penzing, Österreichs größtes selbstverwaltetes Wohn- und Kulturprojekt. Im Westen Wiens entstand 1996 auf dem Areal einer ehemaligen Sargtischlerei innovative Wohnkultur, wobei im Rahmen des Projektes unter anderem auch kulturelle Einrichtungen wie beispielsweise ein Kulturhaus errichtet wurden. Die ExpertInnen sprechen von einem **positiven Nebeneffekt des Baugemeinschaftsprozesses auf die lokale Umgebung**. Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen lernen durch ihr Engagement in einer Baugemeinschaft die Vorteile der gemeinschaftlichen Gestaltung der Umwelt kennen und tragen diese Einstellung über die Grenzen der eigenen Wohnanlage in ihre Umgebung hinaus. Das Resultat ist der verstärkte lokale Austausch der BewohnerInnen eines Viertels, der auf wach-

sendem Interesse an der Umwelt basiert und auch an der Raumaneignung der BewohnerInnen sichtbar wird. So unterscheiden sich, den ExpertInnen zufolge, von Bauträgern gebaute Siedlungen bereits rein optisch deutlich von jenen, die von Baugemeinschaften errichtet wurden. Wohnanlagen von Baugemeinschaften wirken in viel stärkerem Ausmaß „bewohnt", belebt, gestaltet und angeeignet, als die von Bauträgern errichteten Wohnanlagen. Auch architektonisch unterscheiden sich Baugemeinschaftsprojekte von konventionellen Bauvorhaben, da sich die Kreativität und **Vielfalt der BewohnerInnen** in der Gestaltung des gesamten Gebäudes ausdrücken. Dies entspricht nach Aussagen der ExpertInnen auch der Konzeption von historischen Stadtplätzen, die von vielen verschiedenen BauherrInnen und ArchitektInnen gestaltet wurden. Die Aneignung des eigenen lokalen Umfeldes und dessen Weiterentwicklung durch die BewohnerInnen bildet eine wertvolle Ressource der Stadt und führt zu einer steigenden Lebensqualität in städtischen Gebieten. Grundvoraussetzung für die Entfaltung des „lokalen Potenzials" von Baugemeinschaften ist jedoch der Mut der Stadtverwaltung, neue Entwicklungen und Ideen von Baugemeinschaften zuzulassen und eventuell spezielle Fördermodelle zu etablieren. Auf diese Weise können Baugemeinschaften mit ihrem persönlichen Engagement zur Entwicklung, Belebung und langfristig zur Aufwertung von Stadtteilen beitragen.

Vor allem durch größere Baugemeinschaften entstehen **soziale Netzwerke**, die sich nicht wie bei vielen StadtbewohnerInnen üblich, über die ganze Stadt verteilen, sondern lokal verankert sind. Die ExpertInnen betonen die Bedeutung informeller Zirkel, wie sie unter anderem durch Baugemeinschaften gefördert werden, für die Lebendigkeit einer Stadt. Da Baugemeinschaften zumeist nicht kommerziell orientiert sind, existiert eine niedrige Zugangsschwelle. Baugemeinschaften haben daher das Potenzial, einen Beitrag zur **Integration** gesellschaftlicher Randgruppen zu leisten.

Die Förderung von Baugemeinschaften im innerstädtischen Gebiet kann negativen Phänomenen wie **Zersiedelung und Abwanderung entgegenwirken**. Die sich ändernden Einstellungen im Bezug auf das Wohnen spiegeln laut einer Expertin, die selbst an einem Baugemeinschaftsprojekt beteiligt ist, auch einen **Wandel in den gesellschaftlichen Wertemustern** wider. Die, dem Baugemeinschaftsverfahren zugrundeliegende **Gemeinschaftlichkeit sowie die gegenseitige Unterstützung** der TeilnehmerInnen, steht demnach dem gesellschaftlichen Mainstream des verbreiteten egoistischen Individualismus gegenüber. Ein anderer Experte erwähnt den Wert von Baugemeinschaften im Hinblick auf demokratische Grundhaltungen, die durch eine politische Konzentration auf das Wohl des Individuums gefährdet sei. Die Zersiedelung und Abwanderung in Vorstädte können als Folge der übermäßigen politischen Betonung des Individuums betrachtet werden. Die Förderung von Baugemeinschaftsprojekten kann zu einer demokratischen Grundhaltung der BewohnerInnen einer Anlage beitragen und unterstützt **gemeinschaftliches Denken und Verhalten, Kompromissfähigkeit sowie Kommunikationsfähigkeit**. Die Unterstützung der Ausbildung dieser sozialen Kompetenzen besitzt außerordentliche gesellschaftliche Relevanz. Das Bebauen von Baulücken und Sanieren von unbewohnt leer stehenden Wohnbauten von Baugemeinschaften in der Innenstadt spart gegenüber der Ausweitung städtischer Randgebiete Steuergelder, da keine massiven Investitionen in den Ausbau der Infrastruktur in Vorstadtgebieten nötig werden. Baugemeinschaftsprojekte können einen wichti-

gen **Beitrag zur energiepolitischen Entwicklung einer Stadt** leisten. Da die Planung und Gestaltung der Wohnanlage den BewohnerInnen überlassen wird, können laut ExperInnen Baugemeinschaften mit dem Wunsch, ökologisch nachhaltig zu leben, dies im Bau ihrer Wohnanlage berücksichtigen. Auf diese Weise werden innovative Schritte in Richtung einer ökologischen Bau- und Lebensweise sowie Stadtentwicklung gesetzt. Weiters rentieren sich Investitionen in Baugemeinschaften von Seiten der Stadt nach Meinung der ExpertInnen indirekt durch die Unterstützung der Bauwirtschaft, der Schaffung neuer Arbeitsplätze, der Einnahme von Mehrwertsteuer sowie Konsum- und Gewerbesteuern[7].
Neben den positiven Effekten von Baugemeinschaftsprojekten auf die Wohnbau- und Stadtpolitik beinhalten diese weiters einen **gesellschaftlichen Mehrwert**. Bedürfnisgerechtem und selbstbestimmtem Wohnen wird heute als Resultat unterschiedlicher gesellschaftlicher Prozesse und Veränderungen, wie sie bereits zuvor beschrieben wurden, besondere Bedeutung beigemessen. Der Bau eines Eigenheimes bzw. der Erwerb von Wohneigentum stellt für viele Personen und Familien einen zentralen Teil der Lebensplanung dar. Wohneigentum ist eine Form der Vermögensbildung, die langfristig zur Alterssicherung beiträgt, und gilt als soziales Statussymbol. Klassisch wird Wohneigentum durch den Erwerb eines Baugrundstücks sowie dessen individueller Bebauung gebildet. Vor allem in hochpreisigen Gebieten ist dieser Weg für Bauwillige häufig nicht mehr finanzierbar[8]. Baugemeinschaften sollen vor allem einkommensschwächeren Menschen und Familien das Leben in einer nach individuellen Vorstellungen und Bedürfnissen gestalteten Miet- oder Eigentumswohnung ermöglichen. Ein Experte erwähnt in diesem Zusammenhang die Bedeutsamkeit der Bildung von Wohneigentum für unterschiedliche soziale Gruppen, wie beispielsweise Angehörige der türkischen Mittelschicht, welche auf diese Weise gesellschaftlichen Aufstieg erfahren würden. Baugemeinschaften haben **Entwicklungspotenziale um sozial Schwächere zu unterstützen sowie die soziale Durchmischung zu fördern**. Das Zusammenleben in einer Baugemeinschaft kann zur **Integration von MigrantInnen** beitragen, da sich alle Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen bereits lange vor dem Wohnen in einer Anlage kennenlernen und eine kulturübergreifende Vertrauensbasis bilden können. Das Potenzial von Baugemeinschaften, den sozialen Zusammenhalt in der Nachbarschaft langfristig in einer Region zu fördern, kann zu einer **Stabilisierung der Gesellschaft** beitragen. Dies unterstreichen die Schilderungen eines Experten über seine Erfahrungen in Tübingen, wo regionalen „sozialen Brennpunkten“ durch die Ansiedlung von Baugemeinschaften entgegen gewirkt werden konnte. Die Nutzung der unterschiedlichen Potenziale von Baugemeinschaften sowohl aus regionaler als auch aus gesellschaftlicher Sicht **bedarf geeigneter Rahmenbedingungen**. Dazu gehört, dass vor allem gesellschaftlich benachteiligten Gruppen der Zugang zu Baugemeinschaftsprojekten gewährleistet wird. Während in Deutschland im Rahmen unterschiedlicher Wohnbauprojekte bereits gezielt gesellschaftliche Potenziale von Baugemeinschaften beispielsweise zur Stabilisierung von Stadtteilen oder zum selbstbestimmten Leben im Alter genutzt werden, sprechen die ExpertInnen von einem nicht so stark ausgeprägten Trend in Österreich.

7 Hegewald 2008.
8 Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg ²2001, www.baugemeinschaft.org/index.php5?chap=1.

Als **Herausforderung** für die Wohnbau- und Stadtpolitik gelten die Kosten, mit denen bei einer Förderung von Baugemeinschaften in Österreich für die jeweilige Stadt bzw. Gemeinde zu rechnen ist. Da sich Baugemeinschaften in Österreich derzeit noch keines großen Bekanntheitsgrades erfreuen, bedarf es Ausgaben für Öffentlichkeits- und Medienarbeit, um das gesellschaftliche Interesse an Baugemeinschaft anzuregen. Weiters sprechen die ExpertInnen von der Notwendigkeit, Betreuungs- und Beratungsstellen für Baugemeinschaften einzurichten sowie die Vernetzung verschiedenster AkteurInnen im Baugemeinschaftsprozess durch die Bereitstellung von Kommunikationsplattformen und diversen Veranstaltungen zu fördern. Sowohl die Öffentlichkeitsarbeit zum Thema Baugemeinschaften als auch die Einrichtung von Beratungs- und Betreuungsstellen stellen wie auch die finanzielle Förderung von Baugemeinschaften im Rahmen der Wohnbauförderung wichtige Investitionen dar, die einen Mehrwert für Städte und Gemeinden sowie für die Gesellschaft schaffen.
Wenngleich Baugemeinschaftsprojekte ein großes Potenzial für die Wohnbau- und Stadtpolitik beinhalten sowie einen gesellschaftlichen Mehrwert versprechen, werden diese oftmals aufgrund der wirtschaftlichen Interessen einer Stadt nicht unterstützt. Ein Experte nennt das Beispiel einer deutschen Stadt, in der die Interessen der Stadtverwaltung durch die Verbindung zu einem städtischen Bauträger als Tochterunternehmen Baugemeinschaftsprojekten entgegen wirken. Führt die Unterstützung von Baugemeinschaften zu einem wirtschaftlichen Verlust der Stadtverwaltung, bleiben die Potenziale von Baugemeinschaften ungenutzt.

2.4.2 Rahmenbedingungen für Baugemeinschaftsprojekte in Österreich

In diesem Abschnitt wird die Situation von Baugemeinschaften in Österreich dargestellt. Zuerst wird auf die finanzielle Förderung von Baugemeinschaften in Österreich sowie auf den Zugang zu Grundstücken und Bauobjekten eingegangen. Danach werden die Rahmenbedingungen für gewerblich betreute und freie Baugemeinschaften behandelt. Weiters werden die Kontextfaktoren für Baugemeinschaften in Österreich und Deutschland einander vergleichend gegenübergestellt.

Rahmenbedingungen für finanzielle Förderungen von Baugemeinschaften

Finanzielle Förderungen für Baugemeinschaftsprojekte können, den Aussagen der ExpertInnen zufolge, sowohl InteressentInnen für Baugemeinschaftsprojekte als auch Bauträgern einen wichtigen Anreiz zur Beteiligung bieten.
Das Fehlen einheitlicher und transparenter Regelungen in den Förderstrukturen von Baugemeinschaften stellt demgegenüber ein Risiko für Baugemeinschaftsprojekte dar, das bis zum Verlust der Wohnbauförderung aufgrund rechtlicher Unklarheiten führen kann. Als problematisch sehen es die ExpertInnen in diesem Zusammenhang, dass die österreichische Förderstruktur nicht auf Baugemeinschaften ausgerichtet ist und daher **keine adäquaten Förderungen für Baugemeinschaften** verfügbar seien. Beispielsweise gibt es in Wien die Möglichkeit der klassischen Neubauförderung, der Förderung von Gemeindewohnungen sowie der Heimförderung. Nach Aussagen eines Experten ist jedoch keine der drei Fördervarianten problemlos auf Baugemeinschaftsprojekte anwendbar. Beispielsweise sind Heimförderungen für freie Baugemeinschaften, die zum Ziel haben, Wohneigentum zu schaffen, un-

geeignet, da Subjektförderung, also Wohnbeihilfe für individuelle NutzerInnen, nicht Bestandteil dieser Art der Förderung ist. Demgegenüber hat die Heimförderung den Vorteil, dass im Rahmen dieser auch Gemeinschaftsflächen gefördert werden. Weiters ist es im Heimförderungsmodell leicht möglich, dass gemeinschaftlich über den Einzug neuer MieterInnen abgestimmt werden kann.
Den Informationen eines weiteren Experten zufolge besteht bei geförderten Wohnbauprojekten in Wien derzeit die Verpflichtung, einen Teil der Wohnungen dem Wiener Wohnservice zur Verfügung zu stellen. Die Wohnservice Wien Ges.m.b.H., eine kostenlose Serviceeinrichtung für Wohnungssuchende im geförderten Wohnbau, arbeitet im Auftrag der Stadt Wien und vergibt geförderte Wohnungen der Anlage an MieterInnen. Dies ist aus Sicht einer Baugemeinschaft problematisch, da Wohnungen an Personen vergeben werden, die weder am Bau der Anlage beteiligt waren, noch Bestandteil des Mikrokosmos der Baugemeinschaft sind. Die Anwesenheit fremder MieterInnen, bei deren Auswahl die Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen kein Mitspracherecht besitzen, erschwert die Ausbildung von Vertrauen und Sicherheit in der Wohngemeinschaft.
Wie bereits im Zusammenhang mit den Herausforderungen von Baugemeinschaftsprojekten aus Sicht von Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen erwähnt wurde, stellen die **langen Wartezeiten bei der Vergabe von Wohnbauförderungen** ein Hindernis für Baugemeinschaften dar. Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen, beispielsweise Familien mit jungen Kindern, stehen häufig unter Zeitdruck, schnell eine geeignete Wohnlösung zu finden. Lange Wartezeiten auf Förderungen gefährden daher den Zusammenhalt der Baugemeinschaft.
Eine Möglichkeit der Förderung von freien Baugemeinschaftsvorhaben ohne die Vergabe von Förderungen ist nach Einschätzung eines Experten das Einstellen der Förderung für Einfamilienhäuser bzw. Einzelbauten. Beispielsweise gibt es in Ländern wie Südtirol keine Wohnbauförderung für Einzelbauten, was die Bereitschaft zur Bildung gemeinschaftlichen Wohneigentums sowie zur Teilnahme an freien Baugemeinschaften erhöht.
Ein Experte aus Deutschland betont, dass der Vergabe von Bauflächen als Motivationsanreiz zur Förderung von Baugemeinschaftsprojekten besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden muss. Am Beispiel Tübingen kann gezeigt werden, dass die Beteiligung an Baugemeinschaftsprojekten unter der Voraussetzung der Verfügbarkeit von Bauflächen bzw. -objekten auch ohne Änderungen in der existierenden Förderstruktur angeregt werden kann. Die Relevanz der Verfügbarkeit geeigneter Baugründe bzw. sanierbarer Objekte wird im Folgenden detailliert dargestellt.

Rahmenbedingungen bezüglich des Zugangs zu Grundstücken bzw. Bauobjekten für Baugemeinschaften

Dem Zugang zu Grundstücken bzw. Bauobjekten muss laut Aussagen der ExpertInnen besondere Bedeutung beigemessen werden. Nur wenn ein geeigneter Baugrund bzw. ein Objekt gefunden wird, kann die Baugemeinschaft ihr Ziel, eine gemeinschaftlich orientierte Wohnanlage zu errichten, realisieren. Das Potenzial von Standorten für Baugemeinschaftsvorhaben lässt sich nicht allgemein bestimmen, sondern muss konkret auf den Standort sowie die jeweilige Baugemeinschaft bezogen werden. Baugemeinschaftsprojekte können auch im ländlichen Raum sowie in Stadtrandlagen realisiert werden, doch ist es aufgrund der hohen

Grundstückspreise vor allem der urbane Raum, der aktuell für Baugemeinschaftsvorhaben in Betracht gezogen wird. Die Schwierigkeiten liegen darin, in möglichst kurzer Zeit ein für alle TeilnehmerInnen der Baugemeinschaft passendes und finanzierbares Objekt bzw. Grundstück zu finden. Häufig lassen sich die verschiedenen Ansprüche der Gruppenmitglieder an die nachbarschaftliche Umgebung nicht erfüllen. So werden von einigen TeilnehmerInnen Parks und Gärten gefordert, während andere eine möglichst zentrale Lage bevorzugen. Die Entscheidung der Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen für einen Standort hängt weiters wesentlich von der Einschätzung der zukünftigen sozialen Entwicklung des Gebiets sowie dessen unmittelbarer Umgebung ab. Grundstücke bzw. Objekte in ausgezeichneter Lage werden jedoch meist sofort von Bauträgern aufgekauft, da Mietwohnungen in solchen Gebieten hohe Einnahmen versprechen, und stehen Baugemeinschaften daher kaum zur Verfügung. Ohne Unterstützung von Seiten der Stadt oder Gemeinde, so die ExpertInnen, ist das Finden eines geeigneten Grundstücks bzw. Objekts ein langer Prozess, der einerseits bereits zum Scheitern vieler Baugemeinschaften führt und andererseits auf viele Baugemeinschafts-Interessierte eine abschreckende Wirkung ausübt.
Derzeit ist das Finden eines Baugrundstücks in Österreich, besonders für freie Baugemeinschaften, von einem großen zeitlichen und organisatorischen Aufwand gekennzeichnet. Als weitere Schwierigkeit wird die fehlende Unterstützung von Seiten zuständiger Instanzen für Baubewilligungen genannt. So müssen Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen zum Teil große Überzeugungsarbeit bei den zuständigen Bauinstanzen leisten, da diese aufgrund fehlender Informationen Baugemeinschaftsprojekten häufig skeptisch gegenüberstehen.

Rahmenbedingungen für freie und gewerbsmäßig betreute Baugemeinschaften

Baugemeinschaftsprojekte können sowohl der Bildung von Wohneigentum als auch dem Schaffen von individuell gestalteten Mietwohnungen dienen. Abhängig davon, ob von einer freien Baugemeinschaft oder in Kooperation mit einem Bauträger gearbeitet wird, ergeben sich für die Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen unterschiedliche Bedingungen.
Um den Erwerb von selbstgenutztem und selbstgestaltetem Wohnungseigentum für möglichst große Teile der Bevölkerung zu gewährleisten, gilt es alternative Formen der Bildung von Wohneigentum zu finden. Nur wenn sich der Erwerb von Wohneigentum, verglichen mit den Ausgaben für eine adäquate Mietwohnung, langfristig rentiert, kann wie im Beispiel Tübingen, die Bildung von Wohneigentum in der Gesellschaft angeregt werden. Die Bildung von **freien Baugemeinschaften** zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses oder mehrerer Ein-/Zweifamilienhäuser ist ein Weg zur Bildung von Wohneigentum. Das Bauen in einer freien Baugemeinschaft, bietet den BauherrInnen **große Freiheit bei der Gestaltung** ihres Wohnraumes. Da freie Baugemeinschaften zum **Selbstkostenpreis** bauen, können im Gegensatz zum Bauen mit einem Bauträger, der auf wirtschaftliche Rentabilität ausgerichtet ist, Kosten eingespart werden. Freie Baugemeinschaften arbeiten unabhängig vom Markt und sind daher von Konjunkturschwankungen etwas weniger betroffen. So können freie Baugemeinschaften vor allem in Ballungsgebieten günstiger agieren als vergleichbare Bauträger. Ein Baugemeinschaftsbetreuer schildert in diesem Zusammenhang die Situation in einer deutschen Stadt, deren Wohnungsmarkt von Bauträgern dominiert wurde, was zu sehr hohen Preisen am Wohnungsmarkt führte. Die von den Bauträgern künstlich hochgehaltenen

Preise konnten durch die Bildung von freien Baugemeinschaften um 500 bis 800 Euro pro Quadratmeter unterboten werden. Wenngleich Baugemeinschaften dazu gedacht sind, möglichst großen Teilen der Bevölkerung bedürfnisgerechtes und leistbares Wohnen zu ermöglichen, so sind die befragten ExpertInnen der Meinung, dass das Bauen mit einer Baugemeinschaft nicht automatisch zu geringeren Ausgaben beim Erwerb von Wohneigentum führen muss. Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen legen häufig Wert auf Besonderheiten beim Bau ihrer Wohnanlage, wie beispielsweise die Berücksichtigung einer ökologischen Bauweise oder ökologisch ausgerichteter Energiekonzepte. Das durch Eigenleistungen der Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen und den gezielten Einsatz von finanziellen Ressourcen, eingesparte Kapital fließt so häufig in die bedürfnisgerechte Gestaltung der Wohnanlage zurück.
Einigt sich die Baugemeinschaft darauf, möglichst kostenbewusst zu bauen, führt dies zu Einsparungen beim Bau der Wohnanlage. Eine Baugemeinschafts-Teilnehmerin erwähnt, dass beim Bau ihrer Anlage gemeinschaftlich durch Eigenleistungen und den Entfall der Bauverwaltungskosten durch den Verzicht auf einen Bauträger bereits rund 300.000 Euro eingespart werden konnten. Die finanziellen Mittel wurden vorerst für unvorhergesehene Ereignisse zurückgelegt.
Demgegenüber wird von den ExpertInnen das bei einer Kreditaufnahme von den Banken als Sicherheit geforderte **Eigenkapital als Hindernis für freie Baugemeinschaftsprojekte** genannt. Zwischen 20 und 30% des für die Realisierung der Wohnanlage benötigten Kapitals werden von den Banken als Sicherheit vorausgesetzt. Bei der Realisierung eines besonders kostengünstigen Wohnprojekts belaufen sich die Kosten für eine Wohnung auf rund 100.000 Euro. Vor allem ältere Menschen haben Schwierigkeiten mit der Eigenheimfinanzierung, da von Banken an diese Personengruppen ohne gesonderte Sicherheiten keine Kredite mit einer Dauer von 20 Jahren und länger vergeben werden.
Neben den Kosten, die bereits bei Projekteinstieg anfallen, besteht weiters **die Frage der langfristigen Handhabung von Wohneigentum**, wenn es im Rahmen einer Baugemeinschaft gebildet wurde. Kann dieses, wie bei klassischen Formen des Wohneigentums, ohne Absprache mit den anderen BewohnerInnen verkauft werden, ist die Langfristigkeit der Wohngemeinschaft nicht gewährleistet.
Mietwohnungen, die gemeinschaftlich von Baugemeinschaften mit Bauträgern gebaut werden, bieten verglichen mit dem Erwerb von Wohneigentum vor allem **einkommensschwächeren Personen die Möglichkeit des bedürfnisgerechten Wohnens**, da erst mit dem Einzug in die Wohnung Mietkosten anfallen. Weiters bietet die Kooperation mit einem Bauträger den Vorteil, dass auch Personen ohne baubezogenes Wissen und ohne dem Bedürfnis, sich mit allen bautechnischen Einzelheiten selbständig auseinander zu setzen und eine Vielzahl an Entscheidungen zu treffen, die Teilnahme an einer Baugemeinschaft ermöglicht wird. Zusätzlich stehen Bauträger den Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen mit fachlicher Expertise und Beratung in Baufragen zur Seite. Da die Planung und der Bau der Wohnanlage vom Bauträger übernommen werden, findet eine **Entlastung der Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen** statt, denen wiederum vermehrt zeitliche Ressourcen zur Gestaltung der Gemeinschaftsflächen und der Organisation des Zusammenlebens zur Verfügung stehen.

Bezüglich der Kooperation von Baugemeinschaften mit Bauträgern existieren unter den ExpertInnen unterschiedliche Meinungen. Die Logik und Arbeitsweise von Baugemeinschaften, die sich vor allem an den Bedürfnissen der BewohnerInnen orientieren, ist nur schwer mit der nach wirtschaftlichen Kriterien arbeitenden Logik von Bauträgern zu vereinen. Beispielsweise ist die Arbeit mit Baugemeinschaften aus Sicht wirtschaftlich arbeitender Organisationen sehr zeit- sowie kostenintensiv und daher wenig rentabel. Auch aus Sicht der Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen beinhaltet die Kooperation mit Bauträgern Herausforderungen. Da im Rahmen von partizipativen Wohnprojekten entstandene Mietwohnungen gegebenenfalls an andere Personen vermietet werden müssen, sind der Individualität von Baugemeinschaften bei der Kooperation mit Bauträgern Grenzen gesetzt. Die ExpertInnen schätzen das generelle Interesse von Seiten der Bauträger eher gering, wohingegen bei Genossenschaften eher Bereitschaft zur Zusammenarbeit mit Baugemeinschaften zu finden sei. Da Wohnbauträger die Zielsetzung verfolgen, mit möglichst geringem Aufwand und möglichst wenig Risiko zu arbeiten, werden von diesen zumeist große Projekte bevorzugt. Weiters sieht der Experte ein Grundproblem in der Monopolstellung der gemeinnützigen Wohnbauträger, die wenig Interesse daran hätten, kleine Gruppen zu fördern. Da die Baugemeinschaften im Fall einer Kooperation über die Trägerorganisation gebildet werden und nicht aus eigenem Antrieb entstehen, bedürfen kooperative Baugemeinschaftsprojekte des guten Willens des Bauträgers.

Finanzielle Förderungen für innovative Bauprojekte, die in Kooperation mit Baugemeinschaften entstehen, können als Anreiz für Bauträger zur Beteiligung an Baugemeinschaftsprojekten genannt werden. Die Vergabe von Wohnbauförderungen für Bauträger, die sich an Baugemeinschaftsprojekten beteiligen, hätte nach Angaben eines Experten jedoch eine große Abhängigkeit der Bauträger an die Vergabe von Förderungen zur Folge. Dies könnte problematisch sein, da Baugemeinschaftsprojekte den Wohnmarkt nicht dominieren, sondern vielmehr ergänzen sollen. Weiters muss für Bauträger rechtlich sichergestellt sein, dass für die beteiligten Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen eine gewisse Verbindlichkeit besteht, nach der Fertigstellung der Anlage auch darin zu leben.

Vergleichende Darstellung der Rahmenbedingungen von Baugemeinschaften in Österreich und Deutschland

Den Aussagen der ExpertInnen zufolge existieren Unterschiede hinsichtlich der Rahmenbedingungen von Baugemeinschaften in Österreich und Deutschland. Während Baugemeinschaftsprojekte in Deutschland einen Teil der kommunalen Wohnbaupolitik bilden, sehen die ExpertInnen diesbezüglich in Österreich noch Nachholbedarf. Während Baugemeinschaftsprojekte in Österreich nicht explizit gefördert werden, zeigt sich in Deutschland ein anderes Bild. In Deutschland werden Baugemeinschaften gezielt gefördert sowie von Seiten der Städte und Gemeinden unterstützt und begleitet. Beispielsweise wurde in Tübingen bereits vor 15 Jahren das erste namhafte Baugemeinschaftsmodell umgesetzt. Dabei wurde ein großes Kasernenarsenal zur Konversionsfläche. Wird die Unterstützung und Förderung von Baugemeinschaften in der kommunalen Wohnbaupolitik verankert, beispielsweise durch die Einrichtung von Beratungseinrichtungen oder durch die Ausschreibung von Grundstücken

für Baugemeinschaften, kann die Nachfrage an Baugemeinschaftsprojekten gesteigert werden.
Deutsche Städte wie Hamburg und München zeigen, dass bei entsprechenden Rahmenbedingungen die Anzahl der Baugemeinschaften zunimmt. In Hamburg bilden sich vermehrt kleine Genossenschaften, die anschauliche Beispiele für gelungene Baugemeinschaftsprojekte liefern. In Hamburg sollen über eine eigene Abteilung der Behörde, genannt „Agentur für Baugemeinschaften“, jährlich 20% der von der Stadt für Wohnbau verkauften Flächen an Baugemeinschaftsprojekte vergeben werden. Baugemeinschaften, die sich für ein von der Stadt reserviertes Grundstück interessieren, können sich innerhalb des Zeitraums von einem Jahr organisieren und die Finanzierung für das Grundstück aufbringen. Wenn das Projekt in dieser Zeit nicht realisierbar ist (was kaum jemals vorkommt), kann das Grundstück zurückgegeben werden (Anhandgabe). Zusätzlich werden als Baugenossenschaften organisierte Baugemeinschaften mit verbilligten Krediten sowie städtischen Zuschüssen gefördert. Von der Stadt Hamburg werden häufig Austauschprojekte sowie große Messen und Veranstaltungen zum Thema Baugemeinschaften abgehalten, die dazu beitragen neue InteressentInnen zu werben und zu informieren. Die Einrichtung einer städtischen Beratungseinrichtung in Hamburg, die Baugemeinschaften unter anderem auch auf Wunsch MediatorInnen vermittelt, bildet eine wichtige Anlaufstelle für Baugemeinschaften, die Beratung oder Hilfe benötigen. Weiters werden manche Baugemeinschaften von alternativen Baubetreuern wie der Stattbau Hamburg GmbH im Baugemeinschaftsprozess laufend betreut.
In Ostdeutschland, unter anderem auch in Leipzig, werden Baugemeinschaftsprojekte gezielt dazu eingesetzt, den existierenden Überhang an Altbaubeständen durch Rückbau- oder Abrissförderungen abzuschmelzen. Leerstehende und unsanierte Gebäude, die der Bauwirtschaft aufgrund von mangelnden Renditeerwartungen keinen Nutzen versprechen, werden in Leipzig bevorzugt an betreute Baugemeinschaften vergeben. Am Beispiel der Stadt Leipzig kann gezeigt werden, dass durch eine Verbindung der Interessen der Stadt mit den Interessen der Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen bedeutende Synergieeffekte erzielt werden können.
Im Unterschied zu Deutschland existieren in Österreich nur wenige Vorzeigeprojekte für Wohnanlagen, die von Baugemeinschaften errichtet wurden. Anschauliche Beispiele, die von Baugemeinschafts-InteressentInnen persönlich besucht und besichtigt werden können, sind von großer Bedeutung, um den Bekanntheitsgrad von Baugemeinschaften in der Gesellschaft zu fördern und das Interesse potenzieller TeilnehmerInnen zu wecken. Durch das Fehlen von Vorzeigeprojekten, so die ExpertInnen, können sich Wohnungssuchende kein Bild vom Leben in einer von Baugemeinschaften entworfenen Wohnanlage machen, weshalb die Teilnahme an Baugemeinschaftsprojekten als risikoreich empfunden wird. Im Raum Deutschland liegen Wohnbauprojekte für ältere Menschen momentan stark im Trend. Beispielsweise wurde das Konzept des „Betreuten Wohnens“ von Genossenschaften aufgegriffen, die nun in Zusammenarbeit mit Baugemeinschaften, Wohnanlagen errichten. Auch unabhängige Baugemeinschaften sind in Deutschland häufiger als in Österreich. Das ist nach Meinung der ExpertInnen auf die mangelnde Unterstützung und Begleitung von Baugemeinschafts-InteressentInnen in Österreich zurückzuführen. Die ExpertInnen betonen, dass für Wien kein bestehendes Konzept zum Umgang mit Baugemeinschaften aus Deutschland übernom-

men werden kann, da in Baugemeinschaftsprojekten auch die kulturellen und historischen Hintergründe der jeweiligen TeilnehmerInnen beachtet werden müssen. Weiters stellen BewohnerInnen verschiedener Städte unterschiedliche Ansprüche an das Leben in ihrer Stadt. Neben regionalen Bedürfnissen und der sozialen Zusammensetzung muss bei der Adaptierung eines der bestehenden Konzepte auch die bestehende Wohnbaupolitik einer Stadt berücksichtigt werden.

2.4.3 Darstellung des Baugemeinschaftsprozesses

Im Folgenden wird der Baugemeinschaftsprozess näher beleuchtet. Dabei wird auf dessen allgemeinen Ablauf sowie auf die unterschiedlichen Herausforderungen für die Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen in den vier Phasen des Baugemeinschaftsprozesses eingegangen. Zu Beginn werden kurz die Zielgruppen von Baugemeinschaftsprojekten behandelt. Es folgt die Darstellung des Baugemeinschaftsprozesses, der mit der Bildung einer Interessensgemeinschaft beginnt, in der der Bau einer gemeinsamen Wohnanlage beschlossen wird. Weiters folgt die Phase der Planungsgemeinschaft, in der vor allem der Kommunikation in der Baugemeinschaft besondere Bedeutung zukommt. Eine weitere Phase ist die Umsetzung des Bauvorhabens. Die vierte Phase ist die des Zusammenlebens bzw. der gemeinschaftlichen Nutzung der errichteten Wohnanlage durch die Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen.

Die Phase der Gruppenfindung im Baugemeinschaftsprozess

Laut ExpertInnen gibt es zwei mögliche Wege der Bildung von Baugemeinschaften. Zum einen kann eine Baugemeinschaft aufgrund eines bestehenden Angebots, beispielsweise von einem Bauträger oder durch die Ausschreibung eines Grundstücks für Baugemeinschafts-Interessierte, zusammenfinden. Zum anderen kann der bestehende Wunsch nach einer gemeinsamen Wohnanlage zum Zusammenschluss einer Baugemeinschaft führen, die sich in weiterer Folge auf die Suche nach einem geeigneten Grundstück oder Bauobjekt begibt. Beide Arten der Gruppenfindung sind von spezifischen Vorteilen und Herausforderungen für die TeilnehmerInnen gekennzeichnet. Wird nach einer Baugemeinschaft für ein spezifisches Grundstück bzw. Objekt gesucht, besteht die Schwierigkeit, einzelne Interessierte zu einer Baugemeinschaft zusammen zu führen. Da interessierte Bauwillige sich einzeln für das ausgeschriebene Grundstück bzw. Baugemeinschaftsprojekt bewerben, bedarf es in diesem Fall einer Einrichtung, in der sich potenzielle Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen kennenlernen und eine Gruppe bilden können. Bei Baugemeinschaften, die sich nicht aus Eigeninitiative bilden, herrscht großer externer Unterstützungsbedarf da die TeilnehmerInnen erst eine Gesprächsbasis sowie gemeinsame Ziele und Interessen finden müssen. Besonders im Prozess des Kennenlernens herrscht eine starke Fluktuation unter den potenziellen Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen, wodurch die Ausbildung von Vertrauen und einer Gruppenzusammengehörigkeit unter den Interessierten erschwert wird. Aus Sicht eines Bauträgers oder einzelner Bauwilliger ist es nicht einfach, InteressentInnen für geplante Baugemeinschaftsprojekte zu finden. Inserate und Öffentlichkeitsarbeit zur Mobilisierung von bauwilligen TeilnehmerInnen beanspruchen Zeit und verursachen Kosten. Weiters müssen die Kosten der Beratung und Mediation für die einander großteils unbekannten Baugemeinschafts-

TeilnehmerInnen gedeckt werden. Hat sich eine Gruppe an potenziellen Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen gefunden, müssen Kommunikationswege eingerichtet werden. Eine Möglichkeit dazu bietet beispielsweise die Veranstaltung regelmäßiger Treffen sowie die Kommunikation mittels E-Mail.
Die andere Art, auf die Baugemeinschaften häufig entstehen, ist durch die Initiative einzelner Bauwilliger, die versuchen in ihrem persönlichen Umfeld weitere BauinteressentInnen mit gleichen oder ähnlichen Wohnvorstellungen zu finden. Hat sich die Baugemeinschaft auf diese Weise zusammengefunden und sich auf ein grobes Grundkonzept für weitere bauliche und abwicklungstechnische Fragen geeinigt, wird in einem nächsten Schritt nach einem geeigneten Grundstück bzw. Objekt gesucht. Bei dieser Art der Gruppenfindung liegt die Schwierigkeit darin, trotz der unterschiedlichen Vorstellungen der Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen beispielsweise bezüglich der Lage und Größe des Baugrunds bzw. Objekts oder die in der Nähe befindlichen Verkehrsanbindungen, ein passendes Grundstück zu finden. Nach Aussagen der ExpertInnen lösen sich Baugemeinschaften häufig wieder auf, weil längere Zeit kein geeignetes Grundstück bzw. Objekt gefunden werden kann. Häufig bleibt in solchen Fällen nur eine Kerngruppe von wenigen Personen bestehen. Ist ein Baugrund bzw. Objekt verfügbar, wird über Freunde und Bekannte oder Inserate erneut versucht, weitere Baugemeinschafts-InteressentInnen als TeilnehmerInnen zu gewinnen.
Eine von den ExpertInnen genannte Plattform für Baugemeinschafts-Interessierte ist Austrotopia, ein Netzwerk zur Förderung gemeinschaftlicher Lebensformen[9]. Austrotopia veranstaltet regelmäßig Gemeinschaftstreffen und Vorträge für Baugemeinschafts-Interessierte und ist national wie international an Projekten zur Förderung gemeinschaftlicher Lebensformen beteiligt. Beispielsweise entstand unter anderem das Projekt B.R.O.T. Kalksburg in Zusammenarbeit mit dem Netzwerk Austrotopia.
In dieser Phase besteht keine rechtliche Bindung für die Mitglieder der Interessensgemeinschaft. Nach Angaben eines Experten lösen sich in Deutschland rund 5% der gebildeten Baugemeinschaften bereits vor der Einigung auf konkrete Wohnbaupläne wieder auf. Dies ist nach Meinung der ExpertInnen auf eine fehlende Kommunikationsbasis zurückzuführen, ohne die Baugemeinschaftsprojekte nicht überlebensfähig sind. Um einem Scheitern von Baugemeinschaften aufgrund einer fehlenden Gesprächsbasis entgegen zu wirken, bedarf es der Unterstützung mittels Beratung und Mediation, durch welche eine Stabilisierung der Gruppe erreicht werden kann. Nach Aussagen des Experten kann in Leipzig rund ein Drittel der von der Stadt beratenen Baugemeinschaftsvorhaben tatsächlich realisiert werden. Mit dem Zusammenschluss einer Baugemeinschaft sowie der Grundstückssicherung ist bereits ein wichtiger Meilenstein im Baugemeinschaftsprozess erreicht.

Die Phase der Planungsgemeinschaft im Baugemeinschaftsprozess

In der Phase der Planungsgemeinschaft, erfolgt die Konkretisierung der Baupläne, die Abstimmung der individuellen Wünsche der Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen sowie die Kostenschätzung. Bei der Kooperation mit einem Bauträger werden zu diesem Zeitpunkt Vorverträge aufgesetzt, um eine Verbindlichkeit zwischen Träger und Baugemeinschafts-

9 Website Austrotopia: http://www.austrotopia.net/, Stand: 2007

TeilnehmerInnen herzustellen. Freie Baugemeinschaften gründen in der Phase der Planungsgemeinschaft eine Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (in Deutschland §§705 ff. BGB, in Österreich §§ 1175–1216 ABGB). Dies dient der Absicherung der Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen, da bereits an dem gemeinsamen Bauprojekt gearbeitet wird.
In dieser Phase wird die **Moderation der Baugemeinschaft** weitgehend von ArchitektInnen oder BaubetreuerInnen übernommen. Die Erstellung einer vollständigen Gebäudeplanung einschließlich Außenanlagen sowie die Zuteilung der einzelnen Einheiten erfordert ein Zusammenführen der unterschiedlichen Vorstellungen der BauherrInnen, sowohl im Bezug auf den eigenen Wohnraum als auch auf das Gebäude insgesamt. Vor allem die Arbeit mit freien Baugemeinschaften, die ohne Vorgaben eines Bauträgers bauen, verlangt von ArchitektInnen neben planerischen Innovationen und Flexibilität auch ein großes Maß an Geschick als VermittlerInnen. Nur eine kooperative Planung, an der sich alle Beteiligten gemeinschaftlich engagieren, schafft eine tragfähige und vertrauensvolle Basis für die folgenden Phasen im Baugemeinschaftsprozess. Die ExpertInnen betonen in diesem Zusammenhang, dass ArchitektInnen nicht vorrangig von wirtschaftlichen Motiven geleitet werden dürfen, sondern das Wohl der Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen im Vordergrund stehen muss. Vor allem freie Baugemeinschaften, deren TeilnehmerInnen über kein bauliches Fachwissen verfügen, sind stark auf die Meinung der ArchitektInnen und deren Hilfestellung angewiesen. Eine Moderation und Betreuung von Baugemeinschaftsprojekten durch spezielle BaubetreuerInnen oder Projektsteuerer kann zur Kontrolle von ArchitektInnen und dadurch in weiterer Folge zur Sicherheit von freien Baugemeinschaftsprojekten beitragen und ist in manchen deutschen Städten Förderkriterium bzw. wird verlangt. ExpertInnen betonen weiters die Bedeutung von Mediation und Supervisionsangeboten in dieser Phase des Baugemeinschaftsprozesses, da sich Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen von den langwierigen Abstimmungsprozessen sowie von den vielen zu treffenden Entscheidungen häufig überfordert fühlen und intensiver Unterstützung bedürfen, die nicht von allein einer ArchitektIn bereitgestellt werden kann. Trotz der großen Bedeutung von verschiedenen Beratungs- und Betreuungsangeboten für Baugemeinschaften sollte es den betroffenen Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen überlassen werden, ob und welche Art der externen Unterstützung in Anspruch genommen wird. So kann die Beteiligung weiterer AkteurInnen und Sichtweisen durch einen immer komplexer werdenden Kommunikations- und Abstimmungsaufwand auch zu zeitlichen Verzögerungen im Baugemeinschaftsprozess beitragen.
Parallel zu den **planerischen Fragen** muss die **Finanzierung des Projekts** geklärt werden. Im Rahmen eines freien Baugemeinschaftsprojekts müssen die einzelnen Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen der Gemeinschaft die unwiderrufliche Finanzierungsbestätigung einer Bank vorlegen. Allgemein gilt, je früher die Kostenverteilung sowie die Liquidität der Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen geklärt wird, desto weniger Streitpotenzial besteht im weiteren Baugemeinschaftsprozess. Im Fall noch freier Wohneinheiten erfolgt weiters die Werbung von InteressentInnen sowie die Beteiligung der gewonnenen neuen Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen.
Von der Gründung der Interessensgemeinschaft bis zum Beginn der Bauphase vergeht im Regelfall etwa ein Jahr – dieser Wert gilt für Situationen, in denen Rahmenbedingungen und Abläufe für die Bedürfnisse der Baugemeinschaften ausgelegt sind und bereits viel Erfahrung

erworben wurde. Der **zeitliche Rahmen** für die Realisierung von Baugemeinschaftsprojekten ist jedoch stark an die jeweiligen Rahmenbedingungen und Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen gebunden. Den Aussagen der ExpertInnen zufolge können Baugemeinschaften oftmals bereits nach vier Monaten mit der Umsetzung ihres Bauvorhabens beginnen.

Umsetzung des Baugemeinschaftsprojekts

In die dritte Phase des Baugemeinschaftsprozesses im Rahmen eines freien Baugemeinschaftsprojekts fällt der Kauf des Grundstücks durch die BauherrInnen im Falle der Anhandgabe/Option (sonst ist das gewöhnlich bereits erfolgt), sowie im Falle einer eigentumsorientierten Gruppe die Erstellung eines notariell beglaubigten Teilungsvertrags zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum. Unter ständiger Kostenkontrolle werden die einzelnen Aufträge an Bauunternehmen und Handwerker zur Errichtung des Gebäudes vergeben. Während im Rahmen der Planungsgemeinschaft alle grundlegenden Details, den Bau und die Finanzierung betreffend, ausgehandelt wurden, erfolgt hier die Festlegung noch offener Einzelheiten wie beispielsweise die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die endgültige Ausstattung der Gemeinschaftsräume und Spielplätze. Im Falle einer gewerblich betreuten Baugemeinschaft beschränkt sich die Arbeit der zukünftigen MieterInnen auf die Klärung letzter Gestaltungsfragen und Details. Alle Aufgaben den Erwerbs des Grundstücks bzw. den Bau der Anlage betreffend werden vom Bauträger übernommen bzw. koordiniert.
Nicht alle Detailfragen können im Rahmen der Planungsgemeinschaft berücksichtigt werden. Während die Gemeinschaft über bedeutende und grundlegende Details der Gestaltung ihrer Wohnanlage spricht, bleiben weniger vordergründig erscheinende Fragen in dieser Phase oft unberücksichtigt. In der Phase der Umsetzung des Baugemeinschaftsprojekts müssen diese Fragen häufig unter großem Zeitdruck geklärt werden. Dies birgt nach Aussagen der Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen die Gefahr, dass wichtige Entscheidungen die Gemeinschaft betreffend schnell von einzelnen Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen getroffen werden, um die termingerechte Fertigstellung der Wohnanlage nicht zu gefährden. Die Umsetzung des Baugemeinschaftsprojekts beansprucht den Schätzungen der ExpertInnen zufolge etwa 12 bis 15 Monate.

Zusammenleben in der Baugemeinschaftsgemeinschaft

Der von den Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen gemeinsam durchlaufene Baugemeinschaftsprozess erzeugt im Vergleich zu Siedlungen, die allein von einem Bauträger errichtet wurden, eine **einzigartige Mikro-Sozialstruktur**. Diese Mikro-Sozialstruktur resultiert zum einen aus dem Gruppenfindungsprozess, da vorwiegend Personen Baugemeinschaften bilden, die einander grundsätzlich sympathisch finden, ähnliche Ziele oder Werte vertreten oder sich möglicherweise sogar kennen, zum anderen haben sich die zukünftigen NachbarInnen schon im Rahmen der Baugemeinschaft kennenlernt, weshalb sich die BewohnerInnen zum Zeitpunkt des Einzugs nicht als Fremde gegenüberstehen. Aufgrund des gemeinsam durchlebten Bauprozesses besteht bereits eine vertraute Kommunikationsbasis, deren Aufbau nach Meinung der ExpertInnen in anderen Wohnanlagen zumindest eine Zeitdauer von einem Jahr beansprucht oder niemals entsteht. Aus diesem Grund herrscht in den von Bau-

gemeinschaften errichteten Anlagen nicht die übliche Anonymität der Nachbarschaft, da diese vielmehr als selbstverständlich und erstrebenswert gelebt und erlebt wird: Man besucht sich, Haustüren werden nicht verschlossen und Kinder spielen im ganzen Haus. Die im Rahmen der Wohnanlage entstehende Mikro-Sozialstruktur führt dazu, dass sich die BewohnerInnen gegenseitig Hilfestellung in verschiedensten Situationen anbieten. Beispielsweise wechseln sich Familien bei der Kinderbetreuung ab, wodurch berufstätige Eltern entlastet werden. Weiters bilden sich in Wohnanlagen, die von Baugemeinschaften gebaut wurden, in einigen Fällen Tauschkreise, da das Zusammenleben verschiedener Berufsgruppen einen internen, unentgeltlichen Austausch an diversen Dienstleistungen ermöglicht (Wohnwirtschaftsgemeinschaften, ein Modell vor allem der 1980er Jahre), sowie Gemeinschaftseinrichtungen wie beispielsweise Gemeinschaftsräume, gemeinschaftsorientierte Innenhöfe, Werkstätten, Saunen und Gärten, aber auch kleine Unternehmen oder kulturelle Einrichtungen, die gemeinschaftlich verwaltet werden.

Trotz der Vorteile einer lebendigen Nachbarschaft betonen die ExpertInnen die **Wichtigkeit der eigenen Privatsphäre** und der baugruppenintern gemeinschaftlich erst zu erarbeitenden Balance zwischen Nähe und Distanz. So bietet das Leben in einer sozialen Gemeinschaft Vorteile, doch nur unter der Voraussetzung der Offenheit sowie der Orientierung der einzelnen Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen am Wohl der Gemeinschaft. Die Aushandlungsprozesse erfordern Kommunikationsbereitschaft und Kompromissfähigkeit. Der Begriff Kompromiss beschreibt in diesem Zusammenhang nicht den Verzicht des Einzelnen, um den kleinsten gemeinsamen Nenner in der Gruppe zu erreichen, sondern ist mit der gemeinsamen Suche nach optimalen Resultaten verknüpft. Auf diese Weise trägt die Arbeit in der Gemeinschaft zu einer Bereicherung der einzelnen Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen bei. Egozentrische Interessen wie etwaige Profilierungswünsche bergen große Konfliktpotenziale für Baugemeinschaftsprojekte. Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen empfehlen, in der Baugemeinschaft von Beginn an offen miteinander zu sprechen. Nur wenn Probleme gemeinsam besprochen und gelöst werden, kann der Bildung von Geheimnissen in der Gruppe vorgebeugt und langfristig Vertrauen aufgebaut werden. Weiters von großer Bedeutung für die Ausbildung einer Kultur des Zusammenlebens ist die Möglichkeit, selbständig die Form des Zusammenlebens in der Baugemeinschaft zu bestimmen. Nach Angaben der ExpertInnen sind die Formen des Zusammenlebens und des sozialen Austausches in Österreich je nach Baugemeinschaft sehr unterschiedlich, worauf beispielsweise die Gemeinschaft B.R.O.T.[10] bei der Errichtung von Wohnheimen in Wien besonderen Wert legt. B.R.O.T. bedeutet „Beten – Reden – Offensein – Teilen“, und dahinter steht ein gemeinnütziger Verein, der mit Hilfe der Wohnbauförderung in Wien bereits ein Wohnheim (B.R.O.T. Hernals) für gemeinschaftlich integratives Wohnen errichtet hat. Ein zweites Wohnheim (B.R.O.T. Kalksburg) befindet sich derzeit in der Bauphase. Die Möglichkeit der jeweiligen Gruppe, eigenständig an einer innovativen Form des Zusammenlebens mitzuwirken, ist ein wesentlicher Bestandteil von Baugemeinschaftsprojekten. Diese lassen sich aufgrund ihrer positiven Effekte auf die Wohnbau- und Stadtpolitik als politische Aktivität betrachten, aber auch als „soziale Innovation“ des Zusammenlebens in einer Stadt.

10 Website B.R.O.T. Kalksburg: http://www.brot-kalksburg.at, Stand: 10.06.2009

Eine Baugemeinschafts-TeilnehmerIn spricht von dem großen Schaden, der durch egozentrisches Verhalten oder durch Vertrauensbrüche in einer Baugemeinschaft verursacht werden kann. Einzelne Störquellen können die Stabilität einer ganzen Gemeinschaft gefährden. Konzepte zum Umgang mit solchen Problemfällen würden nach Ansicht der Befragten zur Sicherstellung des friedlichen Zusammenlebens in einer Baugemeinschaftsgemeinschaft beitragen.

2.4.4 Realisierungsformen von Baugemeinschaften

Baugemeinschaftsprojekte können sich je nach Wunsch der Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen sehr vielfältig gestalten. In diesem Kapitel wird auf die Zielgruppen sowie die soziale Zusammensetzung und die Größe von Baugemeinschaften eingegangen. Es folgt weiters die Auseinandersetzung mit den Partizipations- bzw. Entscheidungsstrukturen in einer Baugemeinschaft sowie möglichen Rechts- und Organisationsformen für Baugemeinschafts-Projekte.

Zielgruppen von Baugemeinschaftsprojekten

Wie bereits im Zusammenhang mit der Strukturdatenanalyse zur Abschätzung des Baugruppenpotentials innerhalb der Wiener Wohnbevölkerung (siehe 2.3 Strukturdatenanalyse zur Abschätzung des Baugemeinschaftspotenzials innerhalb der Wiener Wohnbevölkerung (SORA), S. 15) erläutert, bieten Baugruppenprojekte auch finanziell weniger gut situierten Personen, beispielsweise jungen Familien, älteren Menschen und MigrantInnen grundsätzlich die Möglichkeit, ein Leben in individuell gestaltetem Wohnraum zu führen. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass Baugemeinschaften weder für alle Menschen geeignet sind, noch von allen Personen mit Wunsch nach Wohneigentum oder einer Mietwohnung angestrebt werden, sondern lediglich eine **Alternative zu anderen Wohn- und Lebensformen darstellen**. Wenngleich Baugemeinschaften die Ausbildung verschiedener sozialer Kompetenzen bei den TeilnehmerInnen fördern, so werden diese bereits im Prozess der Gruppenbildung und Projektplanung vorausgesetzt. Aus diesem Grund sind es derzeit überwiegend Personen mit hohem Bildungsniveau, die sich an Baugemeinschaftsprojekten beteiligen. Häufig bilden sich freie Baugemeinschaften aus ArchitektInnen, die gemeinsam mit FreundInnen oder KollegInnen eine Wohnanlage errichten wollen. Diese Baugemeinschaften verfügen über fachspezifische Expertisen und sind nicht auf Hilfe und Begleitung im Baugemeinschaftsprozess angewiesen. Demgegenüber sind es vor allem Baugemeinschaften, deren TeilnehmerInnen nicht aus der Architektur- bzw. Baubranche stammen, die gezielt der Unterstützung und Förderung im Baugemeinschaftsprozess bedürfen.

Soziale Zusammensetzung von Baugemeinschaften

Die ExpertInnen betonen die Bedeutung der sozialen Zusammensetzung von Baugemeinschaften. Sowohl stark homogene als auch heterogene Baugemeinschaften bergen Risiko- und Konfliktpotenziale. So soll diese Form des Erwerbs von Wohneigentum bzw. des Schaffens von Mietwohnanlagen das Leben in einer kulturellen Gruppe bzw. einer Gemeinschaft Gleichgesinnter fördern, jedoch nicht zur Segregation beitragen. Heterogene Baugemein-

schaften stehen demgegenüber vor der Herausforderung, gemeinschaftliche Ziele und Interessen zu entwickeln und die Gruppe langfristig zu stabilisieren. Dazu kommen etwaige Schwierigkeiten im Zusammenleben stark heterogener Gruppen, da sich die unterschiedlichen Lebensstile und Kulturen im Leben miteinander einerseits bereichern, aber auch stören und behindern können.
Baugemeinschaften verfügen oft über ein gemeinsames Leitbild, welches trotz der Heterogenität der Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen für Zusammenhalt in der Gruppe sorgt. Als Beispiele für gemeinsame Leitbilder werden eine ökologische Bau- und Lebensweise, autofreies Wohnen, Religiosität oder ein gemeinsamer beruflicher Hintergrund der TeilnehmerInnen genannt. In vielen Fällen herrscht auch die Zweckgemeinschaft zum Wohnraumschaffen, die gemeinsame Alltagsbewältigung und eventuell Freundschaft vor, aber kein gemeinsames Leitbild. Neben ähnlichen Zielen und Sichtweisen spielen auch Sympathiewerte für den Zusammenhalt sowohl homogener als auch heterogener Baugemeinschaften eine große Rolle.

Größe von Baugemeinschaftsprojekten

Baugemeinschaftsprojekte sind dazu geeignet, Wohnanlagen verschiedener Größe zu errichten sowie eine unterschiedliche Zahl an TeilnehmerInnen in das Projekt zu integrieren. Welche Größe sich für welches Bauvorhaben eignet, muss demnach am jeweiligen Fall entschieden werden. Freie Baugemeinschaften brauchen eine überschaubare Obergrenze, die nach Meinung der ExpertInnen bei rund 20 Personen anzusetzen ist. Es gibt in den meisten deutschen Städten mit Baugemeinschaftserfahrung aber viel größere Projekte, die hervorragend funktionieren (z.B. Hamburg: Max-B mit 105 Wohnungen; Berlin: Am Urban mit über 100 Wohnungen; München: Wagnis I/Am Ackermannbogen mit 95 Wohnungen). Da der Abstimmungs- sowie Koordinationsaufwand mit jeder TeilnehmerIn wächst, besteht bei freien Baugemeinschaften das Risiko, keinen Konsens mehr zu erzielen. Auch zu kleine Gruppen, beispielsweise mit fünf Beteiligten, beinhalten Risikopotenzial. Da das Bauvorhaben je nach Rechts- und Finanzierungsform bereits nach dem Ausfall eines/einer Beteiligten nicht mehr finanziert bzw. realisiert werden kann, gelten kleine Baugemeinschaften als besonders instabil.
Im Fall der Kooperation mit einem Bauträger sind sowohl sehr kleine als auch besonders große Baugemeinschaftsvorhaben realisierbar, da ein großer Teil des Koordinationsaufwandes vom Bauträger getragen wird. So lassen sich beispielsweise auch ganze Baugemeinschaftsgebiete unter einem Bauträger verwirklichen, wobei sich bei 60 und mehr Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen eine Aufteilung in Subgruppen, beispielsweise nach den zukünftigen BewohnerInnen nach Wohnhaus, anbietet. Das Festlegen der Größe des jeweiligen Baugemeinschaftsvorhabens obliegt im Falle der gewerblichen Betreuung durch einen Bauträger der Trägerorganisation und ist daher eng an dessen wirtschaftliche Interessen geknüpft. Dabei muss beispielsweise berücksichtigt werden, dass die Kostenintensität des Betreuungsaufwandes durch den Träger bei einer zunehmenden Baugemeinschaftsgröße zunimmt, aber auch, dass sehr kleine Baugemeinschaftsprojekte möglicherweise nicht im Interesse eines gewerblichen Bauträgers liegen.

Partizipation und Entscheidungsstrukturen im Baugemeinschaftsprozess

Bezüglich der Partizipation bzw. der Entscheidungsstrukturen im Bauprozess existiert, wie auch bezüglich der Homogenität und Größe von Baugemeinschaftsvorhaben, kein gleichermaßen auf alle Bauvorhaben anwendbares Konzept.
Je nachdem, ob in einer freien oder einer gewerblich betreuten Baugemeinschaft gebaut wird, ergibt sich daraus ein unterschiedlicher Partizipationsgrad für die Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen. Während sich die TeilnehmerInnen in gewerblich betreuten Baugemeinschaften oft mehr Partizipation wünschen, fühlen sich die TeilnehmerInnen einer freien Baugemeinschaft oftmals von der Entscheidungslast überfordert, weshalb ein Bedarf an verschiedenen Organisationsformen und rechtlichen Regelungen für Baugemeinschaftsvorhaben besteht. Beispielsweise müssen die am Baugemeinschaftsprozess beteiligten Personen eingebunden und über unterschiedliche Gegebenheiten informiert werden. Der von der Größe der Baugemeinschaft abhängende Verwaltungsaufwand übersteigt häufig die Kapazitäten einzelner Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen. Derzeit liegt die Verantwortung der Führung und Leitung einer freien Baugemeinschaft vor allem bei den beauftragten ArchitektInnen oder BaubetreuerInnen. Beratungseinrichtungen für Baugemeinschaften, die verschiedene Betreuungsmodelle für Baugemeinschaften anbieten und Information bereitstellen, können zu einer Entlastung der einzelnen Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen beitragen.
Im Rahmen von Baugemeinschaftsprojekten sind einheitliche Regeln, die bereits zu Beginn festgelegt und von allen TeilnehmerInnen gleichermaßen berücksichtigt wie auch vertreten werden, von besonderer Bedeutung. Dies betrifft auch die Regelung der Entscheidungsstrukturen im Baugemeinschaftsprozess. Entscheidungen müssen auf der Zustimmung der überwiegenden Mehrheit beruhen und alle Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen mit einbeziehen. Im Gesellschaftsvertrag wird festgehalten, für welche Belange welches Maß der Zustimmung unter den Beteiligten erreicht werden muss. Beispielsweise kann festgesetzt werden, dass im Falle des Eintritts eines neuen Gruppenmitglieds die Zustimmung bei 100% liegen muss. Dennoch sollte nach Meinung der ExpertInnen nicht versucht werden, bei jeder Entscheidung eine einstimmige Lösung zu erzielen, da eine für alle Beteiligte gleichermaßen passende Lösung möglicherweise nicht gefunden oder realisiert werden kann. Je nach Größe der Wohngruppe bietet sich die Gliederung in Untergruppen an, die jeweils einen gemeinsamen Sprecher zu diversen Versammlungen und Sitzungen entsenden. Regelmäßige Gesellschaftsversammlungen, deren Beschlüsse mittels Protokollen festgehalten werden und zu deren Teilnahme sowohl die Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen als auch ArchitektInnen sowie die gegebenenfalls am Baugemeinschaftsprozess beteiligten Bauträger und ModeratorInnen eingeladen werden, fördern den sozialen Austausch unter den Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen sowie die Einbindung aller Beteiligten in die Entscheidungsstruktur.

Rechts- und Organisationsformen in Baugemeinschaftsprojekten

Eine ausführlichere Darstellung der Rechts- und Organisationsformen findet sich im Endbericht 2. Die folgenden Ausführungen basieren auf den Aussagen der ExpertInnen.
Im Fall einer freien Baugemeinschaft bilden die Besitzer der Wohn- und Gewerbeeinheiten nach Fertigstellung des Gebäudes oft eine **Eigentümergemeinschaft gemäß Wohneigentumsgesetz** (WEG), da diese gegenüber anderen Rechtsformen wie beispielsweise Ge-

nossenschaften, Vereinen, Gesellschaften bürgerlichen Rechts sowie Miteigentümergesellschaften mit Gemeinschaftsregelung einige spezifische Eigenschaften hat. Rechtlich sind die BewohnerInnen dem Status von EigentümerInnen nach Kauf einer Eigentumswohnung von einem Bauträger gleichgestellt. Für jede Einheit wird beim Grundbuchamt ein eigenes Grundbuch angelegt, wodurch diese unabhängig vom Rest der Wohnanlage veräußerbar und beleihbar wird. Dadurch werden die Interessen der einzelnen WohnungseigentümerInnen von denen der Baugemeinschaft abgegrenzt und erhalten. Gerade darin liegt nach Meinung der ExpertInnen jedoch auch die Problematik bei Eigentümergemeinschaften gemäß Wohnungseigentumsgesetz, da beim Einzug völlig fremder Personen das Vertrauensverhältnis der Gemeinschaft gestört wird. Es bedarf der Implementierung rechtlicher Regelungen in Österreich oder entsprechender vertraglicher Vereinbarungen, damit auch nach Fertigstellung der Wohnanlage der gemeinschaftliche Grundsatz über längere Zeit erhalten werden kann. Häufig zerbrechen von Baugemeinschaften erbaute Wohnanlagen durch Veräußerungen in reguläre Eigentumswohnungen, die nicht mehr die Vorteile einer sozialen Gemeinschaft bieten.
Bleibt eine Baugemeinschaft in dem rechtlichen Status einer **Gesellschaft bürgerlichen Rechts**, verbleibt die Anlage in gemeinschaftlichem Besitz. Das bedeutet, dass Entscheidungen am Objekt gemeinsam und mit bestmöglichen Resultaten, das Zusammenleben betreffend, getroffen werden müssen.
Die Gründung einer **Genossenschaft** wird von den ExpertInnen als sehr aufwändig geschildert und kommt für eine einzelne Baugemeinschaft daher meist nicht in Frage. Bestehende Genossenschaften können Baugemeinschaften demgegenüber eine wertvolle Unterstützung bieten. Bei einer Vereinsbildung ist darauf zu achten, dass der **Verein** überwiegend gemeinnützige Ziele erfüllen muss, weshalb diese Rechtsform gegenüber dem Finanzamt sowie dem Amtsgericht in der Praxis häufig schwer durchzusetzen ist. Gemeinnützigkeit muss eine nachgewiesene Aktivität des Vereins sein. Die Wohnanlage kann nicht mehr privatisiert werden, da die Projektbeteiligten als MieterInnen gelten und die Tilgungsleistungen aus dem Mietaufkommen dem Verein zufließen. Klassische Wohnungsgesellschaften, aber auch Privatpersonen können als Investoren von Vereinen auftreten[11].
Die Rechtsform einer GmbH ist von ihrem Wesen her eher dem Handelsrecht zuzuordnen und kommt daher nur eingeschränkt in Betracht, beispielsweise für den Zweck der Verhinderung der Verwendung von Wohnungseigentum als Spekulationsobjekt. Die einzelnen ProjektteilnehmerInnen gelten als MieterInnen und gründen eine GmbH zusammen mit dem Mietshäusersyndikat, um einer Privatisierung vorzubeugen. Die Wohnanlage wird zu gemeinschaftlichem Eigentum, das in Selbstorganisation vermietet und verwaltet wird[12] (mehr zu dieser Form im Endbericht 2).

Kriterien für erfolgreiche Baugemeinschaften

Auf eine erfolgreiche Umsetzung eines Baugemeinschaftsprojektes kann man dann schließen, wenn genauso viel in Gruppenentwicklung wie in technische Planung investiert wird, vor allem Zeit und Sorgfalt; wenn Entscheidungsstrukturen vor den Entscheidungen fixiert wer-

11 Stiftung trias 2009.
12 Ebd.

den (wer darf abstimmen, wie verbindlich sind Entscheidungen für alle, wie sehen Mehrheiten aus, welche Entscheidungen müssen schriftlich formuliert werden), das betrifft vor allem auch projektinterne Kosten-Umverteilungen (beispielsweise zwischen Erdgeschoß und Dachwohnung); wenn eine Führungsgruppe (formell/informell) besteht, der man vertrauen kann, und der auch vertraut wird; und schließlich, wenn Spezialisten engagiert werden (Finanzierung, Architektur, Recht, Projektentwicklung, etc.) (Stattbau 2002:53).

3 Die wichtigsten Probleme

Im Folgenden werden die zentralen Probleme der Baugemeinschaftsprojekte in Wien zusammenfassend dargestellt und anschließend in einer Tabelle mit möglichen Lösungsansätzen kombiniert. Eine umfassendere Darstellung dieser Lösungsansätze findet sich unten (5 Unterstützung von Baugemeinschaften in Wien, S. 51).

3.1 Grundstück/Objekt

Zentrales Problem sowohl in Wien als auch in den untersuchten deutschen Städten ist die Frage des Zugangs zu geeigneten Grundstücken und Objekten für Baugemeinschaften. Das gilt auch für Städte, in denen es bereits Vergabemodelle speziell für Baugemeinschaften gibt, auch wenn die Situation dort jedenfalls entspannter ist als anderswo. Eine Lösung für dieses Problem kann nur in der **Vergabe geeigneter Grundstücke speziell an Baugemeinschaften** bestehen – hierbei besteht aber Spielraum hinsichtlich der Vergabemodalitäten, der Ausrichtung auf die Bedürfnisse der Baugemeinschaften und der Stadt insgesamt sowie der Möglichkeit, Gebiete speziell auf Basis des Modells Baugemeinschaft zu entwickeln, wie das beispielsweise in Stadterweiterungsgebieten in Tübingen und Freiburg der Fall war und ist. **Zu diesen Spielräumen wird der Endbericht 2 Aussagen liefern.** Die Anzahl der zu vergebenden Grundstücke muss sich natürlich einerseits nach dem Angebot auf Seiten der Stadt und andererseits nach der Nachfrage durch potenzielle Baugemeinschaften richten. Allerdings sind politische Festlegungen anzustreben, wie sie etwa in Hamburg mit dem Ziel, 20% der städtischen Wohnbaugrundstücke jährlich an Baugemeinschaften zu vergeben, geschaffen wurden (siehe 5.1.2 Grundstücksvergabe, S. 53).
Die Vergabe an Baugemeinschaften sollte jedenfalls das **Modell Anhandgabe** einsetzen, um den großen zeitlichen Druck von den Gruppen zu nehmen, der hinsichtlich Finanzierung und Risikoübernahme besteht. Die Erfahrung aus deutschen Städten zeigt, dass die Anhandgabe auch ohne Gebühren, also mit der Möglichkeit kostenfreier Rückgabe, zur Verfestigung und Weiterentwicklung der Projekte wesentlich beiträgt und Rückgaben äußerst selten stattfinden.
Weiters sollte die Stadt den **Kompetenzaufbau bei BeraterInnen** für Baugemeinschaften (BaubetreuerInnen, ProjektentwicklerInnen, ArchitektInnen, ModeratorInnen) unterstützen, um so bessere Ausgangssituationen für den professionellen Grundstückserwerb und eine rasche Entscheidungsfindung zu schaffen. Dies kann weiters durch eine entsprechende Beratungsstelle und durch Informationsveranstaltungen unterstützt werden.

3.2 Beratungserfordernisse

Die Problemfelder, die sich durch Beratungsangebote sowie durch Kompetenzaufbau bei BeraterInnen verbessern lassen, sind die langen Entwicklungszeiten derartiger Projekte, die durch stringente Strukturierung und Projektentwicklung reduziert werden können; die Unwägbarkeit der Risiken, die sich durch Lernen aus Erfahrungen realisierter Projekte mindern lassen; interne Differenzen unter den Beteiligten, die bei professioneller Moderation geringere Bedeutung haben werden; sowie die Schwierigkeiten beim Zugang zur Förderung, die mittels spezifischer Beratung ausgeräumt werden können.

3.3 Beschränkung auf einkommenshomogene Gruppen

Wenn die Rahmenbedingungen für Baugemeinschaften nicht entsprechend gestaltet werden, tendieren sie zu einkommenshomogenen Gruppen, und zwar im höheren Einkommensbereich. Auch wenn es durchaus Gruppen gibt, die dieses Problem umgehen wollen und heterogenere Gruppen anstreben, sind die Erfordernisse der Wohnbauförderung und der Finanzierungsmodalitäten auch für sie bindend und können manchmal nur durch komplizierte Konstruktionen umgangen werden, wie das beispielsweise im Fall der Sargfabrik mit der Heimkonstruktion samt „Gemeinschaftstopf“ für Einkommensschwächere versucht wurde.
Hamburg hat bereits langjährige Erfahrung mit dem Thema und durch die ehemalige Ausrichtung der alternativen Baubetreuer auf ehemalige Hausbesetzungen und auf Arbeitsplatzschaffung auch einen spezifischen Fokus darauf, gemeinschaftliche Wohnformen nicht vorrangig besserverdienenden zugänglich zu machen. Dem entsprechend sind die Beratungsleistungen und Förderbedingungen unter anderem auch darauf ausgelegt, einkommensheterogene Gruppen zu unterstützen.
So schreibt auch der verantwortliche Abteilungsleiter in der Berliner Senatsverwaltung, Reiner Nagel, von der Möglichkeit, dass bis 20% der Mitglieder einer Baugemeinschaft Menschen mit niedrigen Einkommen sein könnten, indem man ein Gesamtfinanzierungspaket unter Einschluss dieser Gruppe gegenüber den Banken durchsetze (Bildungswerk Berlin et al. 2007:22).

3.4 Anbotswohnungen

Als Voraussetzung für die Förderung von Wohnneubauten in Wien gilt die Regel, dass ein repräsentatives Drittel der Wohnungen dem Wohnservice Wien zur Vergabe überlassen werden muss. Diese Tatsache wird von den Baugemeinschaften häufig als Problematik angesprochen, weil die sicherlich nachvollziehbare Befürchtung besteht, dass die vom Wohnservice zugewiesenen Personen nicht unbedingt viel mit der Idee des gemeinschaftlichen Wohnens anfangen können und eine Integration in die Hausgemeinschaft vermutlich schwer fallen wird. Andererseits ist die soziale Zielsetzung dieser Regelung grundsätzlich richtig, sie kann

deshalb nicht einfach fallengelassen werden. Eine Sonderregelung für Baugemeinschaften wäre ein Lösungsansatz.

3.5 Wohnbauförderung

Das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG 1989) sieht bisher ebenso wenig wie die diesbezüglichen Verordnungen spezifische Regelungen für Baugemeinschaften vor, was die Umsetzung derartiger Projekte grundsätzlich erschwert. Hier wäre zumindest mittelfristig eine Anpassung sinnvoll.

3.6 Lösungsansätze

Gründe für das Scheitern	Lösungsansätze	Kapitel	Seite
schwieriger Zugang zu Grundstücken und Objekten	Vergabe speziell an Baugemeinschaften, ev. Quote	5.1.2 Grundstücksvergabe; 5.1.3 Beratung, Vertretung in der Verwaltung; 5.1.4 Öffentlichkeitsarbeit für Interessierte	53, 55, 58
Notwendigkeit rascher Entscheidungen	Zeitgewinn durch Anhandgabe	5.1.2 Grundstücksvergabe	53
lange Entwicklungszeit	Beratung, Kompetenzaufbau	5.1.3 Beratung, Vertretung in der Verwaltung; 5.1.6 Kompetenzaufbau für BetreuerInnen	55, 60
Schwierigkeit des Zugangs zu Förderungen	Beratung, Anpassung der Förderung	5.1.3 Beratung, Vertretung in der Verwaltung; 5.1.6 Kompetenzaufbau für BetreuerInnen; 5.2.2 Anpassung der Förderbedingungen	55, 60, 62
Anbotswohnungen	Sonderregelung	**siehe Endbericht 2**	
Unwägbarkeit von Risiken und Kosten	Zeitgewinn durch Anhandgabe, Beratung	5.1.2 Grundstücksvergabe; 5.1.3 Beratung, Vertretung in der Verwaltung; 5.1.6 Kompetenzaufbau für BetreuerInnen	53, 55, 60
interne Konflikte	Beratung, Kompetenzaufbau	5.1.3 Beratung, Vertretung in der Verwaltung; 5.1.6 Kompetenzaufbau für BetreuerInnen	55, 60
Beschränkung auf einkommenshomogene Gruppen	Unterstützung für einkommensheterogene Gruppen	**siehe Endbericht 2**	

4 Politik der Unterstützung für Baugemeinschaften

4.1 Beispiel Deutschland

Eine Studie des Deutschen Instituts für Urbanistik (DifU) aus dem Jahr 2007 zur Vorbereitung einer neuen Berliner Beratungsstelle für Gemeinschaftswohnformen konstatiert: „Nur in wenigen der untersuchten Städte war eine Unterstützung von Wohnprojekten ***nicht*** Bestandteil der Kommunalpolitik. [...] In einer Reihe von Städten [...] gibt es Überlegungen zur Einrichtung einer Beratungsstelle oder Diskussionen der Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen, die mit der strategischen Neuausrichtung der kommunalen Wohnungspolitik „auf das knapper werdende Ressourcengut“ der Einwohner (Münster) begründet werden. In einigen Städten bestehen kommunale Beratungsangebote erst seit wenigen Monaten (Augsburg, Mannheim) oder wurden gar nur wenige Tage vor der Befragung eingerichtet (Dortmund).“ (Jekel et al. 2007:44) In dieser Studie wurden alle deutschen Kommunen über 250.000 EinwohnerInnen untersucht (teilweise auch kleinere, insgesamt 30 Städte), keine Unterstützung für Wohnprojekte gibt es demnach nur in wenigen Städten in Nordrhein-Westfahlen, wobei allerdings ein Förderprogramm auf Landesebene besteht, sowie in Frankfurt am Main und in Bremen.
Eine andere Untersuchung aus dem Jahr 2008 auf Länderebene stellt fest, dass es nirgends einkommensunabhängige Fördermittel speziell für Wohnprojekte gibt, wohl aber in zwölf der 16 Bundesländer eine Förderpraxis, die besonderen Bedingungen von Wohnprojekten Rechnung trägt, beispielsweise die Unterstützung von Mischkonstruktionen von geförderten und freifinanzierten Wohnungen, erhöhte Einkommensgrenzen sowie die Förderung von Gemeinschaftseinrichtungen. Von den übrigen vier haben zwei überhaupt keine soziale Wohnraumförderung mehr (Berlin, Sachsen), nur zwei fördern ohne spezifische Praxis für Wohnprojekte (Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern). (Schader-Stiftung, Stiftung trias 2008:100)

Die DifU-Studie kommt zu dem Ergebnis, dass sich bei der Einrichtung von Beratungsstellen in den Städten zwei Schwerpunkte abzeichnen, nämlich solche mit sozialpolitischer und solche mit entwicklungspolitischer Ausrichtung. Eine Verknüpfung beider Ansätze ist sehr selten und kommt fast nur in wenigen Städten mit langjähriger Erfahrung zum Thema Baugemeinschaften vor (Hannover, Hamburg). Meist steht das Thema Stadtentwicklung im Zentrum des Interesses, sozialpolitische Ziele wie eine Unterstützung von mietorientierten Projekten und eine Einbindung von Genossenschaften kommt meist erst später hinzu (Jekel et al. 2007:44f.).
Häufige Unterstützungsformen in deutschen Städten sind „Hilfestellungen bei der Suche nach Grundstücken (unter anderem in Augsburg, Dresden, Hamburg, Hannover, Leipzig, Mannheim, München, Stuttgart) und auch die Vereinfachung von Verwaltungsabläufen durch zentrale Koordinierungs- und Anlaufstellen (Aachen, Düsseldorf). Häufig werden diese Aktivitäten in einer Beratungsstelle für Wohnprojekte gebündelt.“ Eine solche Bündelung war in 16 von 30 untersuchten Städten der DifU-Studie erkennbar.

„Fördermöglichkeiten, die mit einem finanziellen Engagement der Kommune verbunden sind, bestehen in der Vergabe von Bürgschaften (Nürnberg), dem Zwischenerwerb von Grundstücken (Stuttgart) und deren vergünstigter Abgabe unter bestimmten Voraussetzungen (Dortmund, Hamburg, Leipzig) bis zu eigens aufgelegten finanziellen Förderprogrammen für die Realisierung generationenübergreifender Wohnprojekte (Hamburg, Köln, Nordrhein-Westfalen) und der aktiven Mitwirkung an der Gründung von Wohnprojekten (Freiburg, Leipzig, Tübingen).“ (Jekel et al. 2007:45f.)

4.2 Rechtfertigt das Ziel die Mittel?

Nachdem die Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung der Stadt Wien bereits plant, die Grundstücksvergabe an Baugemeinschaften in Angriff zu nehmen, kann man davon ausgehen, dass es bereits Konsens über die Bedeutung von Baugemeinschaften für eine zeitgemäße Stadtentwicklungs- und Wohnbaupolitik gibt. Trotzdem soll an dieser Stelle nochmals versucht werden, eine zentrale Frage in der aktuellen, vor allem in Deutschland geführten Diskussion zu beantworten, nämlich ob die Effekte von Baugemeinschaften intern und auf ihr Umfeld ein Engagement der öffentlichen Hand für diese Wohnbauform rechtfertigen. Hier geht es demnach dezidiert **nicht** um Vorteile für die Baugemeinschaften selbst, die wohl unbestritten sind, sondern um Vorteile, die sich aus den Baugemeinschaften für die Gesellschaft bzw. die Stadt insgesamt ergeben.

Eine fördernde Baugemeinschaftspolitik in Wien hätte aus mehreren Gründen Vorteile:

4.2.1 Urbanisierungseffekte für Stadterweiterungs- und Stadterneuerungsgebiete

Eine der zentralen Schwierigkeiten bei der Entwicklung von Stadterweiterungs- wie Stadterneuerungsgebieten ist die Frage, wie man dazu beitragen kann, soziale Netzwerke zu fördern und zu stärken, die dem Gebiet Identität geben und Integration innerhalb der Bevölkerung bewirken. Baugemeinschaften scheinen dazu einen Beitrag leisten zu können, wie die Erfahrungen aus einigen deutschen Städten zeigen: „Wohnprojekte schaffen sozial stabile Nachbarschaften. Hier mischen sich in der Regel unterschiedliche Haushaltsformen, Generationen und Nationalitäten – und harmonieren beispielhaft. Es kommen Familien, Singles oder Paare aus unterschiedlichen Einkommensverhältnissen zusammen und realisieren – meist in gemischten Finanzierungsformen [...] – ihre Vorstellungen vom gemeinschaftlichen Wohnen. [...] Und da sich die Wohngruppenmitglieder in ihrem neuen Wohnquartier, im näheren und weiteren Wohnumfeld wohl fühlen wollen, mischen sie sich ein, gestalten und prägen ihre Umgebung oder tragen so zur Entwicklung neuer Wohngebiete bei. Davon profitiert die unmittelbare Nachbarschaft, das Quartier, der Stadtteil, die Stadt.“ (Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen 2008:8)
Aufgrund der Gruppenbildung und der hohen Identifikation finden Baugemeinschaftsprojekte nicht nur in klassischen Hochpreislagen statt, sondern auch in Gebieten, in die die oft bes-

ser verdienenden TeilnehmerInnen solcher Projekte sonst nicht ziehen würden. Damit sind sie ein Mittel der sozialen Mischung sowie zur Aufwertung „benachteiligter“ Gebiete. Die selbstbestimmte Gestaltung des Umfelds ist das Gegenteil von anonymem Wohnen, dem entsprechend dienen Baugemeinschaften der Integration innerhalb der Projekte, aber auch darüber hinausgehend. Durch die große Gestaltungs- und Entscheidungsfreiheit bei Baugruppen entsteht hohe Eigenverantwortlichkeit und Identifikation mit Gebäude und Umfeld. Und Baugruppen bieten die Möglichkeit, auch schwierige oder sonst nicht ökonomisch vertretbar bebaubare Grundstücke zu verwerten. (Kröger et al. 2005:53f.)
Beispiel dafür sind die Stadterweiterungsprojekte in **Tübingen** (Französisches Viertel, Loretto, Mühlenviertel), in denen die Stärke von Baugemeinschaften offensiv genutzt wurden.

4.2.2 Mehr Selbstbestimmung und höhere Wohnzufriedenheit

Baugemeinschaftsprojekte fördern ohne Zweifel die Selbstbestimmtheit und Wohnzufriedenheit der BewohnerInnen. Das ist vor allem ein Vorteil für diese selbst, hat aber auch Effekte darüber hinaus: Baugemeinschaften sind ein Übungsfeld für Selbstorganisation und Demokratie (Kröger et al. 2005:53), weshalb sie insbesondere in der Aufbruchsstimmung der 1970er Jahre ein wichtiges Thema waren. Allerdings gibt es auch Effekte, die direkter und weniger ideell sind und doch legitime Ziele von Städten sind: Sie machen Wohnungsangebote für eine zunehmend größer werdende Gruppe von StädterInnen, die aufgrund des auf sie häufig nicht passenden Angebots in Städten den Umzug in den „Speckgürtel“ um die Städte erwägen – mit dem Modell Baugemeinschaft ist ein Weg gefunden, der sie in der Stadt halten kann und somit auch ihre Steuerleistung für die Stadt erhält.
Nach den Erfahrungen in Deutschland können Baugruppen Wohnungsendpreise um 15 bis 25% unter denen konventioneller Bauträger erzielen – damit sind sie Werkzeuge zur Produktion langfristig kostengünstigen Wohnraums. Das Erreichen so großer Kostenvorteile ist in der Wiener Situation, wo die Konkurrenz nicht vorrangig in freifinanziertem Wohnbau, sondern im geförderten Wohnbau besteht, fraglich. Allerdings werden Baugemeinschaften auch in Wien vergleichsweise kostengünstigen und jedenfalls den Mitteln der BewohnerInnen entsprechenden Wohnraum produzieren können. Und sie führen aufgrund der hohen Identifikation der BewohnerInnen mit dem Projekt zu geringer Fluktuation und, abhängig von der gewählten Rechtsform, langfristig gebundenen Mietpreisen.
Ein **Beispiel** für die Selbstorganisation eines Wohnungsangebots, das am Markt sonst nicht verfügbar ist, stellt die **Berliner Situation** der letzten Jahre dar.

4.2.3 Erleichterungen im Alltag

Baugruppen bieten Erleichterungen bei der Alltagsorganisation, z.B. bei Projekten für bzw. mit älteren Menschen, Alleinerziehenden, Familien mit Kindern, etc. Im Bereich der Kinder- und Altenbetreuung können Baugruppen durch nachbarschaftliche Selbsthilfe-Netzwerke einen Beitrag zur Entlastung des Bundes, der Länder und Gemeinden von sozialen Aufgaben leisten. (Kröger et al. 2005:53)
Aber auch abgesehen von dieser Entlastungsfunktion ist es für viele Menschen einfacher, das alltägliche Leben zu meistern, wenn sie in ein nachbarschaftliches Netzwerk integriert sind,

was insbesondere für ältere InteressentInnen ein wichtiges Argument ist. Eine Studie des deutschen Forschungsinstituts Empirica stellte fest: „Die älteren Generationen werden in Zukunft den Wohnungsmarkt bestimmen. Darauf wird die Wohnungswirtschaft mit neuen, innovativen Angeboten antworten müssen“. Die Umfrage ergab, dass viele BerlinerInnen im Alter das Zusammenleben mit Freunden oder Gleichgesinnten bevorzugen. Etwa 40% möchten in einer Nachbarschaftsgemeinschaft bei gleichzeitiger Selbstständigkeit leben. Im Vergleich dazu ist der Wunsch, im Familienverbund alt zu werden, relativ gering (15%). (Berliner Zeitung 2007) Baugemeinschaften können den Zeitpunkt, ab dem ein alternder Mensch Pflege in Anspruch nehmen muss, nach hinten verschieben, und sie sind ein Mittel gegen Einsamkeit und damit auch gegen Demenz. Ebenso ergeben sich Vorteile bei der gemeinsamen oder wechselweisen Kinderbetreuung, nicht nur, aber wesentlich auch für AlleinerzieherInnen.
Das **Beispiel Hamburg** steht für eine Stadt, in der es bereits eine Vielzahl von Baugemeinschaften gibt, die einen betreuenden und sozialen Ansatz haben.

4.2.4 Innovation im System Wohnbau

Baugemeinschaften setzen sich zum Ziel, die sehr spezifischen Wohnbedürfnisse ihrer Mitglieder auf kostengünstige Weise zu erfüllen. Durch die intensive Auseinandersetzung und den Einbezug von Laien in den Bauprozess entsteht ein Klima der Innovation, etwa hinsichtlich Organisations- und Entscheidungsformen, bauliche Gestaltung, Freiflächen, Bauökologie, Nutzungsarten (Kröger et al. 2005:53f.). Wenn heute die ideologische Komponente bei derartigen Projekten großteils fehlt, so bleibt doch die Tatsache, dass Baugemeinschaften aufgrund der Vielfalt der planungsentscheidenden TeilnehmerInnen im Prozess vielfältigere und innovativere Wohngebäude produzieren, dass sie eine höhere BewohnerInnenzufriedenheit bieten können und dass sie stärkere Nutzungsmischungen aufweisen und besser mit dem Umfeld vernetzt sind als viele andere Bauten. Wohnprojekte werden über die Selbstorganisation der Beteiligten gesteuert und sind ein natürliches Experimentierfeld für zukünftiges Wohnen, sie bringen neue AkteurInnen ins System Wohnbau und fördern somit die Innovation.
Freiburg ist ein hervorragendes **Beispiel** für die Tatsache, dass Baugemeinschaften eine Vorreiterrolle beim energieeffizienten und nachhaltigen Bauen spielen – ähnliche Effekte lassen sich hier und anderswo für andere Innovationsbereiche im Wohnbau feststellen.

4.2.5 Nachteile

Diesen Vorteilen stehen einige Nachteile gegenüber, die aber durch gezielte Eingriffe stark reduziert werden können:

Baugemeinschaften erfordern oft einen großen Aufwand auf Seiten der Beteiligten bzw. der zukünftigen BewohnerInnen sowie der ArchitektInnen, was zu einem guten Teil an der fehlenden Erfahrung im Feld und der mangelnden Professionalisierung liegt. Durch ein entspre-

chendes Beratungsangebot und den Kompetenzaufbau für BetreuerInnen kann dieses Problem reduziert werden.
Die bisherige Entwicklung in Wien und Österreich insgesamt hat gezeigt, dass jedes neue Projekt wieder als Pilotprojekt starten muss, dass also kaum Wissenstransfer stattfindet und das Modell dadurch kaum weiterentwickelt werden kann. Die Unterstützung der Dokumentation und des Wissenstransfers ist deshalb sinnvoll: Informationsveranstaltungen und -medien, Kompetenzentwicklung für BetreuerInnen, die Dokumentation der Realisierungen, insbesondere von *best practices*, sowie der Aufbau einer Dachgenossenschaft können die Situation verbessern.
Schließlich es bleibt die Tatsache, dass viele Baugemeinschaften auf eine besserverdienende Schicht beschränkt sind, insbesondere wenn sie – wie in Deutschland oft der Fall – auf Eigentumsbildung ausgerichtet sind oder in Städten realisiert werden, die keine politischen Maßnahmen ergreifen, um einkommensheterogene Gruppen zu fördern. Durch Anpassung der Förderrahmenbedingungen und Informations- und Beratungsangebote könnte hier angesetzt werden, **nähere Ausführungen dazu werden im Endbericht 2 zu finden sein.**
In diesem Zusammenhang sollte auch das Problem erwähnt werden, dass die Konzentration derartiger Projekte an bestimmten Orten in der Stadt (Stadterweiterungsgebiete, bereits aufgewertete Stadterneuerungsgebiete) durch politische Maßnahmen zu einem Abzug von wichtigen EntwicklungsträgerInnen/PionierInnen aus weniger begünstigten Stadtteilen beitragen kann. Durch entsprechende Standortpolitik und der jeweiligen Situation angepasste Modelle gemeinschaftlichen Wohnens (z.B. auch Bestandssanierungen, Mietergemeinschaften) sollte hier gegengesteuert werden.

Nachteile	Kompensation	Kapitel	Seite
großer Aufwand	Beratung, Kompetenzaufbau	5.1.3 Beratung, Vertretung in der Verwaltung; 5.1.6 Kompetenzaufbau für BetreuerInnen	55, 60
Pilotprojektcharakter	Beratung, Kompetenzaufbau, Dokumentation, Aufbau einer Dachgenossenschaft	5.1.3 Beratung, Vertretung in der Verwaltung; 5.1.6 Kompetenzaufbau für BetreuerInnen; 5.1.5 Förderung der Vernetzung und Dokumentation; 5.2.3 Unterstützung des Aufbaus einer Dachgenossenschaft	55, 60, 59, 62
Beschränkung auf einkommenshomogene Gruppen	Unterstützung für einkommensheterogene Gruppen	**siehe Endbericht 2**	

4.3 Strategie

Hinter der Idee, Baugemeinschaften zu unterstützen, stehen im optimalen Fall strategische Überlegungen. Die Basis der Wiener Pläne liegt in der Chance, Baugemeinschaften als Integrations- und Urbanisierungskerne in Stadterweiterungsgebieten zu etablieren. Doch gibt es eine Reihe von stadtpolitischen Thematiken, die durch eine solche Politik ebenso gefördert

werden können. Dabei handelt es sich etwa um Sozialpolitik, Umweltpolitik und Stadtentwicklungspolitik. Baugemeinschaften können legitimerweise als „Mittel zum Zweck“ in machen Bereichen gesehen werden, allerdings sollten dann andererseits auch die Politik und die Verwaltungspraxis so angepasst werden, dass Baugemeinschaften erfolgreich umgesetzt werden können.
„Eine Stadt, die autofreies Wohnen fördern will, sollte nachbarschaftliche Wohnformen unterstützen, da diese für *car-sharing* prädestiniert sind. Eine Stadt, die Alleinerziehende, junge Familien mit Kindern und alte Menschen entlasten will, sollte ebenfalls diese Unterstützung leisten, da so effektive Netzwerke entstehen. Gemeinschaftswohnprojekte können als bürgerorientiertes Instrument zur stadträumlichen Belebung scheinbar unattraktiver Konversions- und Brachflächen, zum ökologischen Umbau von Bestandsgebäuden oder zur Durchmischung und Aufwertung von Quartieren mit besonderen sozialen Problemlagen genutzt werden.“ (Fedrowitz 2003:102)
Städtische Wohnungsbestände entsprechen nicht immer optimal der Nachfrage in einer Stadt, dies betrifft etwa junge Familien, Kreative und, aufgrund demographischer Entwicklungen, ältere Menschen. Hier können Baugemeinschaften eine Angebotslücke füllen. Insbesondere sind sie ein wertvolles Mittel, um Wohnangebote für junge Familien zu schaffen, die sonst dem Zug in den „Speckgürtel“ der Städte folgen, und somit SteuerzahlerInnen in der Stadt zu halten.

Andererseits bedeutet eine solche strategische Betrachtungsweise aber auch, dass all die Punkte in der Stadtverwaltung und -politik gesehen werden sollten, die Hindernisse für die Entwicklung von Baugemeinschaften darstellen. Dazu zählen beispielsweise die Modalitäten städtischer Grundstücksvergabe und die Anforderungen der Wohnbauförderung.

5 Unterstützung von Baugemeinschaften in Wien (Temel, Lorbek, SORA)

Die Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung hat sich entschlossen, in Wien eine Unterstützung des Modells Baugemeinschaft zu etablieren. Zentrales Element dieser Unterstützung soll die Vergabe von Baugrundstücken speziell an Baugemeinschaften sein. Dieser Schritt ist überaus begrüßenswert, weil die Grundstückssuche in der jüngeren Vergangenheit die wichtigste Hürde für Baugruppenprojekte nicht nur in Wien war, und weil viele deutsche Städte schon seit längerer Zeit erfolgreich eine solche Vergabe durchführen.
Ein zentraler Unterschied muss jedoch konstatiert werden: In Österreich sowie speziell in Wien gab es in der Vergangenheit eine rege Szene des partizipativen Wohnbaus, vor allem in den 1970er und 1980er Jahren. Die Sargfabrik in Wien-Penzing als vermutlich größter partizipativer Wohnbau in Österreich, fertiggestellt 1996, kann als letztes Ergebnis und Höhepunkt dieser Entwicklung gesehen werden. Danach war es mit den Mitbestimmungsprojekten jedenfalls in Wien für längere Zeit vorbei, von der ehemaligen Szene sind heute nur mehr Reste vorhanden. Die wenigen neuen Projekte der Gegenwart haben mit großen Schwierigkeiten zu kämpfen, das einzige Organisationsmodell scheint heute die Baugemeinschaft unter der Schirmherrschaft einer gemeinnützigen Bauvereinigung zu sein. Eine aktive Baugemeinschafts-Szene, wie es sie in Deutschland in vielen Städten gibt, ist heute in Wien nicht existent, auch wenn die aktuelle Konjunktur des Themas in der Öffentlichkeit durchaus auf Interesse stößt.
Es ist deshalb nötig, **dem Thema Baugemeinschaften durch geeignete Rahmenbedingungen eine faire Chance zu geben** – sonst ist ein Misserfolg der aktuellen Bemühungen zu befürchten. Im Folgenden sind Vorschläge dargestellt, welche Maßnahmen aus Sicht der AutorInnen dafür geeignet wären.
Unterstützung meint dabei genau nicht ausschließlich die finanzielle Förderung, die ja im Rahmen der Wohnbauförderung durchaus bereits jetzt möglich wäre, sondern ein umfassendes Paket an Maßnahmen, das von ideellen und finanziellen Mitteln bis zu Information und Kommunikation reicht.
Um die oben genannten Ziele (siehe 4.2 Rechtfertigt das Ziel die Mittel?, S. 46) mithilfe der Unterstützung von Baugemeinschaften zu erreichen, sollen die untenstehenden Maßnahmen dazu beitragen, das Modell Baugemeinschaft im Wiener (insbesondere geförderten) Wohnbau zu verankern, die InteressentInnenzahl zu vergrößern, die Zugänglichkeit zu erleichtern, die Prozesse zu beschleunigen, den Zugang auch für Einkommensschwächere zu ermöglichen und eine Vielfalt der Modelle zu erreichen (Kröger et al. 2005:66f.).

Die empfohlenen Maßnahmen jedenfalls der Stufe 1 sollten möglichst vollständig umgesetzt werden, in der Stufe 2 ist jedenfalls die Anpassung der Förderbestimmungen ein zentrales, wenn auch erst mittelfristig realisierbares, Desiderat.

Baugemeinschafts-Unterstützung Stufe 1

1. Bekenntnis zur Unterstützung von Baugemeinschaften
2. Grundstücksvergabe
3. Beratung, Vertretung in der Verwaltung
4. Öffentlichkeitsarbeit für Interessierte
5. Förderung der Vernetzung und Dokumentation
6. Kompetenzaufbau für BetreuerInnen
7. Weitere Forschung
8. Unterstützung der Kooperation mit Bauträgern

Baugemeinschafts-Unterstützung Stufe 2

9. Stadtentwicklung durch Baugemeinschaften
10. Anpassung der Förderbedingungen
11. Unterstützung des Aufbaus einer Dachgenossenschaft
12. Förderung der Mieterselbstverwaltung und von Mietergemeinschaften

5.1 Baugemeinschafts-Unterstützung Stufe 1

Die vorgeschlagenen Maßnahmen der Stufe 1 sollten kurzfristig, das heißt unmittelbar parallel zu den ersten Schritten um Zusammenhang mit der Baugemeinschaftsunterstützung umgesetzt werden.

5.1.1 Bekenntnis zur Unterstützung von Baugemeinschaften

- Es braucht Anstöße zur Formierung einer Szene
- Öffentliches Bekenntnis der Wiener Wohnbaupolitik wird gebraucht
- Gibt Sicherheit für Interessierte
- Mutmacher und Türöffner für Projekte
- Grundlage für Maßnahmen der Stadtverwaltung
- Kompatibilität mit der vierten Säule der Nachhaltigkeit beim Bauträgerwettbewerb

Wie bereits erwähnt: Das Interesse am Format Baugemeinschaft ist groß, eine aktive Szene existiert allerdings – im Unterschied etwa zu großen deutschen Städten wie Berlin, München oder Hamburg – in Wien nicht. Das heißt, das Potenzial ist da, es braucht aber Anstöße, damit es sich formieren kann. Das Fehlen aktueller Modellprojekte (die aktuellen Baugemeinschaftsprojekte in Wien sind durchwegs noch nicht fertig gestellt) führt auch dazu, dass dem Modell Probleme unterstellt werden, die in der aktuellen Praxis etwa in Deutschland längst nicht mehr auftreten, sondern aus der ferneren Vergangenheit stammen.

Die wichtigste Grundlage für eine Formierung einer Szene ist das öffentliche Bekenntnis der Wiener Wohnbaupolitik, das heißt insbesondere des Stadtrats für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung, dass Wien Baugemeinschaften will und deshalb auch unterstützen wird – und mit welchen konkreten Maßnahmen die Stadt das tun will. Eine solche Selbstverpflichtung ist auch deshalb so wichtig, weil der Einstieg in ein Baugemeinschaftsprojekt für jedeN eine große finanzielle, zeitliche und soziale Verpflichtung bedeutet und deshalb die Sicherheit, dass solche Projekte in Wien gewünscht und gefördert werden, den nötigen Entscheidungsrückhalt geben kann – nicht jedeR ist fähig, derartige Projekte gegen Widerstand durchzusetzen, wie das in der Vergangenheit teils nötig war. Eine solche Artikulation ist einerseits ein Mutmacher und Türöffner für *bottom-up*-Projekte und andererseits die zentrale Grundlage für Maßnahmen von Seiten der Stadtverwaltung (Fedrowitz, Gailing 2003:100). Beispiele für ein derartiges Vorgehen in deutschen Städten sind die Formulierungen in den Koalitionsvereinbarungen Hamburgs und Berlins. In Hamburg gibt es dazu die Aussage:

> *„Baugemeinschaften sollen eine tragende Säule der Hamburger Wohnungspolitik werden. Die instrumentelle Sicherung dieses Ziels ist die Vergabe von 20% der Fläche* [kommunale Grundstücke, die für Wohnbau verkauft werden, Anm.] *an Baugemeinschaften.*“ (Vertrag über die Zusammenarbeit 2008:41)

In Berlin wurde formuliert:

> *„Baugruppen sollen als wichtige Zielgruppen für familiengerechtes Bauen und für das Zusammenleben von Alleinstehenden gestärkt werden. Hierzu gehört die Darstellung von Flächen-Portfolios, Beratungsangeboten und Unterstützung von Netzwerkstrukturen.*“ (Koalitionsvereinbarung 2006)

Mit der Einführung der so genannten „vierten Säule“ der sozialen Nachhaltigkeit als Entscheidungskriterium für Bauträgerwettbewerbe ist ein erster Schritt in diese Richtung bereits getan, der aber nicht ausreichend ist, unter anderem deshalb, weil Baugemeinschaftsgrundstücke wohl nicht ausschließlich über Bauträgerwettbewerbe vergeben werden. Als Gründe für die Einführung der „vierten Säule“ wurden von Stadtrat Michael Ludwig unter anderem genannt, dass in Zukunft noch stärker auf individuelle Wohnbedürfnisse eingegangen werden soll, Innovation und soziale Verantwortung ein größerer Stellenwert eingeräumt wird, maßgeschneiderte Wohnungsangebote das Ziel sind und Partizipation ausgeweitet werden soll – alles Ziele, die sich durch Unterstützung von Baugemeinschaften hervorragend erreichen lassen.

5.1.2 Grundstücksvergabe

- Orientierung an und Stimulierung von Nachfrage
- Langer Einreichzeitraum, attraktive Grundstücke
- Grundstücke in verschiedenen Lagen
- Beratungsstelle in Vergabe involviert, Grundstückspool
- Rasche Abwicklung der Verfahren
- Anhandgabe
- Baurecht

Zentrale Maßnahme zur Unterstützung von Baugemeinschaften in Wien ist die Vergabe von Grundstücken speziell an Baugemeinschaften. **Zu dieser Thematik wird im Endbericht 2 eine umfassendere Darstellung folgen.** Einige zentrale Aspekte dieser Maßnahme sollen allerdings bereits hier angesprochen werden. Das Angebot an Grundstücken muss natürlich an der Nachfrage orientiert sein, es muss andererseits aber – im Zusammenspiel mit den anderen vorgeschlagenen Maßnahmen – auch dazu beitragen, die Nachfrage zu stimulieren. Aktuell gibt es ein großes Interesse an der Thematik, aber fast keine bereits aktiven Gruppen, die sozusagen sofort ein Konzept zum Erwerb eines Grundstücks anbieten könnten. Grundlage für die Stimulation ist neben den unten angeführten Maßnahmen ein entsprechend langer Einreichzeitraum für die Bewerbung um Grundstücke. Und es ist besonders wichtig, für Baugemeinschaften attraktive Grundstücke anzubieten. Um dieses Ziel mit dem Interesse der Stadt, das heißt vorrangig der Standortentwicklung mithilfe von Baugemeinschaften, verknüpfen zu können, müssen an den vorgesehenen Standorten besonders gut für Baugemeinschaften geeignete Grundstücke angeboten werden (siehe 6 Rahmenbedingungen Bauplätze, S. 65). Die Fixierung der InteressentInnen auf bestimmte Stadtteile kann durch hervorragend passende Grundstücke anderswo möglicherweise ausgeglichen werden (Kröger et al. 2005:91). Das bedeutet natürlich weiters, dass auch Grundstücke in den besonders nachgefragten Lagen angeboten werden sollten (Kernstadt, gut angebundene Stadtrandlage) und nicht ausschließlich in Stadterweiterungsgebieten. Diesbezüglich ist eine ausgewogene Mischung sehr wichtig, es geht auch darum, Angebote für die verschiedenen betroffenen Zielgruppen zu machen (beispielsweise junge Familien, Ältere, AlleinerzieherInnen, etc.). Dabei ist aber auch zu bedenken, dass heterogene Gruppen anstrebenswert sind. Dazu kommt die Notwendigkeit, Baugemeinschaften hinsichtlich ihrer Standortpräferenzen zu beraten, weil möglicherweise unrealistische und unfinanzierbare Vorstellungen bestehen oder manche Ideen anderswo auch einlösbar wären (Kröger et al. 2005:91).

Die diesbezügliche Beratung sollte von der unten dargestellten Stelle übernommen werden, die weiters auch in die Grundstücksvergabe involviert werden sollte: Das Hamburger Modell könnte dafür als Vorbild dienen. Dort verhandelt die in die Verwaltung integrierte Agentur für Baugemeinschaften mit der Liegenschaftsverwaltung um Grundstücke für Baugemeinschaften. Wenn ein solches Grundstück gesichert werden kann, schreibt die Agentur zuerst alle bei ihr gemeldeten InteressentInnen (bzw. alle, die sich für den Agentur-Newsletter angemeldet haben) an, für die das Grundstück in Frage kommt. Diejenigen, die Interesse an dem konkreten Grundstück anmelden, werden dann eingeladen, ein kurzes Konzept einzureichen und vor der Jury zu präsentieren. Die Entscheidung fällt anhand einer Reihe von vorab fixierten Kriterien. Zentral ist die Transparenz der Kriterien und der Entscheidungsprozesse, wie sich in Hamburg gezeigt hat. **Eine umfassende Darstellung dieses Prozesses und der Kriterien folgt im Endbericht 2.** Zielführend wäre die Bildung eines Grundstückspools zusammen mit der Liegenschaftsverwaltung und Privaten.

Ein Grundproblem aller Baugemeinschaften ist die lange Realisierungsdauer der Projekte, die durch Beratungsangebote, qualifizierte BetreuerInnen und gezielte Grundstücksvergabe reduziert werden kann. Dazu gehört auch die möglichst rasche Abwicklung von Baugenehmigungsverfahren und insbesondere von Wohnbauförderungsansuchen.

Andererseits geht es aber auch darum, den Gruppen die Zeit zu geben, die sie für ihre Projektentwicklung benötigen. Das heißt, bei der Grundstücksvergabe sollte eine Anhandgabe analog dem Hamburger Modell angeboten werden: Die Gruppe mit dem besten Konzept für ein Grundstück erhält dieses für ein Jahr in Form einer Anhandgabe. In dieser Zeit muss die Planung und Finanzierung abgeschlossen werden, sonst fällt das Grundstück zurück an die Stadt (Verlängerungen der Laufzeit sind möglich). Innerhalb des Anhandgabezeitraums können die Gruppen das Grundstück kostenfrei zurückgeben, wenn sich die Realisierung als unmöglich herausstellt – das kommt aber, jedenfalls in Hamburg, fast nie vor.

Ein weiteres wichtiges Instrument, um die Bedingungen für Baugemeinschaften zu verbessern, ist das Baurecht (Deutschland: Erbbaurecht). Das bedeutet, dass die Gruppen die Grundstücke nicht kaufen, sondern – meist auf 75 oder 99 Jahre beschränkt – im Baurecht übernehmen. Dafür ist entweder, und das ist die zu bevorzugende Variante, ein jährlicher Bauzins von etwa 3 bis 5% des Grundstückspreises zu bezahlen, oder der Zins wird komplett zu Beginn abgelöst, ist aber mit etwa 75% günstiger als der volle Kaufpreis.

5.1.3 Beratung, Vertretung in der Verwaltung

- Verwaltungsinterne oder verwaltungsnahe Beratungsstelle
- Erstberatung, Empfehlung von externen BetreuerInnen; Beratung zum Grundstückserwerb
- Dokumentation externer Informations- und Beratungsangebote, effiziente Vermittlung
- Vertretung in der Verwaltung
- Zusammenführung von InteressentInnen
- Aktivierung kommunaler und privater Flächen
- Einbeziehen der Kreditinstitute und Bauträger
- Strategische Weiterentwicklung

Die Zeit, in der Mitbestimmungsprojekte in Wien Konjunktur hatten, ist lange vorbei, und die wenigen neuen Projekte sind noch so jung, dass daraus kaum Erfahrungen abgeleitet werden können. Was fehlt, ist demnach grundlegendes Wissen zur Umsetzung von Baugemeinschaftsprojekten. Das betrifft einerseits Fragen der Förderung, der Finanzierung und des Grundstückerwerbs, aber auch Aspekte der Gruppenbildung, der Moderation, der Rechts- und Organisationsformen, etc.
Zur Beratung von potenziellen Baugemeinschaften sollte demnach eine **verwaltungsinterne oder verwaltungsnahe Stelle** gegründet werden, die für die erstgenannten Fragen tiefgehende Information bieten und für die zuletzt genannten Aspekte zumindest einen Überblick geben kann – weiterführende Beratung diesbezüglich wird wohl eher von Seiten professioneller BetreuerInnen geleistet werden müssen, um den Arbeitsaufwand für diese Stelle überschaubar zu halten. Bisher gibt es in Wien nur vereinzelt solche professionellen BetreuerInnen, deshalb ist diesbezüglicher Kompetenzaufbau ein weiterer wichtiger Baustein einer Baugemeinschaftsstrategie.
Bei der Einrichtung der neuen Beratungsstelle sollte festgelegt werden, welche Leistungen möglicherweise sofort oder später besser von anderen Stellen übernommen werden können. Ebenso ist zu klären, ob die Beratungsstelle Teil des Magistrats der Stadt Wien sein soll oder besser die Form einer ausgegliederten Einrichtung annimmt, wie das beispielsweise bei der Förderagentur *departure wirtschaft, kunst und kultur gmbh* als Tochter des Wiener Wirtschaftsförderungsfonds der Fall ist, die ja eine ähnliche Zielgruppe anspricht. Auch Kooperationsformen sind denkbar.
„In Dortmund ist die Beratungsstelle in das Wohnungsamt integriert. Zwei der 15 Mitarbeiter des Geschäftsbereiches Wohnbauförderung wurden für die Beratungsstelle abgestellt. [...] Ähnliche Organisationsmodelle gibt es in Mannheim, Stuttgart und Köln. [...] Kooperationsformen gibt es in Augsburg, Düsseldorf, Karlsruhe und Wiesbaden. [...] In Hamburg wurde eine stadteigene Agentur für Baugemeinschaften ins Leben gerufen, für die 3,5 Stellen zur Verfügung stehen.“ (Jekel et al. 2007:46)
In Berlin wurde vor einem Jahr der Baubetreuer Stattbau Berlin mit der Durchführung der „Netzwerkagentur GenerationenWohnen“ für zwei Jahre betraut, dabei wurde ein Budget von insgesamt 600.000 Euro fixiert.

Beratung und Vermittlung

Die Beratungstätigkeit der Stelle selbst wird sich vorrangig auf Erstberatung, Empfehlung von externen BetreuerInnen sowie Beratung zu Fragen des Grundstückserwerbs konzentrie-

ren. Eine intensivere Involvierung der Stelle in aktive Projekte sollte nur im Rahmen von Modellvorhaben angestrebt werden.
Die Beratungsangebote richten sich an bereits laufende Projekte, in Planung befindliche Projekte und Interessierte mit Projektideen, vorerst aber vorrangig an die letzte Kategorie. Die Erstberatung informiert beispielsweise über Vorteile von Baugemeinschaftsprojekten, Organisations- und Rechtsformen, Gruppengrößen und Unterstützungsangebote, zu Beginn wohl vorrangig mittels Verweis auf schriftliche und digitale Informationsquellen (Richtlinien, Programmbeschreibungen, Merkblätter, Broschüren, Websites, etc.), den Hinweis auf Veranstaltungen und auf Dokumentationen. Kerngruppen, die bereits etwas weiter sind, MitbewohnerInnen suchen und ein Konzept erarbeiten, werden weiter führende Einstiegsberatung brauchen. (Schader-Stiftung, Stiftung tiras 2008:98f.) Sehr wichtig ist die Beratung hinsichtlich des Grundstückserwerbs, nicht nur bezogen auf Möglichkeiten, Rahmenbedingungen und Chancen, sondern auch auf eine realistische Ausrichtung und Alternativvorschläge, die möglicherweise zielführender sind als die Konzentration auf Hochpreislagen.
Über die Erstberatung und Vermittlung hinaus sollte laufend Kontakt mit den aktiven Gruppen gehalten werden, um Erfahrungen und Informationen zu sammeln und eventuell weiterführend unterstützend aktiv zu werden.
Zur Beratung Interessierter gehört das differenzierte Informationsangebot, spezifisch nach Zielgruppen (z.B. Familien, junge Alte, Alleinerziehende, Singles, MigrantInnen, Personen mit Pflege- und Betreuungsbedarf, Miete und Eigentum), die Information über Förderungsmöglichkeiten verschiedenster Quellen (EU, Bund, Stadt Wien, andere Fördergeber) und über bestehende Wohnprojekte.

Ein wichtiger Aspekt der Beratungsstelle ist eine Dokumentation externer Informations- und Beratungsangebote sowie die effiziente Vermittlung von InteressentInnen an solche Angebote, die auf Basis einer Kategorisierung der InteressentInnen beispielsweise mithilfe eines Fragebogens geschehen kann. (Jekel et al. 2007:10f.) Es wäre auch sinnvoll, ehemals bestehende Strukturen, bei denen nach wie vor hohe Kompetenz zum Thema angesiedelt ist, in solche Beratungs- und Betreuungsangebote zu integrieren (z.B. Wohnbund Österreich).

Die Hamburger Agentur für Baugemeinschaften definiert ihre Angebote folgendermaßen: „Die Agentur für Baugemeinschaften bietet: Beratung zu Verfahrenswegen, Vermittlung von Interessenten, Informationen über Grundstücksangebote und Planungsstände, Kooperation mit Architekten und Baubetreuern, Finanzierungs- und Förderungsinformationen gemeinsam mit der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt, Hilfen durch die Wege der Verwaltung, Beratung bei Zuschüssen für ökologische Bauweisen.“ (Freie und Hansestadt Hamburg 2006a:9) In der Baugemeinschaftsbroschüre der Agentur wird das so formuliert: „Wir lotsen Sie durch.“

Vertretung in der Verwaltung

Eine solche Stelle hat jedoch eine zweite zentrale Aufgabe: Nämlich die Vertretung des Baugemeinschaftsgedankens innerhalb der Verwaltung gegenüber anderen Abteilungen, die damit befasst sind, und gegenüber der Politik. Das betrifft etwa die Liegenschaftsverwaltung,

Wohnbauförderung, Baupolizei, Widmungsverfahren, die Bezirke, etc.: „Da ist es unsere Aufgabe, eine grüne Welle auszulösen, mit den Bezirken, mit den Baugenehmigungsdienststellen, Kontakt aufzunehmen und mit ihnen über das Thema zu sprechen. Es läuft ja auf einen experimentelleren Wohnungsbau hinaus, der natürlich auch viele Fragen im Genehmigungsverfahren aufwirft – da gibt es mehr Ecken als in so einem schlanken Bauträgerentwurf. Hier haben wir eher informelle als formelle Zugriffsmöglichkeiten.“ (Ring 2007:21f.)

Zentrale Tätigkeitsbereiche einer solchen Stelle neben der Beratung und Vertretung sind demnach neben Öffentlichkeitsarbeit (siehe 5.1.4 Öffentlichkeitsarbeit für Interessierte, S. 58) die folgenden (Lehen drei 2005:67):

Zusammenführung von InteressentInnen

Für das Kontakthalten mit InteressentInnen hat sich bei der Berliner GenerationenWohnen die Eintragung für den Bezug eines Newsletters als praktikabler erwiesen als das aufwändige Führen und Aktuellhalten einer InteressentInnen-Datenbank. Über die BezieherInnenliste bzw. auch über den Inhalt des Newsletters selbst kann sowohl Information als auch Vernetzung hervorragend betrieben werden.

Aktivierung kommunaler und privater Flächen

Bei der Grundstücksvergabe durch die Stadt an Baugemeinschaften sollte die Beratungsstelle jedenfalls als VertreterIn der Gruppen und der Idee insgesamt involviert sein. Die Fixierung einer Quote von an Baugemeinschaften zu vergebenden Grundstücken, wie das in Hamburg mit derzeit 20% der Fall ist, ist im Sinne der Transparenz und Nachvollziehbarkeit sicherlich bald anzustreben, sollte aber erst dann erfolgen, wenn die Nachfrage anhand der aus den ersten Projekten gewonnenen Erfahrungen etwas genauer einschätzbar ist.
Neben der Vergabe städtischer Flächen könnte die Beratungsstelle auch in Kontakt mit großen oder kleinen privaten bzw. jedenfalls nicht-kommunalen GrundstückseigentümerInnen treten, um eine Orientierung auf Baugemeinschaftsprojekte zu forcieren.

Einbeziehen der Kreditinstitute und Bauträger

Neben der Grundstücksfrage ist die Finanzierung der zweite große Knackpunkt von Baugemeinschaftsprojekten – während in manchen deutschen Städten schon langjährige Erfahrung des Kreditsektors mit Baugemeinschaften besteht und es dem entsprechend adaptierte Angebote gibt, ist die Erfahrung in Wien gleich null (die jüngsten Projekte wurden alle im Mantel einer „alten“ gemeinnützigen Bauvereinigung realisiert). Um das Konzept Baugemeinschaft also erfolgreich etablieren zu können, ist der Austausch mit Finanzierern und deren Information von großer Bedeutung. Hierbei kann insbesondere auch der Wissenstransfer von deutschen Erfahrungen hilfreich sein.
Weiters sollte das Konzept Baugemeinschaft von Beginn an auch den gemeinnützigen und gewerblichen Bauträgern vermittelt werden, damit es nicht als Konkurrenz verstanden wird, sondern als Chance für die Weiterentwicklung der eigenen Angebote.

In der DifU-Studie heißt es dazu: „Neben Bürgerinnen und Bürgern, die Interesse an einem solchen Projekt haben, sowie bereits existierenden Gruppen, die Unterstützung bei der Entwicklung und Umsetzung ihrer Projektidee benötigen, sollen auch Akteure der Wohnungswirtschaft, insbesondere städtische Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsgenossenschaften und private Haus- und Grundstückseigentümer, sowie Banken und Baufinanzierer für das Engagement in gemeinschaftlichen Wohnprojekten gewonnen werden.“ (Jekel et al. 2007:6)

Strategische Weiterentwicklung

Eine strategische Weiterentwicklung sollte, neben den in diesem Kapitel genannten Maßnahmen, auch Marktbeobachtung und Defizitanalysen zur Schwerpunktsetzung sowie Qualitätssicherung umfassen. Dazu gehört auch die beratende und unterstützende Einbindung der Stelle in die Aktivitäten der Stadt zur Finanzierung und Grundstücksvergabe. (Jekel et al. 2007:9f.)

5.1.4 Öffentlichkeitsarbeit für Interessierte

- Information für breite Öffentlichkeit und Fachöffentlichkeit
- Dokumentations- und Vernetzungswebsite in Kooperation
- Publikation
- Wohnprojektbörsen, Ausstellungen, Informationsveranstaltungen, Workshops, Informationsbroschüren, Medienkontakte, Exkursionen, Website, Newsletter, Fachgespräche
- Vernetzung, Arbeitstreffen

Zentraler Faktor für den Erfolg des Baugemeinschaftskonzeptes ist Information – insbesondere für die breite Öffentlichkeit, um potenzielle Baugemeinschaftsinteressierte zu erreichen, aber auch für die Fachöffentlichkeit im Sinne von ArchitektInnen, BaubetreuerInnen, BeraterInnen, Kreditinstituten, Bauträgern, Bauunternehmen, etc. Ein zentrales Mittel dazu wird Pressearbeit bezogen auf Massenmedien sein. Ziel muss es sein, die Zielgruppe auszuweiten, was durch spezifische Angebote für bestimmte Gruppen gefördert werden kann. Diese Informationstätigkeit sollte großteils durch die Beratungsstelle selbst und in Kooperation mit Externen (beispielsweise Architekturvermittlungsinstitutionen) durchgeführt werden. Die Kooperation bietet sich etwa bei der Umsetzung von Informationsmedien wie einer Dokumentations- und Vernetzungswebsite analog zu den Berliner Beispielen und bei Veranstaltungen an (siehe 5.1.5 Förderung der Vernetzung und Dokumentation, S. 59).
Wichtig als tiefergehendes Informationsangebot wäre eine Publikation mit Österreichbezug zum Thema. Während es in Deutschland mittlerweile eine Vielzahl aktueller Publikationen zum Baugemeinschaftsphänomen gibt, ist die Standardpublikation zur österreichischen Situation von 1987 (Freisitzer, Kurt; Koch, Robert; Uhl, Ottokar: Mitbestimmung im Wohnbau. Ein Handbuch, Wien: Picus 1987). Eine aktualisierte Publikation mit heutiger Perspektive und Bezügen zur Situation in Deutschland und der Schweiz wäre dem Konzept Baugemeinschaft überaus förderlich.
Um dem Konzept Baugemeinschaft entsprechende Aufmerksamkeit zu verschaffen, ist umfassende Informationsarbeit erforderlich, die teils von der oben beschriebenen Beratungs-

stelle, teils von Externen geleistet werden kann. Dazu gehören beispielsweise: Ideenmarketing über regelmäßig stattfindende Wohnprojektbörsen, Ausstellungen und Informationsveranstaltungen; Workshops zu Einzelthemen wie Finanzierung; Veröffentlichungen und Informationsbroschüren; Kontakte mit JournalistInnen und Medien; Exkursionen zu bestehenden Projekten; Website, regelmäßig erscheinender Newsletter; Fachgespräche mit VertreterInnen von Wissenschaft, Verbänden, Politik und Verwaltung (Jekel et al. 2007:10). Die Wohnprojektebörsen dienen insbesondere auch dazu, dass Gruppen mit zu wenigen TeilnehmerInnen sich komplettieren können, beschleunigen also die Realisierung dieser Projekte.

Weiters geht es um Vernetzung zwischen Verwaltung, Initiativen, GrundstückseigentümerInnen und AnbieterInnen von Dienstleistungen rund um die Planung, Betreuung und Steuerung von Baugemeinschaftsprojekten, Bauleistungen, Freizeitangeboten etc., regelmäßige Arbeitstreffen mit AkteurInnen aus dem Spektrum der Zielgruppen zum Erfahrungsaustausch und die Durchführung von Projekt- und Kontaktbörsen für Interessierte und AnbieterInnen. (Jekel et al. 2007:8f.)

5.1.5 Förderung der Vernetzung und Dokumentation

- **Öffentlich zugängliche Sammlung, Dokumentation und Verwaltung (Website)**
- **Betrieben von Externen**

Auch wenn die Beratungsstelle (siehe oben) Informationen sammeln und weitergeben wird, sollte eine öffentlich zugängliche Sammlung, Dokumentation und Verwaltung von baugemeinschaftsbezogenen Informationen in einem gewissen Ausmaß von einer Vernetzungsstelle mit zivilgesellschaftlicher Struktur betrieben werden – dadurch ist eine größere Nähe zur Sprache der InteressentInnen und ein direkter Bezug zu Informationsquellen gewährleistet. Vorbild dafür könnten die Berliner Websites wohnprojekte-berlin.info und wohnportal-berlin.de sein, die während der Arbeit an dieser Studie gerade fusionieren. Auch wenn Wien bisher über keine auch nur ansatzweise mit der Berliner Situation vergleichbare Szene in diesem Bereich verfügt, könnte gerade eine solche Informationseinrichtung, die relativ unabhängig von der Stadtverwaltung betrieben wird, zum positiven Selbstbild einer sich entwickelnden Szene beitragen. Und eine solche Szene muss man anstreben, wenn dem Konzept Baugemeinschaft eine längerfristige Zukunft gesichert werden soll.

Die Berliner Websites bieten Information zu Berliner Wohnprojekten, zu Netzwerken, professionellen AnbieterInnen (Projektbetreuung, Architektur, Finanzierung, Errichtung), vielfältige Informationen zum Thema und Forumfunktionen zum Austausch zwischen Interessierten – eine der beiden Berliner Informationsanbieter verwendet als Basis für sein Internet-Angebot Software eines Wiener Anbieters (parq, siehe www.wohnportal-berlin.de/impressum). Selbstverständlich ist für die Dokumentation eine enge Kooperation mit der oben beschriebenen Beratungsstelle nötig, insbesondere hinsichtlich der Auswertung der Dokumentation (*best-practice*-Beispiele etc.). Für die Dokumentation sollte man sich vorab auf einen Informationsraster einigen, der aber keinesfalls zu umfangreich sein darf, weil sonst die Dokumentation nicht vollständig und zeitnahe geführt werden kann.

5.1.6 Kompetenzaufbau für BetreuerInnen

- Wenige erfahrene BetreuerInnen vorhanden
- Kompetenzaufbau unterstützen
- Fachkonferenzen, Fortbildungsveranstaltungen
- Kooperation zwischen mehr und weniger Erfahrenen

Eine zentrale Voraussetzung für das Funktionieren von Baugemeinschaften ist das Vorhandensein von qualifizierten BetreuerInnen (z.B. ArchitektInnen, Projektsteuerer bzw. BaubetreuerInnen, ModeratorInnen), da nur mithilfe solcher BetreuerInnen einige der wichtigsten Stolpersteine am Weg zum erfolgreichen Projekt umgangen werden können. Dies gilt umso mehr, als vor allem in einigen deutschen Städten ein sehr großer Teil der Baugemeinschaftsprojekte nicht von zukünftigen BewohnerInnen selbst, sondern von ArchitektInnen oder BaubetreuerInnen initiiert wurde, die sich auf diesen Typus spezialisiert haben – eine solche Vorgangsweise verbindet sehr hohe Mitbestimmungsgrade mit einer effizienten Umsetzung. Da in Wien in der jüngsten Vergangenheit nur wenige derartige Projekte realisiert wurden, und das wiederum nur in bestimmten Rechtsformen, ist die Gruppe solcher qualifizierter BetreuerInnen klein – nur wenige hatten die Gelegenheit, diesbezüglich Erfahrungen zu sammeln. Aus diesem Grunde wäre es sinnvoll, den Kompetenzaufbau für BetreuerInnen zu unterstützen, indem Fachkonferenzen und Fortbildungsveranstaltungen entweder selbst organisiert oder gefördert werden. Dabei könnten sowohl die österreichischen ExpertInnen von ihren Erfahrungen in der Praxis berichten, als auch Personen aus dem wesentlich größeren ExpertInnenpool in Deutschland. Auch wenn viele Aspekte der deutschen Situation nicht auf Österreich übertragbar sind, bleibt genug an auch hier verwendbarer Expertise, um einen solchen Wissenstransfer zu rechtfertigen. Viele der im Zuge der Arbeit an dieser Studie kontaktierten ExpertInnen äußerten die Bereitschaft, an derartigen Veranstaltungen teilzunehmen. Ein solcher Wissenstransfer könnte auch hinsichtlich der Übertragung bestimmter Rechtsformen wie der Genossenschaft auf die österreichische Situation dienen (in Österreich wurde in den letzten zwanzig Jahren keine einzige Wohnbaugenossenschaft gegründet, ganz im Unterschied zu Deutschland).

Der Kompetenzaufbau kann auch dadurch gefördert werden, dass bei Baugemeinschaftsprojekten BetreuerInnen mit Baugemeinschaftserfahrung mit solchen ohne spezifische Baugemeinschaftserfahrung kooperieren – beispielsweise ein Baugemeinschaft-Projektsteuerer mit einer ArchitektIn, die noch nicht mit Baugemeinschaften geplant hat. Dies könnte auch bedeuten, dass jemand mit Erfahrung aus Deutschland mit jemandem aus Österreich kooperiert, der/die in diesem Bereich noch unerfahren ist. Die deutschen Erfahrungen zeigen, dass zumindest Architektur und Projektsteuerung/wirtschaftliche Baubetreuung von zwei verschiedenen AnbieterInnen übernommen werden sollten oder, wenn das bei kleineren Projekten nicht möglich ist, dass diese beiden Rollen zumindest von verschiedenen Personen innerhalb beispielsweise eines Architekturbüros übernommen werden sollten.

Für die Kommunikation mit ArchitektInnen und anderen potenziellen BetreuerInnen sollte mit den bestehenden Institutionen und Netzwerken wie beispielsweise der Architektenkammer, der Wirtschaftskammer, der IG Architektur, den Architekturvermittlern, Universitäten, etc. zusammengearbeitet werden.

5.1.7 Weitere Forschung

- Rechtsformen
- Finanzierung
- Adaption der Wohnbauförderung
- Genossenschaftsrecht
- Kommunikations- und Handlungspraktiken von Baugemeinschaften
- Untersuchung zielgruppenspezifischer Formen
- Begleitforschung

Da das Thema für die Wiener Situation Neuland bedeutet, ist begleitende Forschung unabdingbar. Dabei geht es einerseits um kurzfristig zu bearbeitende, dringliche Thematiken, etwa hinsichtlich möglicher Rechtsformen, der Finanzierung, der Adaption der Wohnbauförderung, der möglichen Anpassung des Genossenschaftsgesetzes oder der Rahmenbedingungen im Genossenschaftsbereich, der Kommunikations- und Handlungspraktiken innerhalb von Baugemeinschaften, der Untersuchung zielgruppenspezifischer Formen (junge Alte, Familien mit Kindern, Einkommensschwache, MigrantInnen, etc.). Und es geht andererseits um eine langfristige Verankerung in der Wiener Wohnbauforschung. Weiters geht es um Begleitforschung zu den ersten realisierten Projekten, um möglichst bald fundierte Informationen über Erfolg und Adaptionsnotwendigkeiten zu erhalten.

5.1.8 Unterstützung der Kooperation mit Bauträgern

- Baugemeinschaft im Mantel „alter“ Gemeinnütziger
- Innovative Tochtergesellschaft eines Gemeinnützigen
- Gesamtmietverträge
- Integration von Baugemeinschaftsprojekten in Gesamtprojekte
- „Halbfertigprodukte“

Die Baugemeinschaftsprojekte der jüngsten Zeit in Wien werden im Mantel einer „alten“ gemeinnützigen Bauvereinigung realisiert – das ist sicherlich ein sinnvoller Weg, weil beide Seiten von einem solchen Modell profitieren: Die Baugemeinschaft wird mit Know-how hinsichtlich Förderung, Grundstückserwerb und Baudurchführung unterstützt, die Bauvereinigung erspart sich Marketing und erhält einen Wohnbau mit geringer Fluktuation und hoher Wohnzufriedenheit. Andererseits kann in diesem Modell nicht der hohe Mitbestimmungsgrad erreicht werden, wie man ihn von Projekten mit anderen Rechts- und Organisationsformen teils kennt. Nichtsdestotrotz wird es dem Sektor Baugemeinschaften insgesamt förderlich sein, wenn ein solches Modell öfters angewandt wird, solange es nicht das einzig realisierbare Modell bleibt. Deshalb ist eine Unterstützung auch dieses Modells sinnvoll.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die bisherige Kooperation zwischen Baugemeinschaften und Bauträgern auf wenige einzelne Akteure, und zwar ausschließlich gemeinnützige Bauvereinigungen, beschränkt ist. Bei vielen Bauträgern bestehen Vorbehalte gegen Baugemeinschaften, und es werden teils Argumente dagegen verwendet, die in der Praxis nicht belegbar sind. Es darf aber auch nicht übersehen werden, dass das Modell Baugemeinschaft selbstverständlich einige zusätzliche Schwierigkeiten im Entwicklungs- und Realisierungsprozess mit sich bringt und insbesondere nicht ohne weiteres in die etablierten Abläufe eines Bauträgers integrierbar ist.

Über die Kooperations-Unterstützung hinausgehend würde die Gründung einer innovativen Tochtergesellschaft durch zumindest eine gemeinnützige Bauvereinigung einen zusätzlichen, starken Impuls liefern. Eine solche Tochter könnte sich auf Baugemeinschaftsprojekte spezialisieren und dabei die Schwierigkeiten vermeiden, die eine Anpassung eines großen bestehenden Wohnbauträgers an die Erfordernisse von Baugemeinschaften wohl mit sich bringen würde. Mit einer solchen Gesellschaft könnten wohl intensivere Mitbestimmungsformen erreicht werden, ohne den Rahmen der standardisierten Lösungen vollends zu verlassen, in dem Bauträger tätig sind (Fedrowitz, Gailing 2003: 104). Vorbilder für eine solche Tochtergesellschaft könnten alternative Sanierungsträger beispielsweise in Hamburg und Berlin (Stattbau Hamburg, Stattbau Berlin, Lawaetz-Stiftung) sein.
Zu klären sind in diesem Bereich einige Ansatzpunkte, die einer solchen Kooperation förderlich sein konnten: Gesamtmietverträge (WohnBund-Beratung NRW GmbH 1999); die Integration von Baugemeinschaftsprojekten in Gesamtprojekte, die bei Bauträgerwettbewerben eingereicht werden; die Entwicklung von „Halbfertigprodukten“ für bestimmte Zielgruppen durch Bauträger.

5.2 Baugemeinschafts-Unterstützung Stufe 2

Die vorgeschlagenen Maßnahmen der Stufe 2 sollten mittel- bis langfristig umgesetzt werden, ihre Realisierung vor Start der ersten neuen Baugemeinschaftsprojekte ist vermutlich nicht möglich.

5.2.1 Stadtentwicklung durch Baugemeinschaften

Statt einzelne Baugemeinschaftsprojekte in konventionell entwickelte Stadterweiterungsgebiete zu mischen, könnte versucht werden, ein größeres Areal mit dem Prinzip Baugemeinschaft als zentralem Motor zu entwickeln, wie das beispielsweise Tübingen seit vielen Jahren tut. **Weitere Angaben zu diesem Modell werden sich im Endbericht 2 finden.**

5.2.2 Anpassung der Förderbedingungen

Mittelfristig wäre es sinnvoll, die Bedingungen der Wohnbauförderung an die besonderen Bedürfnisse von Baugemeinschaften anzupassen. Dazu gehört beispielsweise die Anerkennung planungsspezifischer Mehrkosten (z.B. Förderung für Moderation, wirtschaftliche Baubetreuung), die Unterstützung von Mischformen zur Bildung heterogener Gruppen (gefördert/freifinanziert, Eigentum und Genossenschaft, etc.), Kriterien für die Förderung sowie die Berücksichtigung spezieller Bedingungen bei Baugemeinschaftsprojekten (Anforderungen an Eigenkapital, Anteil förderbare Kosten an den Gesamtkosten, Wohnflächenobergrenzen, Belegungsbindung, Förderung von Gemeinschaftseinrichtungen (Schader-Stiftung, Stiftung tiras 2008:102)). In manchen deutschen Bundesländern gelten beispielsweise bei der Förderung höhere Einkommensgrenzen für Wohnprojekte. **Weitere Angaben dazu werden sich im Endbericht 2 finden.**

5.2.3 Unterstützung des Aufbaus einer Dachgenossenschaft

Eine zentrale Frage bei der Entwicklung von Baugemeinschaftsprojekten ist die der Rechtsform. In Deutschland sind Wohnungseigentumsmodelle weit verbreitet, diese stehen in Wien wegen sozialer Bedenken (Vergabe von Fördermitteln für langfristig nicht preisgebundene Wohnungen im Falle der Weitervermietung) nicht im Zentrum des Interesses. Die zweithäufigste Form in Deutschland ist die Genossenschaft – allerdings wurde in Österreich in den letzten zwanzig Jahren keine einzige Wohnbaugenossenschaft gegründet. Es wird demnach möglicherweise eine Überforderung eines einzelnen Baugemeinschaftsprojektes sein, doch einen Versuch in diese Richtung zu starten. Besser stünden die Chancen wohl, wenn mithilfe der Unterstützung der öffentlichen Hand und/oder von gemeinnützigen Bauvereinigungen eine Dachgenossenschaft speziell für die Realisierung von Baugemeinschaftsprojekten gegründet würde. **Mehr zu diesem Modell wird sich im Endbericht 2 finden.**

5.2.4 Förderung der Mieterselbstverwaltung, von Mietergemeinschaften

Die Grundidee des Baugemeinschaftsmodells, das selbstbestimmte Wohnen, kann auch im Bestand realisiert werden, egal ob eine Sanierung ansteht oder nicht. In bestehenden Wohnhausanlagen, insbesondere solchen im Eigentum gemeinnütziger Bauvereinigungen, könnte versucht werden, Mietergemeinschaften zu etablieren. Vorbildhaft dafür ist das Modell Mietergenossenschaft in Hamburg: Bei der Sanierung der Werksiedlung Falkenried-Terrassen in Hamburg-Eppendorf in den 1990er Jahren wurden die fast 500 Wohnungen von der der Stadt nahe stehenden Lawaetz-Stiftung gekauft und mittels Gesamtmietvertrag an die Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen vermietet, deren zentrales Ziel es zunächst war, dass die BewohnerInnen in ihren Wohnungen bleiben konnten, die Terrassen erhalten blieben und ökologisch nachhaltig saniert würden. (Raab 2000)

5.3 Thematiken im Endbericht 2 Rechtsfragen, Leitfaden, Grundstücksvergabe

Folgende Thematiken werden zusätzlich im zweiten Endbericht 2 dargestellt:

> Ein Leitfaden für die Grundstücksvergabe an Baugemeinschaften auf Basis der bestehenden Modelle in Hamburg, Berlin, München, Tübingen, Stuttgart;

> Beschreibungen der aktuellen Baugemeinschaftsmodelle in den untersuchten deutschen Städten (Hamburg, Berlin, München, Tübingen, Freiburg, Leipzig), insbesondere auch hinsichtlich Stadtentwicklung durch Baugemeinschaften;

> Rechercheergebnisse zum Thema Finanzierung und Förderung, insbesondere auch bezüglich der Förderung einkommensheterogener Gruppen;

> Rechercheergebnisse zum Thema Rechtsformen, insbesondere auch hinsichtlich Genossenschafts- und Dachgenossenschaftsmodellen.

6 Rahmenbedingungen Bauplätze

Im Folgenden sollen einige Rahmenbedingungen für Baugemeinschaften auf Basis der Auswertung realisierter Projekte in Deutschland definiert werden, die bei Widmungsverfahren und der Suche nach geeigneten Grundstücken hilfreich sein können. Neben grundsätzlichen Anforderungen handelt es sich dabei um insgesamt vier Szenarien, die als im Bereich Baugemeinschaften wahrscheinlich und unterstützungswürdig anzusehen sind: innerstädtische Baulückenverbauung, Stadterweiterung mit urbanem Charakter (hohe Dichte), verdichteter Flachbau für Stadterweiterungsgebiete sowie moderate Nachverdichtung bei Siedlungen der Nachkriegsmoderne.
Es wird angenommen, dass Baugemeinschaften in Wien heute überwiegend im Neubau stattfinden, weil es für diese Gruppen und das ihnen zur Verfügung stehende Kapital meist nicht möglich ist, gut gelegene Bestandsbauten zu erwerben und zu sanieren.
Während bei den innerstädtischen Baulücken nicht viel Gestaltungsfreiraum bezüglich der Rahmenbedingungen bleibt, dies aber durch die Lagevorteile ausgeglichen wird (jedenfalls für gewisse Zielgruppen), sollte bei den anderen Szenarien darauf geachtet werden, dass einige wichtige Bedingungen erfüllt sind – das betrifft insbesondere den gemeinschaftlichen Freiraum, sowohl auf den unbebauten Grundstücksflächen als auch auf Gebäuden (Dachgeschoße), die Möglichkeit für Gemeinschaftsräume und die Wirtschaftlichkeit (Erschließung, Wohnungsgrößen). Selbstverständlich sind nicht alle Anforderungen für alle Zielgruppen gleich – beispielsweise werden im Schnitt junge Familien mehr Wert auf wohnungsbezogenen Grünraum legen als urbane junge Alte, was aber nicht ausschließt, dass auch viele aus der letzteren Gruppe großen Wert darauf legen. Es sollte bedacht werden, dass es bei vielen Baugemeinschaftsprojekten darum geht, Alternativen zum Wegzug in den „Speckgürtel“ der Stadt zu bieten, und da sind wohnungsbezogene und gemeinschaftliche Freiräume ein zentrales Thema.
Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Stellplatzfrage – in Wien gilt, trotz einiger Probleme damit, nach wie vor die Stellplatzverpflichtung im Ausmaß von einem Stellplatz pro Wohnung. Gerade Baugemeinschaften sind ein Sektor, in dem verstärkt das Instrument des Stellplatzregulativs eingesetzt werden könnte, um niedrigere Schlüssel zwischen Wohnungs- und Stellplatzzahl zu realisieren, wie das Beispiel Autofreie Mustersiedlung in Wien-Floridsdorf zeigt. Dies würde sowohl die Baukosten senken als auch den Individualverkehr reduzieren.

6.1 Evaluierung realisierter Projekte: Typische Strukturen und Charakteristika

6.1.1 Berlin

> Anzahl an Projekten: groß (realisierte Projekte wie auch Projekte in Planung und Bau);
> Recherche: gute Information;
> Rechtsform: vorwiegend Eigentum;

> Gruppengröße, Anzahl der WE: mittelgroß, von 10 bis 30 WE, größere Projekte in Planung (Berlin-Kreuzberg, Am Urban, über 100 Wohnungen);
> Grundstücke: größtenteils innerstädtische Baulückeverbauung, in geringem Ausmaß verdichteter Flachbau am Stadtrand;
> Grundstücksgröße: klein;
> Dichte: hoch;
> Typologie: vorwiegend Blockrandbebauung;
> Spezifisch: hohe Geschoßanzahl (bis 8 Geschoße), Gewerbenutzung, vielfach Neubau;
> Gemeinschaftsnutzung: Gemeinschaftsgärten und -terrassen;
> Dominierende Bewohnerstruktur: Familien mit Kindern.

Links: Carpaneto Schöningh Architekten: Wohnetagen, Berlin-Mitte, Steinstraße, 2004: Hofseite; rechts: Roedig Schop Architeken: Ten in One, Berlin-Mitte, Anklamer Straße, 2005: Dachterrasse. Quellen: links: www.wohnportal-berlin.com; rechts: www.roedig-schop.de.

6.1.2 Hamburg

> Anzahl an Projekten: groß (realisierte Projekte wie auch Projekte in Planung und Bau);
> Recherche: gute Information, lange Tradition der Baugemeinschaften;
> Rechtsform: von Eigentum bis Genossenschaft (Dachgenossenschaft, Kleingenossenschaft), auch Mischformen in einzelnen Großprojekten;
> Gruppengröße, Anzahl der WE: groß, von 20 bis über 50 WE, vereinzelt auch bis über 100;
> Grundstücke: innerstädtische Baulückeverbauung, innerstädtische Stadterweiterung (HafenCity), Stadtrandlagen;
> Grundstücksgröße: klein bis groß, je nach Größe des Projektes;
> Dichte: unterschiedlich je nach Typologie;

> Typologie: von Blockrandbebauung über freistehende Zeilen bis hin zu Stadtvillen und Reihenhäusern;
> Spezifisch: große Projekte, hauptsächlich Neubau;
> Gemeinschaftsnutzung: Gemeinschaftsgärten und -terrassen;
> Dominierende Bewohnerstruktur: Familien mit Kindern, diese Bevölkerungsstruktur ist auch die Zielgruppe gemäß Wohnbaupolitik der Stadt Hamburg.

Bürgerstadt AG, Love Architecture and Urbanism: Baufeld 10, Dallmannkai, HafenCity Hamburg, 2008. Foto: Anke Müllerklein

6.1.3 München

> Anzahl an Projekten: groß (realisierte Projekte wie auch Projekte in Planung und Bau);
> Recherche: mittlere Qualität der Information;
> Rechtsform: von Eigentum bis Genossenschaft;
> Gruppengröße, Anzahl der WE: groß, von 20 bis über 100 WE (Stadterweiterungsgebiete);
> Grundstücke: innerstädtische Baulückeverbauung, sanierte Altbauten, Stadterweiterung (München-Riem, ehemaliges Kasernenareal Ackermannbogen);
> Grundstücksgröße: klein bis groß, je nach Größe des Projektes;
> Dichte: unterschiedlich je nach Typologie;
> Typologie: von Blockrandbebauung über freistehende Zeilen über Häuser-Cluster bis zu Reihenhäusern;
> Spezifisch: spezialisierte Genossenschaften (Wogeno, Wagnis);
> Dominierende Bewohnerstruktur: Familien mit Kindern, ältere Menschen, Frauenwohnprojekte;
> Gemeinschaftsnutzung: Gemeinschaftsgärten und -terrassen, bei größeren Projekten in den Stadterweiterungsgebieten umfassendere Gemeinschaftsinfrastruktur.

Wohnbaugenossenschaft Wagnis e.G., A2 Architekten: Wagnis 1, Ackermannbogen, Rosa-Aschenbrenner-Bogen, München, 2005. Fotos: Robert Temel.

6.1 Anforderung an Gruppengröße, Grundstückgröße und Bauklasse

Gruppengröße

Mindestens 10 Wohneinheiten (WE); optimale Größe zwischen 20 und 50 WE.

Wesentliche Elemente

> Frei- und Grünräume (Gemeinschaftsgarten, Gemeinschaftsterrasse, Kinderspielplatz) sowie Gemeinschaftsräume;
> Die Grundstückgröße und der Bebauungsgrad sind im Hinblick auf die Wichtigkeit von Gemeinschaftsgärten zu definieren.

Fördernde Maßnahmen

> Die finanzielle Belastung durch Einsatz des Stellplatzregulativs (Wiener Garagengesetz) gering halten (ohne Tiefgarage geringere Baukosten, keine Erdgeschoßzonen mit Garagennutzung);
> Widmungen, die die gemeinschaftliche Nutzung von Staffelgeschoßen fördern, sollten evaluiert werden.

Geschoße, Gebäudehöhe

Geschoßwohnbau: 4 bis 6 Geschoße

Bei Geschoßwohnbauten sind Gebäude mit 4 bis 6 Geschoßen optimal. Die vertikale Erschließungszone fördert den sozialen Zusammenhalt der Hausgemeinschaft. Die Distanzen zu den Gemeinschaftsbereichen, die vorwiegend im Erdgeschoß (Hof, Garten, Gemeinschaftsraum) und im obersten Stockwerk angesiedelt sind, sind für alle Wohneinheit ähnlich.

Verdichteter Flachbau: 1 bis 3 Geschoße

Vorteile

> Gruppen ab 20 bis 100 Personen sind gruppendynamisch besser als sehr kleine Gruppen;
> Finanzielles Risiko wird unter mehr Personen geteilt;
> Anteil der Baustellengemeinkosten bei mittelgroßen Projekten günstiger als bei eher kleinen Bauvorhaben mit wenig Wohneinheiten;
> Kleineres Risiko für Kreditinstitute und Fördergeber;
> Größere Gruppen können die Gemeinschaftsinfrastruktur leichter kollektiv finanzieren und erhalten;
> Potenzial für die Schaffung von Einrichtungen der sozialen Nachhaltigkeit größer;
> Weniger gravierende Auswirkungen der Angebotsverpflichtung auf die soziale Zusammensetzung der Gruppe.

Nachteile

> Keine Tradition der Baugemeinschaften in Wien, Potenzial eher für kleiner Projekte;
> Innerstädtischer Grundstücke bieten Potenzial für eher kleinere Gruppen;
> Keine Planungstradition (ModeratorInnen, wirtschaftliche BaubetreuerInnen, Planende) in Wien, die langjährige Erfahrung mit Gruppen in dieser Größe haben.

Geschoßwohnbauten in Stadterweiterungsgebieten

Geschoße, Gebäudehöhe:

4 bis 6 Geschoße + Staffelgeschoß

Bei Geschoßwohnbauten sind Gebäude mit 4 bis 6 Geschoßen optimal. Vertikale Erschließung fördert den sozialen Zusammenhalt der Hausgemeinschaft. Die Distanzen zu den Gemeinschaftsbereichen, die vorwiegend im Erdgeschoß (Hof, Garten, Gemeinschaftsraum) und im obersten Stockwerk angesiedelt sind, sind für alle Wohneinheit ähnlich.

Bauklassen III bis IV

GFZ ca. 1,0

Städtebauliche Struktur: freistehende Zeilen, Zeilen gruppiert um einen Hof

Verdichteter Flachbau in Stadterweiterungsgebieten

Geschoße, Gebäudehöhe:

1 bis 2 Geschoße + Staffelgeschoß

GFZ ca. 0,5

Städtebauliche Struktur: Reihenhäuser, Atrienhäuser

Grundstücksgröße

Basierend auf der Evaluierung der realisierten und in Bau befindlichen Projekte gibt es für Wien 4 Szenarien, je nach Lage der Grundstücke und städtebaulicher Struktur.

6.2 Szenario 1: Innerstädtische Baulückenverbauung

(bzw. gegebenenfalls Abriss und Ersatzbau nach entsprechenden Ergebnissen der lebenszyklischen Analyse für Sanierung versus Ersatzbau, insbesondere in Zusammenhang mit Standsicherheit im Sinne der Erdbebennorm. Weiters: Konversion von Büro- in Wohnnutzung für die Bauperiode 1945–1960)

Größe des Projektes entspricht der Größe des Grundstückes und den bereits vorhandenen Bebauungsbestimmungen.

Empfehlungen

> Um Baugemeinschaftsprojekte in den dichten urbanen Lagen zu stimulieren, ist die Stellplatzverpflichtung zu evaluieren;
> Gruppengröße weitgehend abhängig von Grundstücksgröße und Bauklasse;
> Gemeinschaftseinrichtungen im Staffelgeschoß fördern;
> Zielgruppe: gemischt;
> Rechtsform: alle;
> Wohnbau-Politik: Investitionen der Erbengeneration in Wohnbau, engagierte QuartiersbewohnerInnen statt Investorenprojekte, bei größeren Projekten in benachteiligten Stadtteilen Potenzial zur Quartiersaufwertung („Sargfabrik-Effekt“);
> Erleichterungen bei Stellplatzverpflichtung (Förderung von *car-sharing* auch als Maßnahme der sozialen Nachhaltigkeit in der Nachbarschaft/Stadtquartier);
> Öffentliche und halböffentliche Nutzung der Erdgeschoßzone.

Szenario 1: Innerstädtische Baulückenverbauung	m²
Parameter Gruppengröße 14 WE, Annahme Typischer Wiener Block 150/50 m, Baulücke: 25 m breit/12 m tief 2- bzw. 3-Spänner geschlossene Bauweise Baukosten: sparsame Erschließung, 1 Aufzug	
2 WE bis 45 m²	90
2 WE bis 50 m²	100
2 WE bis 70 m²	280
3 WE bis 90 m²	270
1 WE bis 110 m²	110
1 WE bis 150 m²	150
Wohnnutzfläche netto gesamt	**1000**
Erschließung ca. 40 m²/Geschoß Gesamtfläche	**200**
EG-Nutzung kein Wohnbau	**300**

Summe Nettofläche alle Geschoße	**1500**
Summe Nettofläche Geschoße über EG	**1160**
Bebaute Fläche bei einem 25 m langem und 12 m tiefen Gebäude	**300**
Geschoßfläche pro Geschoß brutto	300
Anzahl Geschoße über OG (optimal max. 5)	4
Gesamtanzahl Geschoße	5
Geschoßfläche gesamt brutto, alle Geschoße	**1500**
Gebäudehöhe (Annahme Geschoßhöhe 2,80)	16,8
GFZ typisch für gründerzeitliche Quartiere	1,5
Fazit	
Mögliche Bauklassen III bis IV	
Grundstücksgröße bei GFZ 1,5	1000
Bebaute Fläche	300

6.3 Szenario 2: Stadterweiterung mit urbanem Charakter (hohe Dichte)

Parameter bzw. Empfehlungen

> Optimale Gruppengröße: 20 bis 50 Wohneinheiten;
> von ca. 30 bis 100 Personen, davon 70% Erwachsene (gruppendynamisch gute Struktur, gute Bauprojektgröße in Bezug auf die Relation Baustellengemeinkosten–Gesamtbaukosten);
> Optimale BewohnerInnensstruktur: durchmischt, unterschiedliche Altersgruppen und unterschiedliche Lebensstile;
> Eigentumsform: einheitlich, entweder Eigentum oder Genossenschaft, oder gemischt;
> Zielgruppen: Familien mit Kindern, Baugemeinschaften für ältere Menschen;
> Wohnbau-Politik: soziale Durchmischung von Stadterweiterungsgebieten;
> Garagenlösung als oberirdische Garagen;
> Kinderspielplätze koppeln für mehrere Projekte, dezentrale Kinderspielplätze evaluieren;
> Maßnahmen für gewerbliche Nutzung.

Besonderheiten beim „Clustern“ von Baugruppen

Vorteile

> Gegebenfalls gleichzeitige Bauführung für zwei oder mehrere Baugemeinschaftsprojekte (geringere Baustellengemeinkosten, weniger Kosten für örtliche Bauaufsicht und leichtere Baustellenorganisation);
> Synergiepotenzial bei Grün- und Freiräumen (gemeinsame Nutzung durch mehrere Baugemeinschaften);
> Gemeinsame Einrichtungen der sozialen Nachhaltigkeit möglich;
> Gruppieren von Gebäuden mit spezifischer BewohnerInnenstruktur möglich.

Nachteile

> unbekanntes Potenzial für Baugemeinschaften in Wien;
> Gefahr der Segregation und Abwendung von der Nachbarschaft.

Szenario 2: Stadterweiterung mit dichtem urbanen Charakter	m²
Parameter Variante Gruppengröße 24 WE 2- bzw. 3-Spänner, teilweise Laubengangerschließung freistehende Zeilen, geschlossene Bauweise Baukosten: sparsame Erschließung, 1 Aufzug	
2 WE bis 45 m²	90
3 WE bis 50 m²	150
4 WE bis 70 m²	280
9 WE bis 90 m²2	810
3 WE bis 110 m²	330
2 WE bis 150 m²	300
Wohnnutzfläche netto gesamt	**1960**
Erschließung ca. 40 m²/Geschoß Gesamtfläche	**240**
EG-Nutzung kein Wohnbau	**450**
Summe Nettofläche alle Geschoße	**2650**
Summe Nettofläche Geschoße über EG	**2150**
Bebaute Fläche bei einem 32 m langem und 15 m tiefen Gebäude	**480**
Geschoßfläche pro Geschoß brutto	480
Anzahl Geschoße über EG (optimal max. 5)	5
Gesamtanzahl Geschoße	6
Geschoßfläche gesamt brutto, alle Geschoße	**2880**
Gebäudehöhe (Annahme Geschoßhöhe 2,80)	16,8
GFZ optimal	1,0
Fazit Mögliche Bauklassen IV bis V Grundstücksgröße bei GFZ 1,0 Bebaute Fläche	 2880 480

6.4 Szenario 3: verdichteter Flachbau für Stadterweiterungsgebiete

Parameter bzw. Empfehlungen

> Optimale Gruppengröße: kleinere Strukturen 10 bis 30 Wohneinheiten mit ca. 20 bis 90 Personen, davon 70% Erwachsene;
> Optimale BewohnerInnensstruktur: am besten geeignet für Familien mit Kindern, teilweise auch Generationenwohnen;
> Eigentumsform: einheitlich, entweder Eigentum oder Genossenschaft, oder gemischt;

> Größe der Wohneinheiten: eher groß, ab 100 m²;
> Lage: Stadterweiterungsgebiete;
> Zielgruppen: Familien mit Kindern;
> Wohnbau-Politik: weniger Abwanderung von Familien mit Kindern in die Umlandgemeinden.

Vorteile

> Maßnahme gegen Zersiedlung;
> Potenzial für gemeinschaftlich organisierte Kinderbetreuung in den Stadterweiterungsgebieten;
> Investitionen der Mittelklasse in Bauprojekte, Konjunktur belebend für kleine und mittlere Unternehmen der Bauwirtschaft.

Nachteile

> BewohnerInnenstruktur weitgehend homogen;
> Weniger Kommunikation in der Hausgemeinschaft (keine verbindende vertikale Erschließung);
> Weniger Potenzial für Einrichtungen der sozialen Nachhaltigkeit.

Szenario 3: Verdichteter Flachbau Stadterweiterungsgebiete	m²
Parameter Variante Gruppengröße 10 WE 2- bzw. 3-Spänner freistehende Zeilen, geschlossene Bauweise Bauskosten: sparsame Erschließung, 1 Aufzug	
10 WE à 120 m²	1200
Wohnnutzfläche netto gesamt	**1200**
Erschließung ca. 40 m²/Geschoß Gesamtfläche	
Summe Nettofläche pro Reihenhaus	**120**
Bebaute Fläche bei einem 7 m langem und 9 m tiefen Gebäude	**63**
Geschoßfläche pro Geschoß brutto	63
Anzahl Geschoße über OG (optimal max. 2)	2
Gesamtanzahl Geschoße	2
Geschoßfläche gesamt brutto, ein Reihenhäuser	**120**
Gebäudehöhe (Annahme Geschoßhöhe 2,80)	5,6
GFZ optimal	0,5
Fazit Mögliche Bauklasse II Grundstücksgröße 1 Haus bei GFZ 0,5 Bebaute Fläche	 240 63

6.5 Szenario 4: moderate Nachverdichtung bei Siedlungen der Nachkriegsmoderne

Parameter bzw. Empfehlungen

Dieses Szenario ist gesondert zu evaluieren, hier gibt es weniger Vorbilder aus Deutschland oder der Schweiz.
Die genossenschaftlichen Wohnsiedlungen der Nachkriegsmoderne verfügen über moderate Dichte, attraktive Lagen, wertvolle Grün- und Freiräume. Die Bausubstanz des Bestandes erfordert jedoch kurz- und mittelfristig umfassende Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen. Neben der oft thematisierten Verbesserung des thermisch-energetischen Standards betreffen diese Maßnahmen auch:
> Erhöhung der Standsicherheit im Sinne der Eurocodes/Erdbebensicherheit;
> Barrierefreie Gestaltung der Erschließung;
> Zusätzliche wohnungsbezogene Freiräume (Balkone, Terrassen).
Die Baumaßnahmen, die hier durchgeführt werden, könnten auch im Sinne einer moderaten Nachverdichtung dieser Siedlungen genutzt werden. Die Ansiedlung von neuen, jüngeren BewohnerInnen wirkt der Überalterung entgegen.
Eine Aufstockung von Bestandsbauten der Bauperiode 1945–1960 ist aus statischen Gründen eher unwahrscheinlich.
Die wertvollen Baumbestände sind zu erhalten. Die moderate Dichte dieser Siedlungen sollen im Rahmen der Nachverdichtung nur geringfügig erhöht werden.
Zu evaluieren sind daher nachstehende Möglichkeiten:
> moderate Nachverdichtung durch Koppelung von Gebäuden (Bauten quer zu bestehenden Zeilen);
> moderate Nachverdichtung durch Verlängerung der Zeilen (stirnseitig);
> punktueller Anbau in Verbindung mit neuer barrierearmer Erschließung;
> Abriss und Neubau nach Durchführung der lebenszyklischen Analyse.

Vorteile

> Synergieeffekte bei notwendiger Substanzverbesserung des Gebäudebestandes;
> Neue soziale Durchmischung von Nachbarschaften, weniger Überalterung;
> Geringere Baukosten durch vorhandene Aufschließung;
> Neue Konzepte für Nutzung von Abstandsgrün.

Nachteile

> Bestehende Rechte;
> Meist nur kleinere Gebäude für Baugemeinschaften möglich.

6.6 Auswertung Baugemeinschaften in Deutschland

	Name; Adresse Berlin	Anzahl WE	Anzahl GE	WE von-bis	Rechts-form	Gesamtfl. WE m2	Bebaute Fläche	Grundst.-fläche	Beb.-grad
1	**Wohnetagen** Steinstraße 26-28 10119 Berlin	22	5	60-250	Eigentum Mischmodell	2.580	690	2.580	27%
2	**Ten in One** Anklamer Straße 52 10115 Berlin	10	0			866	182	446	41%
3	**Wohn-Geschäftshaus** Strelitzerstraße 53 10115 Berlin	10	1	70-160	Eigentum	1.379	263	673	39%
4	**RuSc** Ruppiner Straße 42-43 10115 Berlin	12	0		Eigentum	1.524	336	773	43%
5	**Wohn- Geschäfthaus** Marienbuger Str. 31a 10405 Berlin	15	1	40-193	Eigentum	1.850	415	1.155	36%
6	**Wohnen an der Marie** Marienbuger Str. 40 10405 Berlin	23	1		Eigentum	2.950	600	1.261	48%
7	**Wohn- Geschäftsh.** Hufelandstraße 34 10407 Berlin	15	1	80-250	Eigentum	2.195	640	1.008	63%
8	**C53** Choriner Straße 53 10435 Berlin	6	0		Eigentum	1.113	275	794	35%
9	**Klimasolarhaus** Bänschstraße 8-10 10247 Berlin	19	0		Eigentum		450	1.320	34%
10	**Haus & Hof** Kreuzbergerstr. 12a 10965 Berlin	7	0	45-130 90-150	Eigentum	960	473	1.115	42%
11	**Wohnen am Haveleck** Edelhofdamm 62 13465 Berlin	8	0	189	Eigentum	1.584	536	1.296	41%
	Durchschnittswerte	**12**				**1.604**		**1.173**	

Gesch. anzahl	Typologie	Lage	Baujahr	BewohnerInnen Mix	Gemeinschafts-einrichtungen; Anm.
5,5	Blockrandbeb.	innerstädt.	2004	Familien Patchwork	Gartenwerkstatt, Gästewohung Schwimmbad, Sauna; Hof,
6	Blockrand Baulücke	innerstädt.	2005		Garten 264 m², Dachterrasse
7+DG	Blockrand Baulücke	innerstädt.	2007		Garten
7	Blockrand Feuermauer	innerstädt.	2007		Gemeinschafstgarten öffentl. Platz 2 Einzelgebäude
5 bis 7	Blockrand Baulücke	innerstädt.	2006		Gemeinschaftsgarten öffentl. Platz 2 Einzelgebäude, Vorder-und Hinterhaus
7	Feuermauer	innerstädt.	2007	Familien mit Kindern (75%)	Feuermauer gem. Dachterrasse orientiert zum Park
7	Blockrand Baulücke Hoftrakt	innerstädt.	2007	Familien mit Kindern	Tiefgarage, Gemeinschaftsgarten, KinderWC sanierter Seitentrakt
7	Blockrand Baulücke	innerstädt.	2007		Gemeinschaftsgarten
2 2/3	Blockrand Baulücke	innerstädt.	2009	Familien m. Kindern Singles	Gemeinschaftsraum EG Solarthermie, Photovoltaik
3	freistehend	innerstädt.	2007		5 Reihenhäuser, 1 Doppelhaus
3	Reihenhäuser	Stadtrand	2003		Reihenhäuser geplant 42 WE 8 Stadthäuser, 9 WE

Hamburg

1	**Bürgerstadt AG** Kaiserkai Baufeld 10 20457 Hamburg	25	1	90-225	Eigentum	2.688	810	
2	**Am Kaiserkai** Am Kaiserkai 4-8 20457 Hamburg	24	0	81-140	Eigentum	5.500 Anm BGB		
3	**Hafenliebe** HafenCity 20457 Hamburg	55	8	80-110	Eigentum	5.176,00		
4	**Tarpens/ de olen Smugglers** Langenh. Chausee 675 22419 Hamburg	47	0	42-107				
5	**Klein Borstel** Kleine Horst 22337 Hamburg	65	0	50-130	Verein Eigentum	5.308		
6	**GOFI+Luzie** Kleine Horst 22337 Hamburg	45	0	45-130	Eigentum Gen.	3.198		
7	**MAX-B** Max-Brauer-Allee 231-247 22769 Hamburg	105	0	45-147	Eigent.+Gen.			
8	**Strese100** Stresemannstr. 94-106 22769 Hamburg	26		50-115	Eigent.+Gen.			
9	**Paternoster** Osdorfer Landstr. 390 22589 Hamburg	22		36-130	gen. Eigent.	2.500		
10	**tilsammans** Friedrichsberg 22089Hamburg	12		100-140	Eigentum	2.476		
11	**Wohnen am Park** Friedrichsberg 22089Hamburg	24		50-110	Eigent.+Gen.	2.000		
12	**Junges Wohnen** **Erika Mann Bogen** Hamburg	28			Gen.	2231		
13	**Telemann Straße** Eimsbüttel	18				1484		
14	**Autofrei Saarlandstr.** Saarlandstr. 4, 6a-d Hamburg Barnbek	53			Gen.	3.961		
15	**Methfesselstr.** Saarlandstr. 4, 6a-d Hamburg Barnbek	22			Eigentum	2080		
16	**Am Schipperort** Vogelhüttendeich Hamburg	30			Gen.	2500	5800	#####

6 bis 7			2008		Maisonetten
			2008		
8	Blockrand U-förmig	innerstädt.	2009	Familien Singles, Paare	Gemeinschaftsraum mit Gartenzugang
					Wohngemeinschaft 400 ² für Demenzkranke
2+DG	freistehende Zeilen	Stadtrand	2008	Familien, gemischt	Car Sharing
					1/3 Frauenprojekt Gemeinschaftsraum gemeinsam gen. Innenhof
					9 Häuser jedes mit Gemeinschaftsraum Gemeinschaftsgarten für alle H.
					Food-Coop Dachgenossenschaft
				18 Familien 9 Singles 3 Alleinerz.	Zentraler Platz, Spielplatz Niedrigenergie, Passivhausst. 22 WE in Neubau, 10 im Bestand
3+SG	freistehend		2008	Familien	gemeinsame Kinderbetreuung
4+SG	freistehend		2008		gemeinsame Kinderbetreuung
4+SG	freistehend		2010		DG mit Gemeinschaftsraum Solarthermie am Dach
					sozialer Träger SME Wohnung f. Jugendliche
4+SG	Blockrand Stadtvilla	Stadtrand		100 Menschen 40 Kinder	Gemeinschaftsraum Verein Leben mit Behinderung 1 Trakt am Blockrand, 1 Stadtvilla
6	Blockrand Baulücke	innerstädt.	2008	jung und alt	Café im EG
	freistehend 3 Trakte		2010	Ältere, Familien Menschen mit Behinderung	

Hannover

1	**Selbsthilfeprojekt** Heisenstraße 32 30167 Hannover	12	1	30-79	Gen.	538		493	#####
2	**WABE-I** Edwin-Oppler-Weg 9 Hannover	11	0		Gen.	867		1.000	#####
3	**Gilde_Carré** Blumenauerstr. 31/33 Hannover	15	0	58-85	Gen.		696	773	#####
4	**Baugruppe Sedanstr.** Sedanstraße 71 Hannover Oststadt	8		125-165	Eigentum	1.200		1.000	#####
5	**Küchengartenstr.** Küchengartenstr.2 a, b Hannover Linden	18		58-142	Eigentum	3.250		1.680	#####

Tübingen

1	**Lofthaus** Tübingen	3	1		Eigentum	360			
2	**Haus am Platz** Edwin-Oppler-Weg 9 Tübingen	7	2		Eigentum	770			

2 bis 3	Blockrand Bestand	innerstädt.	2001	14 Erwachsene 3 Kinder	Sanierung Vorder- und Hinterhaus Selbsthilfeleistung
4	Blockrand Feuermauer		1999	28 Bewohner von 1 bis 70 jahre	Sanierung und Neubau Sauna, Gemeinschaftsraum begrünte Dächer
4			2005		Neubau 2 WE nich Teil der Gruppe begrünte Dächer
4+DG	Blockrand	innerstädt.	2006	15 Erwachsene 15 Kinder	430 m² Gemeinschaftsgarten
5,5	Blockrand	innerstädt.	2009	30 Erwachsene 20 kinder	1100 m² Freifläche Fahrradwerkstatt, Bewegungsr.
3+SG	Blockrand Bestand	innerstädt.			Praxis im EG
6	Blockrand				2 Gewerbeflächen im EG

München							
1	**Ligsalz8 e.V.** Ligsalzstraße 8 80339 München	4	0		Miete	400	493
2	**Frauenwohen eG** Ing. Bachmann Str. 26 81829 München-Riem	49	1		Gen.		
3	**Frauen im Alter** Ackermannbogen München	8	0		Miete		
4	**Wogeno III** Johann-Fichte-Str. 12 München	32	3	30-110	Gen. frei. / gef.		
5	**Wogeno IV** Caroline-Herschel-Str. 25-2 München Riem	28	0	40-115	Gen. frei. / gef.		
6	**Wogeno VII** August-Kühn Str. 12 München Theresienhöhe	11		42-110	Gen.		
7	**Baugemeinschaft 2 Linden** München Riem	28	0	75-115	Eigentum		
8	**Baugemeinschaft 3 Linden** München Riem				Eigentum		
9	**wagnis 1** R.Aschenbrenner B.n 4-11 München - Ackermannb.	92	2		Gen WEG	7381 m² Nutzfläche	
10	**wagnis 2** Elisabeth-Kohn-Str. 27-29 München Riem	45			Gen WEG	3351 m² Nutzfläche	
11	**wagnis 3** Elisabeth-Kohn-Str. 27-29 München Riem	97	2		Gen	7601 m² Nutzfläche	
	Verdichteter Flachbau						
	München						
1	**Junge Familien** Ackermannbogen München	10			WEG		
2	**Solarreihenhäuser** Centa-Herker-Bogen München - Ackermannb.	9		141-169	Eigentum		
3	**Öko. Mehrgenerationenwohnen** Am Schnepfenweg München Fasanerie	7			GbR		
4	**Schnepfenweg II** Am Schnepfenweg München Fasanerie	11			GbR		
	Hamburg						
5	**Fuchsbergredder** Dinkelkamp 22119 Hamburg	15		ca. 107	GbR		

2 bis 3	Blockrand Bestand	innerstädt.	2008		Sanierung Bestandshaus mit Aufstockung Gemeinschaftsraum im ehem. Laden
	Blockrand Zeilenb.um Hof	Stadterw.	2007	60 Personen	Gemeinschaftsräume, Werkstatt, Gästewohnung Gewerbeeineheit freisch, Berufe grüner Innenhof
		Stadterw.	2007	8	gegenseitige Hilfe bei Krankheit
			2001	60 Personen 30 % Familien m. K. 30 % Paare, 39 % Singles	Pflegeappartment, Gästeappartment Büroräume, Carsharing **Behinderte / nicht Behinderte**
4	freist. Zeile	Stadterw.	2001	70 Personen 41 % Familien m. K. 30 % Paare	Erbbaurecht Stadt München Gemeinschaftsraum, Werkstätten, Kinderkeller, Gästeappartments
5	Blockrandbeb.			33 Personen 54 % Familien m. K. 18 % Paare, 28 % Singles	Gemeinschaftsr. Gem. Dachterasse Gästeappartment, Multifunktionsraum KG
3	3 freist. Zeilen	Stadterw.	2009		
	3 freist. Zeilen	Stadterw.	2010		
4	4 freist. Geb.	Stadterw.	2005	209 Erwachsene 80 Kinder	Café, Nachbarschaftsbörse Gemeinschaftsterrassen Jugend- und Familientreff
6	3 freist. Zeilen	Stadterw.	2006	111 Personen	Gästeappartment Gruppenraum Garten mit Brunnen und spez. Spielgeräten
3-5	5 freist. Zeilen um Innenhof	Stadterw.	2009	geplant 230 Erw. 110 Kinder	3 Gästeappartments Werkstatt, Biblothek, Musikraum, Mehrzweckr. Dachterrassen, Café-Restaurant
2+SG	Reihenhäuse	Stadterw.		33 Personen	Gemeinschaftsraum mit Küche gemeinsamer Gartenbereich
3		Stadterw.	2006	36 Peronen	keine
2+DG	2 Doppelhäuser 1 Dreispänner	Stadterw.	2003	23 Personen	
2+DG	2 Doppelhäuser 1 Dreispänner	Stadterw.	2005	37 Personen	Gemeinschafstfläche, Bauhaus
2	15 Reihenhäuse 3 Doppelhäuser	Stadterw.	2005	37 Personen	Gemeinschaftsstellplätze

7 Methode

7.1 Potenzialabschätzung

Dieser Projektteil liefert eine zahlenmäßige Schätzung des Wiener Baugemeinschaftspotenzials und qualitative Grundlagen für die Handlungsvorschläge.
Ziel des Projektes ist eine Abschätzung des Potenzials von Personengruppen in Wien, die grundsätzlich daran interessiert sind, an einer Baugemeinschaft teilzunehmen oder eine solche zu initiieren. Der inhaltliche Fokus richtet sich dabei auf das Interesse an gemeinschaftlichen und partizipativen Miet-, Genossenschafts-, und Eigentumsmodellen sowohl im innerstädtischen Bereich als auch in Wiener Stadterweiterungsgebieten (z.B. Flugfeld Aspern).
Die Potenzialabschätzung und Erhebung der Rahmenbedingungen für Baugemeinschaftsprojekte beruht auf unterschiedlicher Informationsquellen (Statistiken, ExpertInnen, Zielgruppen) und Befragungsmethoden (Leitfadeninterviews, telefonische Befragung) und wird in einer Projektgemeinschaft (Robert Temel, Maja Lorbek, SORA) durchgeführt.
Den Startschuss für das Projekt stellte die Recherche und Analyse von Strukturdaten zur Wiener Wohnbevölkerung dar, die zu einem weiten Baugemeinschaftspotenzial gezählt werden können. Parallel dazu wurde von SORA ein Fragebogen für eine repräsentative Umfrage innerhalb der Wiener Wohnbevölkerung konzipiert. Der Fragebogen hatte zum Ziel, das weite Baugemeinschaftspotenzial innerhalb der Wiener Wohnbevölkerung zu erfassen. Aufbauend auf der Auswertung der Daten wurden in weiterer Folge vertiefende Analysen durchgeführt. Im Rahmen von Leitfadeninterviews mit ExpertInnen und Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen wurde das ermittelte Baugemeinschaftspotenzial konkretisiert und eingegrenzt. Die exakten Fragestellungen der Leitfadeninterviews wurden auf die Ergebnisse der quantitativen Befragungen abgestimmt.
Parallel zur quantitativen Befragung und den ExpertInneninterviews wurden telefonische Interviews mit ehemaligen, aktuellen und zukünftigen Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen durchgeführt. Die Namen und Kontaktdaten wurden nach dem Schneeballprinzip ausfindig gemacht.

7.2 Rahmenbedingungen

Die Vorschläge für die Ausgestaltung von Rahmenbedingungen für Baugruppenprojekte (Grundstücksgrößen, Bruttogeschoßflächen, Wohn- und andere Nutzflächen, Bebauungsform, Widmung, Ausmaß nötige Freiflächen und sonstige Flächen, Stellplatzregulativ, Bestand/Neubau) basieren auf einer Auswertung aktueller Projekte in Deutschland, insbesondere in Städten, die mit der Wiener Situation in gewisser Weise vergleich bar sind, der Rahmenbedingungen des Wiener Wohnbaus sowie der Resultate der Interviews, die oben beschrieben sind, sowie einer Vielzahl weiterer ExpertInneninterviews in Österreich und einer Reihe deutscher Städte, in denen Baugemeinschaften relevante Faktoren sind (Hamburg, Berlin, München, Tübingen, Freiburg).

7.3 Instrumente: Fragebogen zur telefonischen Befragung innerhalb der Wiener Wohnbevölkerung

FRAGEBOGEN Baugruppen in Wien, März 2009

[Zielpopulation: n=1.000 WienerInnen ab 18 Jahren]

Guten Tag, mein Name ist … vom Sozialforschungsinstitut SORA. Wir führen derzeit eine kurze Umfrage zum Thema Wohnen durch. Die Umfrage dauert nur fünf Minuten.

FRAGE 1
Sind Sie mit Ihrer jetzigen Wohnsituation sehr, ziemlich, wenig oder gar nicht zufrieden?
sehr zufrieden.....1
ziemlich zufrieden.....2
wenig zufrieden 3
gar nicht zufrieden.....4

FRAGE 2
Wohnen Sie ...? (**VORLESEN**)
in einem Wohngebäude mit mehr als 30 Wohnungen .. 1
in einem Wohngebäude mit 3 bis 30 Wohnungen 2
in einem Reihenhaus oder Kleingartenhaus 3
in einem Ein- oder Zweifamilienhaus 4

FRAGE 3
Haben Sie bzw. Ihre Familie diese Wohnung oder das Haus ...? (**VORLESEN**)
als Mietwohnung.....1
als Gemeindewohnung.....2
als Genossenschaftswohnung 3
als Eigentum.....4
anderes.....5

FRAGE 4
Werden Sie in den kommenden fünf Jahren voraussichtlich umziehen?
ja.....1 WEITER MIT FRAGE 5
nein.....2 WEITER MIT FRAGE 6
weiß nicht.....3 WEITER MIT FRAGE 6

FRAGE 5
An welche Art von Wohnung oder Haus denken Sie am ehesten bei einem Umzug? (**VORLESEN**)
Eigentum.....1
Miete.....2
Gemeinde.....3
Genossenschaft.....4
anderes.....5

FRAGE 6
Vielleicht haben Sie ja schon mal von Baugruppen gehört. Unter **Baugruppe** versteht man eine Gruppe von mehreren Personen, die sich zusammenschließen, um auf einem gemeinsam gekauften Grundstück ein oder mehrere Wohnhäuser zu bauen. Sie planen und finanzieren das Projekt gemeinsam und wohnen später als Nachbarn zusammen.
Können Sie sich persönlich sehr, ziemlich, wenig oder gar nicht vorstellen, gemeinsam mit Freunden oder Bekannten eine Baugruppe zu gründen?
sehr.....1 WEITER MIT FRAGE 7
ziemlich.....2 WEITER MIT FRAGE 7
wenig .....3 WEITER MIT FRAGE 8
gar nicht.....4 WEITER MIT FRAGE 8

FRAGE 7
Haben Sie bereits konkrete Pläne für eine Baugruppe?
Ja, ich bin bereits in einer Baugruppe 1
Ja, ich plane eine Baugruppe 2
Nein, keine Pläne 3

FRAGE 8
Kennen Sie jemanden, der eine Baugruppe plant oder einer Baugruppe angehört?
Ja .....1 WEITER MIT FRAGE 9
Nein .....2 WEITER MIT FRAGE 10

FRAGE 9
Wie viele Baugruppen kennen Sie?

Anzahl: [ ][ ]

FRAGE 10
Sind für Sie folgende Eigenschaften in Bezug auf das Wohnen sehr, ziemlich, wenig oder gar nicht wichtig? **(ROTIEREN)**

	sehr	ziemlich	wenig	gar nicht
1) Kostengünstig	1	2	3	4
2) Selbstverwaltet	1	2	3	4
3) Selbstbestimmt	1	2	3	4
4) Langfristig	1	2	3	4
5) Gemeinschaftlich	1	2	3	4
6) Familienorientiert	1	2	3	4
7) Nachhaltig	1	2	3	4
8) Zentrumsnah	1	2	3	4

Statistik

S1
Geschlecht (**EINSTUFEN**)
männlich 1
weiblich 2

S2
Darf ich Sie für die Statistik fragen, wie alt Sie sind?

Alter in Jahren: [ ][ ]

S3
Sind Sie derzeit...? (**VORLESEN BIS BEFRAGTE/R ZUSTIMMT**)
Berufstätig bzw. Lehrling 1
in Karenz..... 2
arbeitslos 3
Schüler/Student 4
in Pension 5
zu Hause..... 6

S4
Sind Sie derzeit …? (**FALLS NICHT BERUFSTÄTIG**: Waren Sie zuletzt...?)
Arbeiter/in 1
Angestellte/r.....2
öffentlich Bedienstete/r 3
anderes.....4

S5
Sie selbst eingerechnet, wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt?
Personen: [ ][ ]
FALLS 1 PERSON – WEITER MIT S6
FALLS MEHR ALS 1 PERSON – WEITER MIT S7

S6
FALLS MEHR ALS 1 PERSON: Wer lebt noch in Ihrem Haushalt....? **(MF)**
Partner, Partnerin 1
Kind, Kinder unter 15 Jahren.....2
Kind, Kinder ab 15 Jahren.....3
Vater 4
Mutter 5
andere Person, z.B. Geschwister.....6

S7
Welche höchste abgeschlossene Schulbildung haben Sie? (**NUR EINE NENNUNG**)
Pflichtschule 1
Pflichtschule mit Lehre 2
Fachschule ohne Matura.....3
AHS/BHS ohne Matura.....4
AHS Matura 5
BHS Matura 6
Universität ohne Abschluss 7
Universität/Akademie.....8

S8
Wie hoch ist das monatliche Nettoeinkommen Ihres Haushaltes. Rechnen Sie bitte alle Einkommen zusammen. Zumindest ungefähr! (**VORLESEN BIS BEFRAGTE/R ZUSTIMMT**)!
unter 700 Euro.....1
701 bis 1.000 Euro 2
1001 bis 1.500 Euro 3
1501 bis 2.000 Euro 4
2001 bis 2.500 Euro 5
2501 bis 3.000 Euro 6
3001 bis 3.500 Euro 7
3000 bis 3.500 Euro 8
über 3.500 Euro.....9
weiß nicht..... 10
keine Angabe..... 11

S9
Darf ich Sie abschließend noch fragen, in welchem Wiener Gemeindebezirk Sie wohnen?
Bezirk: [ ][ ]

Vielen Dank für das Interview!

7.3 Instrumente: Leitfaden für die Befragung von Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen

Kurze Information über das Forschungsprojekt, Anonymität

Gruppe

Ist Ihre Gruppe schon formiert oder gibt es erst eine Idee dafür?
Was waren die Gründe für die Gründung der Baugruppe?
Wenn noch nicht beantwortet: Welche Vorteile erwarten Sie durch das Bauen als Baugruppe?
Wie hat sich die Gruppe zusammengefunden?
Wenn noch nicht beantwortet: Wie lange gibt es die Gruppe schon?
Welche Anzahl an Wohnungen ist geplant?
Wie viele Erwachsene, wie viele Kinder sind in der Gruppe?
(Haben Sie eine Moderatorin, einen Moderator?)
(Haben Sie eine Architektin, einen Architekten?)

Planungsphase

Für wann ist der Bau geplant?
Wo wollen Sie bauen?
Ist für Sie eine Realisierung am Stadtrand, z.B. in Aspern denkbar?
Wollen Sie selbstständig bauen oder mit einem Bauträger?

Gestaltung/Umsetzung

Welche Bauform ist geplant?
(Haben Sie ein bestimmtes Konzept, bestimmte Gemeinschaftsräume, eine besondere Ausrichtung?)

Rechtsform/Finanzierung

Haben Sie bereits eine Rechtsform? Welche Rechtsform ist geplant? (Nachfragen: welche Vorteile erwarten Sie sich davon?)
Planen Sie Eigentums- oder Mietwohnungen? (Wenn Eigentum: können Sie sich nur Eigentumsmodelle vorstellen oder würden Sie auch Mietmodelle in Betracht ziehen?)

Unterstützungsbedarf

Gibt es Probleme mit der Realisierung Ihrer Baugruppe? Welche?
Rechnen Sie mit weiteren Schwierigkeiten und Herausforderungen? (nachfragen: mit welchen? finanziell, organisatorisch)
Was brauchen Sie für die Realisierung? (Nachfragen – konkret: finanzielle Unterstützung? Rechtsberatung? Hilfe in der Planung und Organisation?)
Welche Unterstützung hätten Sie gern von der Stadt Wien?

Abschluss

Kennen Sie andere Personen außerhalb ihrer Baugruppe, die Ähnliches planen?
Kennen Sie Baugruppen aus Deutschland (bzw. außerhalb von Österreich)?

Danke für das Gespräch.

7.4 Instrumente: Leitfaden für die ExpertInnenbefragung

1. Tätigkeitsbereich und beruflicher Hintergrund

2. Allgemeine Einschätzung des Werts von Baugemeinschaften für verschiedene AkteurInnen

> Welche Gründe sprechen für Baugemeinschaften? Worin liegt ihr Wert für verschiedene AkteurInnen und Interessengruppen wie: Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen, ArchitektInnen, evt. kooperierende Bauträger?

> Welche Hindernisse gibt es für diese Gruppen?

3. Einschätzung der Baugemeinschafts-Situation in Wien

4. Einschätzung der Rahmenbedingungen in Wien

> In welchen Bereichen gibt es Hindernisse für die Entstehung von Baugemeinschaften? Wo könnten Veränderungen vorgenommen werden?

5. Rahmenbedingungen in Bezug auf:

> Förderung und Finanzierung von Baugemeinschaften

> Zugang zu Grundstücken

> Rechts- und Organisationsformen von Baugemeinschaften

6. Vergleich Deutschland/andere Bundesländer:

> Inwiefern unterscheiden sich allgemein die Rahmenbedingungen in Wien von denen in Deutschland/dt. Städten und nach Bundesländern?

7. Einschätzung von (potentiellen) Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen (in Wien)

> Welche Gruppen von Menschen interessieren sich aus Ihrer Sicht besonders für Baugemeinschaften? Wie lassen sich diese charakterisieren?

> Welche Motivationen haben verschiedene Baugemeinschafts-Interessierte an einem Wohnprojekt mitzuarbeiten?

> Wie wichtig/notwendig ist Homogenität der Gruppe?

> Welche Anforderungen (Einstellung/Kommunikation, Energie-, Zeit- und Geldressourcen) sollten TeilnehmerInnen erfüllen?

> Welche Arten von Wohnformen (z.B. intergenerationales/ interkulturelles/ autofreies/ ökologisches Wohnen) werden nachgefragt? Welche Formen sind für welche Zielgruppen geeignet?

> Wie könnten neue Interessierte und auch andere Zielgruppen gewonnen werden? (Maßnahmenvorschläge: Information, Förderung, andere Modelle...)

8. Baugemeinschaftsprozesse

> Welche Größe von Baugemeinschaften wäre ideal?
> Welche Stolpersteine gibt es im Gruppenbildungsprozess, beim Bauen und in der Nutzungsphase für Baugemeinschaften?
> Welche Entscheidungsstrukturen haben sich bewährt? Wovon abhängig, welche funktionieren?
> Sind aus Ihrer Sicht Einschränkungen bei der Partizipation in Bauvorhaben notwendig? Gibt es Bereiche, wo eher ArchitektInnen bzw. Bauträger bestimmen sollten?

9. Vernetzungs-/Öffentlichkeitsarbeit

> Wie schwierig oder leicht ist es, InteressentInnen für Baugemeinschaften zu gewinnen?
> Welche Schwierigkeiten gibt es da?
> Welche Strategien haben sich bewährt?
> Auf welchen Ebenen wäre hier (in der Öffentlichkeitsarbeit) noch Handlungsbedarf?
> Wie könnten auch andere Zielgruppen dazu gewonnen werden?

10. Allgemeine Einschätzung des Potenzials von Baugemeinschaften in Wien

> Wie schätzen Sie allgemein das Potenzial von Baugemeinschaften in Wien ein?
>Wie wäre Ihre Prognose in Bezug auf die zukünftige Entwicklung?
> Sehen Sie Potenzial einer Förderung von Baugemeinschaften in Stadterweiterungsgebieten?
> Sehen Sie Potenzial von Förderung von Baugemeinschaften im Bereich der Stadterneuerung bzw. Sanierung?
> Wie schätzen Sie die Möglichkeiten in Bezug auf eine verstärkte Kooperation von Bauträgern mit Baugemeinschaften ein?

11. Zusammenfassung der wichtigsten Lösungsansätze

> Welche wichtigsten Maßnahmenvorschläge, Handlungsfelder und Lösungsansätze sehen Sie zusammenfassend um Baugemeinschaften zu fördern?

8 GesprächspartnerInnen

Mit folgenden ExpertInnen wurden Interviews und Gespräche zum Thema geführt:

Sabine Bartscherer, cabs architektur und produktdesign, Wohnbund Wien
Johann Brazda, Fachbereich für Genossenschaftswesen, Universität Wien
Wilfried Brzynczek, GLS Gemeinschaftsbank, Berlin
Hubert Burdenski, Amann|Burdenski|Munkel Architekten und Generalplaner, Freiburg
Peter Caspari, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin
Constance Cremer, Stattbau Berlin GmbH, Netwerkagentur GenerationenWohnen
Jürgen Desler, HafenCity Hamburg
Angelika Drescher, Zusammenarbeiter, Berlin
Frank Dressler, Forum für Baugemeinschaften e.V., München
Manfred Drum, Urbanes Wohnen e.V., München
Roland Gruber, nonconform, Moosburg
Matthias Gütschow, w5 Planungsgesellschaft mbH, Tübingen
Udo Häberlin, Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung, Wien
Winfried Härtel, Büro für Projektentwicklung, Berlin
Angela Hansen, Agentur für Baugemeinschaften, Hamburg
Getrud Hautum, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, München
Susanne Hegewald, Architektin, Wien
Uwe Henning, Agentur für Baugemeinschaften, Hamburg
André Heuss, bürgerbau AG, Freiburg
Mathias Heyden, Institut für Strategien partizipativer Architektur und räumlicher Aneignung, Berlin
Elisabeth Hollerbach, Wohnbaugenossenschaft wagnis e.G., München
Theo Killewald, Stattbau Berlin GmbH, Netwerkagentur GenerationenWohnen
Robert Koch, Wohnen plus, Wien
Markus Klaura, Architekt, Klagenfurt
Robert Kniefacz. Magistratsabteilung 19 – Architektur und Stadtgestaltung, Wien
Felicitas Konecny, Architekturvermittlerin, Wien
Teresa Lukas, Gebietsbetreuung Stadterneuerung 12, Wien
Sabine Madegwa, Kreissparkasse Tübingen
Regina Maier, Mietshäuser Syndikat GmbH
Stefan Mayerhofer, Forum für Baugemeinschaften e.V., München
Petra Memmler, Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt
Iris Neitmann, Architektin, Hamburg
Claudia Nutz, Wien 3420 Aspern Development AG
Rosemarie Oltmann, Schanze e.G., Stattbau Hamburg
Georg Reisner, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, München
Stefan Rost, Mietshäuser Syndikat GmbH
Marie-Luise Sandau, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin
Reiner Schendel, Stattbau Hamburg
Doris Schmid-Hammer, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern
Peter Schmidt, Wogeno München e.G.
Annika Schönfeld, raum + kommunikation, Wien
Christian Schöningh, Architekt, Berlin
Giselher Schultz-Berndt, HafenCity Hamburg
Cord Söhlke, Stadtverwaltung, Fachbereich Projektentwicklung, Tübingen
Fabian Sprenger, Stadtteilzentrum Vauban 037 e.V., Freiburg

Bernhard Steger, Architekt, Wien
Roland Stübler, genowo e.G., Berlin
Franz Sumnitsch, BKK-3, Wien
Gernot Tscherteu, Medienwissenschaftler, Wien
Karsten Wagner, Lawaetz-Stiftung, Hamburg
Karin Wallmüller, Arge W : A : B/Wohnbau : Alternative : Baugruppen, Graz
Peter Weber, Selbstbau e.G., Berlin

Wir danken weiters folgenden Personen und Gruppen für ihre Unterstützung für diese Studie:

Andreas Delleske, Freiburg
Micha Fedrowitz, Institut für Raumplanung (IRPUD), Technische Universität Dortmund
Wolfgang Förster, Magistratsabteilung 50, Referat für Wohnbauforschung, Wien
Brigitte Groihofer, Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland
Dieter Groschopf, Wohnfonds Wien
Christoph Hofinger, SORA Institute for Social Research and Analysis Ogris & Hofinger GmbH
Andrea Holzmann-Jenkins, Geschäftsgruppe Wohnbau, Wien
Love architecture and urbanism, Graz
Michaela Trojan, Wohnfonds Wien

Folgende Personen standen für die ExpertInnenbefragung zur Verfügung:

Andrea Gross, gemeinnütziger Verein „Gemeinschaft B.R.O.T. Kalksburg“, Vereinssprecherin, Baugruppenteilnehmerin
Raimund Gutmann, wohnbund:consult – Büro für Stadt.Raum.Entwicklung, Institutsleiter
Fritz Matzinger, Architekt, Realisierung von Baugemeinschaftsprojekten
Susanne Pitz, Architektin, Plattform Gemeinsam Bauen,Vorstandsmitglied Verein Bauforum Dresden, Realisierung von Baugemeinschaftsprojekten
Susanne Reppé, GEWOG-Neue Heimat,Ansprechpartnerin für Wohngruppeninteressierte bei Modellprojekt „Wohngruppen für Fortgeschrittene“; Vortragende bei Wiener Wohnbau Festwochen
Wilhelm Scheffen, selbstnutzer Kompetenzzentrum für Wohneigentum GmbH, Geschäftsführer
Andreas Stahl, Architekt, Leiter eines Architekturbüros, Realisierung von Baugemeinschaftsprojekten
Christine Stromberger, Baugruppenteilnehmerin

Wir danken allen Genannten und darüber hinausgehend den GesprächspartnerInnen der Interviews mit Baugemeinschafts-TeilnehmerInnen (siehe 2.1 Schneeballerhebung), die hier aus Gründen der Anonymisierung nicht genannt werden können.

9 Bibliographie

9.1 Publikationen

AnArchitektur 10, November 2003: Gemeinschaftsräume

Andritzky, Michael (1999): „Balance zwischen Heim und Welt. Wohnweisen und Lebensstile von 1945 bis heute“, in: Ingeborg Flagge (Hg.): Geschichte des Wohnens, Band 5: Von 1945 bis heute, Aufbau – Neubau – Umbau, Stuttgart: DVA

Archithese 5/2006: Genossenschaft, Gemeinschaft

Arnstein, Sherry R. (1969): „A Ladder of Citizen Participation“, in: Journal of the American Planning Association, Vol. 35, No. 4, July 1969, S. 216–224

Bärsch, Jürgen; Cremer, Cornelia; Novy, Klaus (1989): Neue Wohnprojekte, alte Genossenschaften. Kooperationsformen zur Bestandssicherung im Wohnungssektor, Darmstadt: Verlag für wissenschaftliche Publikationen

Bauwelt 39–40/2008: Das Modell Baugruppe

Berliner Zeitung (2007): „Viele Berliner wollen altersgerechte Wohnungen“, in: Berliner Zeitung/Immobilien, 10.03.2007

Bohning, Ingo (1981): „Autonome Architektur“ und „partizipatorisches Bauen“. Zwei Architekturkonzepte, Basel: Birkhäuser

Brazda, Johann (in Vorbereitung): „Die Wohnbaugenossenschaften in Österreich“

Brech, Joachim (1999): „Ein Wandel im Wohnen in der Zeit des Umbruchs. Eine Studie zu Neuen Wohnformen“, in: Wüstenrot Stiftung: Neue Wohnformen im internationalen Vergleich, Stuttgart/Berlin/Köln: Kohlhammer, S. 81–160

Bura, Josef (2008): “Hafenstraße, Hafenliebe und Bärenhof. Wohnprojekte in Hamburg“, in: Zoll+. Österreichische Schriftenreihe für Landschaft und Freiraum, Nr. 12, Juni 2008, 18. Jg., S. 59–62

Dangschat, Jens (2000): „Perspektiven des Wohneigentums bei der Diskussion über eine Soziale Stadt“, in: vhw Forum Wohneigentum, Zeitschrift für Wohneigentum und Immobilienwirtschaft, Heft 6, Juni 2000, S. 211–218

de Maddalena, Gudrun Theresia; Schuster, Matthias (2005): go south. Das Tübinger Modell, Tübingen/Berlin: Wasmuth

Detail 9/2008: Gemeinsam wohnen. Baukonzepte für die Gemeinschaft, Wohnmodelle mit Zukunft

Fedrowitz, Micha; Gailing, Ludger (2003): Zusammen wohnen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Strategie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung, Dortmunder Beiträge zur Raumplanung 112, Dortmund: IRPUD

Feldtkeller, Andreas (2001): Städtebau: Vielfalt und Integration. Neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen, München: DVA

Fezer, Jesko; Heyden, Matthias (2004): Hier entsteht. Strategien partizipativer Architektur und räumlicher Aneignung, Berlin: b_books

Freisitzer, Kurt; Koch, Robert; Uhl, Ottokar (1987): Mitbestimmung im Wohnbau. Ein Handbuch, Wien: Picus

Fuchs, Dörte; Orth, Jutta (2000): Bauen in der Gruppe. Kostengünstig, innovativ, ökologisch, München: Callwey

Gilg, Mark; Schaeppi, Werner; Hari, Patrick (2007): Lebensräume. Auf der Suche nach zeitgemässem Wohnen, Sulgen: Niggli

Gutmann, Raimund; Burgard, Roland (2008): „Wohngruppen für Fortgeschrittene? Selbst organisierte Hausgemeinschaften, Bau- oder Wohngruppen als Antwort auf die demografischen und sozialen Herausforderung, Roland Burgard im Gespräch mit Raimund Gutmann“, in: Burgard, Roland: Standards der Zukunft. Wohnbau neu gedacht, Wien, S.104–115

Heinzmann, Friedrich ([3]2006): Die freie Bauherrengemeinschaft. Praktische Überlegungen aus juristischer Sicht und Vertragsmuster, Tübingen/Berlin: Wasmuth

Hill, Jonathan (2003): Actions of Architecture. Architects and Creative Users, London: Rouledge

Hofinger, Hans; Hinteregger, Renate (2007): Genossenschaften: Eine Perspektive für Kommunen, Wien: Manz

Janitzki, Axel; Burkart, Walter (1992): Alternativen zu Mietwohnung und Eigenheim – gemeinsam finanzieren, selbst verwalten, Stuttgart: Verlag Freies Geistesleben

Jones, Peter Blundell; Petrescu, Doina; Till, Jeremy (2005): Architecture and Participation, London: Routledge

Karhoff, Brigitte; Kiehle, Wolfgang (2005): „Genossenschaftliches Wohnen als ‚dritte Säule‘ der Wohnungsversorgung“, in: RaumPlanung 122, Oktober 2005, S. 192–196

Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien (1988): Mitbestimmung beim Wohnen? Kommunale Begegnungen 3, Wien

Kläser, Simone (2006): „Selbstorganisiertes Wohnen“, in: archplus 176/177, Zeitschrift für Architektur und Städtebau, Mai 2006, S. 90–99

Krasny, Elke; Mazanek, Claudia (2003): Ottokar Uhl, Gegen-Sätze. Architektur als Dialog, Wien: Picus

Krasny, Elke (2008): „Das Dorf in der Stadt. Stimmen über die Sargfabrik“, in: Elser, Oliver; Rieper, Michael; Künstlerhaus Wien (Hg.): Wohnmodelle – Experiment und Alltag, Wien, Bozen: Folio Verlag, S. 262–268

Kröger, Sebastian; Otterbach, Friedhelm; Schönfeld, Annika; Widdess, Stefan (2005): Selbst gebaute Nachbarschaft. Handlungsempfehlungen zur Verbreitung von Wohnprojekten in Hamburg, Universität Kassel

Kühne-Büning, Lidwina; Nordalm, Volker; Steveling, Lieselotte ([4]2005): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Frankfurt/Main: Fritz Knapp Verlag

Kuhn, Gerd; Krämer, Stefan (2006): „Bauen mit Baugemeinschaften“, in: Die Alte Stadt 33, 2/2006: Städtische Siedlungen – Urbane Quartiere, S. 168–181

Kuhn, Gerd; Krämer, Stefan (2007): „Bauen mit Baugruppen. Chancen und Impulse durch Baugemeinschaften“, in: Deutsches Architektenblatt 2/2007: Stadthäuser, S. 12–15

Kunkel, Patrick: „Das Mietshäuser-Syndikat – eine Freiburger Erfolgsgeschichte“, in: Neue Zürcher Zeitung, International, 19.11.2007

Kuthe, Christian; Mermagen, Wilhelm; Schepers, Albert (1991): Gemeinsam Bauen – Gemeinsam Wohnen. Rechtliche und finanzielle Gestaltungsmöglichkeiten für Gruppenprojekte im Neubau, Darmstadt: VWP Verlag für wissenschaftliche Publikationen

Lange, Ralf (2007): „Gemeinsam Planen – Nachbarschaftlich Wohnen. Wohnprojekt Max-B“, in: Hamburgische Architektenkammer: Architektur in Hamburg, Jahrbuch 2007, Hamburg: Junius, S. 32–37

Magistrat der Stadt Wien, MA 5 – Finanzwirtschaft, Haushaltswesen und Statistik (2008): Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2008, Wien

Museum für Gestaltung Zürich, Kunstgewerbemuseum (1986): Das andere Neue Wohnen. Neue Wohn(bau)formen, 12. November 1986 bis 4. Januar 1987, Wegleitung 358, Zürich

Neitmann, Iris (2000): „Entstehung von Urbanität durch Partizipation“, in: vhw-Forum Wohneigentum, Heft 3, März 2000, S. 107–110

Nieder, Manja (2008): Baugemeinschaften. Kosten sparen, Spielräume nutzen. Erfahrungen privater Bauherren beim gemeinsamen Bauen, Marburg: Tectum

Novy, Klaus; Förster, Wolfgang (1991): Einfach bauen. Genossenschaftliche Selbsthilfe nach der Jahrhundertwende. Zur Rekonstruktion der Wiener Siedlerbewegung, Wien: Picus

PlanerIn. Fachzeitschrift für Stadt-, Regional- und Landesplanung, Heft 2_08, April 2008: Zu Hause sein. Wohnen in der Stadt

Ring, Kristien (2007): auf.einander.bauen. Baugruppen in der Stadt, Deutsches Architektur Zentrum, Berlin: Jovis

Ruby, Ilka; Ruby, Andreas (2009): „Collective Housing and Development Planning. The ‚Building Groups‘ Phenomenon – an Emerging Model for Collective Housing“, in: Arc en Rêve Centre d’Architecture Borudeaux (Hg.): New Forms of Collective Housing in Europe, Basel, Boston, Berlin: Birkhäuser, S. 245–246

Schader-Stiftung und Stiftung trias (2008): Raus aus der Nische, rein in den Markt! Ein Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftliches Wohnen“, Darmstadt

Schubert, Dirk (2004): „Baugemeinschaften, Wohnprojekte und neue Gruppenbaukulturen in Hamburg“, in: Hamburgische Architektenkammer: Architektur in Hamburg, Jahrbuch 2004, Hamburg: Junius, S. 174–179

Stattbau Hamburg (2002): Wohnprojekte – Baugemeinschaften. Soziale Stadtentwicklung. Das Stattbau-Buch, Hamburg: Stattbau

Steger, Bernhard (2006): „Gemeinsam Bauen“, in: Architektur- & Bauforum 21/2006

Steger, Bernhard (2007): Vom Bauen. Zu Leben und Werk von Ottokar Uhl, Wien: Löcker

Steger, Bernhard; Kamleithner, Christa (2005): Ottokar Uhl, Salzburg: Pustet

Szypulski, Anja (2008): Gemeinsam bauen – gemeinsam wohnen. Wohneigentumsbildung durch Selbsthilfe, Dissertation Universität Dortmund, Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften

Uhlig, Günther (2006): „Die neuen Baugruppen. Privater Wohnungsbau als sozialer Stadtbau“, in: archplus 176/177, Zeitschrift für Architektur und Städtebau, Mai 2006, S. 100–106

Viering, Jonas (2008): „Die Schweine-Investoren sind wir“, in: Die Zeit, 27.12.2007, Nr. 1/2008

Wüstenrot Stiftung (1999): Neue Wohnformen im internationalen Vergleich, Stuttgart/Berlin/Köln: Kohlhammer

Wüstenrot Stiftung (2004): Wohnen im Eigentum in der Stadt, Stuttgart/Zürich: Wüstenrot Stiftung

9.2 Graue Literatur

Amann Burdenski Generalplanungs GmbH (o.J.): Was ist eine Baugruppe? Freiburg

Arbeitsgruppe Stadtforschung (1989): Wandel des Wohnverhaltens, Abschlussbericht, Universität Oldenburg

Architektenkammer Baden-Württemberg, Kammergruppe Tübingen (2007): planen – bauen – leben. Baugemeinschaften in Tübingen, Tübingen

Behrens, Tobias; Bura, Josef; Schendel, Reiner (2004): Nachbarschaftlich orientierte Wohnformen auf genossenschaftlicher Basis in Schleswig-Holstein, Machbarkeitsstudie durchgeführt von der Stattbau Hamburg GmbH im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein, Abt. 5, Städtebauförderung und Wohnungswesen, vom Innenministerium gekürzte Fassung, Hamburg

Beuthien, Volker (2003): Die atypische stille Gesellschaft. Ein Weg zu mehr Eigenkapital für eingetragene Genossenschaften? Vorträge und Aufsätze des Forschungsvereins für Genossenschaftswesen, Heft 27, Wien: Eigenverlag des FOG

Bildungswerk Berlin der Heinrich-Böll-Stiftung; Heyden, Matthias (2007): Berlin. Wohnen in eigener Regie! Gemeinschaftsorientierte Strategien für die Mieterstadt, Berlin

Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover (2008): Ein neuer Leitfaden für gemeinschaftliche Wohnprojekte, Hannover

Build it yourself. Selbsthilfepotenziale im Wohnungsbau, Endbericht, Universität Dortmund, Fakultät Raumplanung, Studienjahr 2004

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2005): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Ein ExWoSt-Forschungsfeld, ExWoSt-Informationen 28/1, Bonn

Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen (o.J.): Wohnprojekte für Jung und Alt. Generationen übergreifende Baugemeinschaften, Berlin

Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen (2006): Gemeinschaftliche Wohnprojekte, Inforeihe Wohnen mit Zukunft 02, Berlin

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2005): Neue Wohn- und Betreuungsformen im heimrechtlichen Kontext, Berlin

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2006): Genossenschaftspotenziale. Modelle genossenschaftlichen Wohnens, Berlin

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2007): Erschließen von Genossenschaftspotenzialen im Forschungsfeld Modelle Genossenschaftlichen Wohnens, Forschungen Heft 126, Bonn

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (o.J. a): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Das Dauerwohnrecht nach WEG – Ein Mittel zur Umsetzung sozial gemischter Wohnungsgenossenschaften unter dem Dach Junger Genossenschaften, Bonn

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (o.J. b): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Ansprechpartner, Bonn

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (o.J. c): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Wege zur Stärkung der Eigenkapitalbasis von Genossenschaften, Bonn

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (o.J. d): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Gender Mainstreaming in der genossenschaftlichen Praxis, Expertise, Bonn

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (o.J. e): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Kapitalsammelstelle zur Verbesserung der Eigenkapitalausstattung; Rechtliche und organisatorische Rahmenbedingungen eines Finanzierungsmodells zugunsten von Genossenschaftsprojekten, Sondergutachten, Bonn

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (o.J. f): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Kommunikationskonzept – Die „Neue" GeWoGe eG, Bonn

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (o.J. g): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Praxisleitfaden Dachgenossenschaften in der Wohnungswirtschaft, Bonn

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (o.J. h): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Öffentlichkeitsarbeit konkret, Praxisleitfaden, Bonn

Deutsches Rotes Kreuz (2009): Alternatives Wohnen. gemeinschaftlich – generationenübergreifend – selbstbestimmt, Wohnprojekte in Rheinland-Pfalz, Beratung und Information in Rheinland-Pfalz, Mainz

Drescher, Angelika (2006): Online-Schnittstellen für den personalisierten Wohnungsbau. Interaktionskonzepte für die Einbindung einer Internetplattform als unterstützendes Instrument im Kommunikationsprozess bei Baugruppenprojekten, Diplomarbeit Universität der Künste Berlin

Energiekontor GmbH, Architekten Kny & Weber, S.T.E.R.N. GmbH (1998): Das SelbstBau-Modell. Eine Mietergenossenschaft in Prenzlauer Berg, Berlin

Ernst, Maria (2008): Autofrei Wohnen. Wir können's nur empfehlen! Ergebnisse der Bewohnerbefragung 2007, München

Ernst, Rainer W. (2006): Experimentcity. berlin: selbstorganisiert! Kulturen der nachhaltigen Stadtentwicklung: Wohnprojekte + Kreativzentren, Wirtschaft + Freiraum, Berlin

Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung (o.J.): Arbeitsmappe für Initiativgruppen, Hannover

Freie und Hansestadt Hamburg, Baubehörde, Amt für Wohnungswesen (^{2}2001): Leitfaden Baugemeinschaften in Hamburg, Hamburg

Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Bau und Verkehr (2002): Bau- und Hausgemeinschaften in Hamburg. Neue Lebensqualität für die Stadt, Hamburg

Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (2006a): Zusammen bauen lohnt sich. Baugemeinschaften für Familien in Hamburg, Hamburg

Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (2006b): Baugemeinschaften in Hamburg, Ausstellungskatalog, Hamburg

Freihaus. Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen, Nr. 15 September 2008

Freihaus. Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen, Nr. 8 Februar 2002

Gehre, Anka (2000): Cross over: Wien. Wohnprojekt Sargfabrik, Seminararbeit TU Chemnitz

Häusler, Wolfgang (1984): Gemeinsam Bauen. Beispiele verdichteter Bauweise in Vorarlberg, Dornbirn: Hypothekenbank des Landes Vorarlberg

HafenCity Hamburg (2009): Projekte. Einblicke in die aktuellen Entwicklungen, März 2009, Hamburg

Harbrecht, Wolfgang (2001): Die Genossenschaft als Rechtsform für junge Unternehmen, Vorträge und Aufsätze des Forschungsvereins für Genossenschaftswesen, Heft 25, Wien: Eigenverlag des FOG

Hegewald, Susanne (2008): Selbstbestimmte Wohnformen. Baugemeinschaften und Wohnprojekte, Potentiale in Österreich am Beispiel Wiens, Master-Thesis Donau-Universität Krems

Hessisches Sozialministerium, Referat Öffentlichkeitsarbeit (102008): Neue Wohnprojekte für Jung und Alt. Gemeinschaftliches Wohnen in Hessen, Verzeichnis der Projekte und Initiativen, Wiesbaden

Hieber, Annette; Mollenkopf, Heidrun; Wahl, Hans-Werner; Oswald, Frank (2005): Gemeinschaftliches Wohnen im Alter. Von der Idee bis zum Einzug, Forschungsberichte aus dem Deutschen Zentrum für Alternsforschung, Nr. 20 (Mai 2005), Heidelberg

Initiatorengruppe (Architektenkammer Baden-Württemberg, Kammergruppe Freiburg und Kammergruppe Breisgau – Hochschwarzwald – Emmendingen; Architekturforum Freiburg, Matthias Betz, Hubert Burdenski et al.) (2004): Baugruppenarchitektur in Freiburg vom Experiment zur Regel, Freiburg

Jacobs, Bernd; Kirchhoff, Jutta (1999): Wohnkostenbegrenzung bei Bewohnergenossenschaften. Ein Leitfaden. Endbericht, Hamburg

Jekel, Gregor; et al. (2007): Vorstudie zur Einrichtung einer „Netzwerkagentur Generationenübergreifendes Wohnen“, Endbericht, Deutsches Institut für Urbanistik im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Berlin

Kienitz-Vollmer, Barbara; Diesing, Birgit; Müller, Kornelia (2004): Eine Idee zieht Kreise. WohnSinn-1 und WohnSinn-2: „Modelle genossenschaftlichen Wohnens“, Darmstadt

Koalitionsvereinbarung zwischen der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands (SPD) Landesverband Berlin und der Linkspartei.PDS (Die Linke) Landesverband Berlin für die Legislaturperiode 2006–2011, Berlin 2006 (www.berlin.de/rbmskzl/koalitionsvereinbarung)

Koch, Robert (1989): Ausstellung über Mitbestimmung im Wohnbau, Schlussbericht F 1264, Wien

Kompetenzzentrum „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ (2008): Zukunftsweisende Wohnprojekte in der Stadt, Berlin

Kreissparkasse Tübingen (2009): planen – finanzieren – leben. 10. März 2009, Informationsveranstaltung „Südstadtbörse“

Kremer-Preiß, Ursula; Stolarz, Holger (2003): Neue Wohnkonzepte für das Alter und praktische Erfahrungen bei der Umsetzung. Eine Bestandsanalyse, Zwischenbericht im Rahmen des Projektes „Leben und Wohnen im Alter“ der Bertelsmann Stiftung und des Kuratoriums Deutsche Altershilfe, Köln

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2006): Perspektive München. Konzepte, Wohnen in München IV, München

Lehen drei Architekten Stadtplaner (2005): Neues urbanes Wohnen in Baugemeinschaften, Beiträge zur Stadtentwicklung 36, Herausgeber Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Stuttgart

Lukas, Teresa (2007): Genese, Struktur und Rolle der Stattbau Hamburg GmbH im Kontext soziaorientierter Stadterneuerung in Hamburg, Diplomarbeit Universität Wien

Mietshäuser Syndikat (2007): Das Mietshäuser Syndikat und die Hausprojekte. Rücke vor zur Schlossallee. Selbstorganisiert wohnen, solidarisch wirtschaften, Freiburg

Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen ([7]2005): Neue Wohnprojekte für ältere Menschen. Gemeinschaftliches Wohnen in Nordrhein-Westfalen, Beispiele und Wege zur Umsetzung, Düsseldorf

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2008): Neues Wohnen mit Nachbarschaft. Wohnprojekte von Baugruppen, Genossenschaften und Investoren, Düsseldorf

Netzwerk Berliner Baugruppenarchitekten (2007): Berlin – Baugruppen am Humboldthafen. Eine Studie der Berliner Baugruppen Architekten, Berlin

Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V. (o.J.): Gründungsleitfaden für Genossenschaften. Eine Hilfestellung für die genossenschaftliche Praxis, Berlin

Raab, Sabine (2000): Die Mietergenossenschaft als Modell für selbstbestimmte Sanierung und Verwaltung von Wohnraum, untersucht am Beispiel der Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen e.G. in Hamburg-Eppendorf, Diplomarbeit Christian-Albrechts-Universität zu Kiel

Rückheim, Philipp (2008): Was leisten Raumpioniere für die Entwicklung von Stadträumen? Rahmenbedingungen, ökonomische Leistungen und soziologische Dilemmata der Gentrifizierung, Bachelorarbeit Zeppelin University Friedrichshafen

Scherzer, Ulrike (2003): Integrierte Wohnmodelle in der Nutzungsphase. Eine Nachuntersuchung von vier Modellvorhaben des „Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus - ExWoSt“, Dissertation Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen

Schmid, Peter (2005): Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz, Masterarbeit Universität Freiburg

Schmidt, Erich (2005): Soziale Architektur und Nachbarschaft in der Stadt, Teil I: Hauptband, Teil II: Materialband, Dissertation Universität Hamburg

Schmitt, Gisela, Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtplanung, Fakultät Architektur, RWTH Aachen (2005): Zukunft Wohnen. Architekturconsulting, Altbaumodernisierung, Strategische Bestandsentwicklung. Strategische Bestandsentwicklung 30er-Jahre Siedlung, Duisburg-Friemersheim, Aachen

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Kommunikation (2006): Wohnen in der Berliner Innenstadt. Informationen für Baugemeinschaften und Baugruppen, Berlin

Sperling, Carsten (1999): Nachhaltige Stadtentwicklung beginnt im Quartier. Ein Praxis- und Ideenhandbuch für Stadtplaner, Baugemeinschaften, Bürgerinitiativen am Beispiel des sozial-ökologischen Modellstadtteils Freiburg-Vauban, Freiburg

SRZ Stadt + Regionalforschung GmbH (2002): Neueste Trends bei der Wohnungsnachfrage, Wien

Stadt Freiburg im Breisgau, Projektgruppe Rieselfeld, Dezernat I (2009): Der neue Stadtteil Freiburg-Rieselfeld. Ein gutes Beispiel nachhaltiger Stadtteilentwicklung, Freiburg

Stadt Mannheim, Dezernat II und Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung (2006): Private Baugemeinschaften in Mannheim

Stadtteilverein Vauban e.V. ([2]2007): Quartier Freiburg Vauban. Ein Rundgang. Die Vision eines nachhaltigen Stadtteils füllt sich mit Leben, Freiburg

Stiftung trias (2008a): Die Gestaltung und Finanzierung von Wohnprojekten, Hattingen

Stiftung trias (2008b): Erbbaurecht – Was ist das? Hattingen

Stiftung trias (2009): Rechtsformen für Wohnprojekte, Hattingen

Stiftung trias (o.J.): Die GbR als Rechtsform für Wohnprojekte. Erfahrungswissen und Wissenswertes zum GbR-Vertrag, Hattingen

Temel, Robert (2009): Baugemeinschaften in Wien. Endbericht 2 Rechtsfragen, Leitfaden, Grundstücksvergabe, Studie im Auftrag der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, Wien

Urbanes Wohnen e.V. München (2006a): WohnWerkstatt. Praxis-Leitfaden zur Selbstorganisation und Partizipation im Wohnungsbau für Wohnprojekte, Hausgemeinschaften, Baugemeinschaften, Trägerschaften, Nachbarschaften, München

Urbanes Wohnen e.V. München (2006b): 7. Münchner Wohnprojektetag mit Werkbundtag, gemeinsam planen – zukunftsfähig bauen – solidarisch leben. Neue Wohnformen im gesellschaftlichen Wandel, 12. bis 14. Mai 2006, Dokumentation, München

Urbanes Wohnen e.V. München (2008): Wohnprojekt-Atlas 2008. Bayerisches Netzwerk Wohnprojekte. Bürgerschaftliches Engagement für Solidarität in Nachbarschaft und Region, München

Vertrag über die Zusammenarbeit in der 19. Wahlperiode der Hamburgischen Bürgerschaft zwischen der Christlich Demokratischen Union, Landesverband Hamburg und Bündnis 90/Die Grünen, Landesverband Hamburg, GAL, Hamburg 2008 (www.cduhamburg.de/27002/Uploaded/2008_koalitionsvertrag.pdf)

Wahl, Corinne (1999): Gruppenspezifische Partizipation im österreichischen Wohnbau. Rückblick, aktuelle Probleme und Lösungsansätze, Diplomarbeit Technische Universität Wien

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (²2001): Baugemeinschaften. Ein moderner Weg zum Wohneigentum, Stuttgart

WohnBund-Beratung NRW GmbH (1999): Kooperation zwischen Wohngruppen und Wohnungsbauunternehmen. Ein Leitfaden für die gemeinsame Realisierung von neuen Wohnformen, Bochum

wohnbund-informationen III/2000, Thema: Bewohnerbeteiligung

wohnbund-informationen II+III/2005, Wohnprojekte und nachbarschaftliches Wohnen in Schleswig-Holstein

wohnbund-informationen I/2007, Kooperationen und Netzwerke zur Unterstützung von Wohngruppenprojekten und neuen Genossenschaften

wohnbund-informationen II/2007, Wohnprojekte und nachbarschaftliches Wohnen in Hessen

wohnbund-informationen III/2007, Der III. Klaus-Novy-Preis für Innovationen beim genossenschaftlichen Bauen und Wohnen, „Genossenschaften bieten mehr als Wohnraum“

9.3 Webquellen

Website w5 Planungsgesellschaft mbH: www.baugemeinschaft.org/index.php5?chap=1

Website Austrotopia: www.austrotopia.net, Stand: 2007

Website B.R.O.T. Kalksburg: www.brot-kalksburg.at, Stand: 10.06.2009

Baugemeinschaften in Wien

Robert Temel

Endbericht 2
Rechtsfragen, Leitfaden, Grundstücksvergabe

Wien, im August 2009 (rev. April 2010)

Studie im Auftrag der Stadt Wien,
Magistratsabteilung 50 – Wohnbauförderung und
Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten,
Referat für Wohnbauforschung und internationale Beziehungen

Projekt MA 50 – Mi 921/09

Cover: Baugemeinschaftsprojekt e_3 in Berlin-Pankow (Prenzlauer Berg), Esmarchstraße 3, von Kaden Klingbeil Architekten für die e3Bau GbR 2008 errichtet. Es handelt sich dabei um Europas erstes Wohnhaus mit einem 22 Meter hohen Tragwerk (sieben Geschoße) in Holzskelettkonstruktion. Das vielfach ausgezeichnete Projekt steht für die Fähigkeit von Baugemeinschaften, architektonische Innovationen in den oft recht starren Wohnbausystemen zu realisieren. Foto: Bernd Borchardt

Impressum

Baugemeinschaften in Wien
Endbericht **Rechtsfragen, Leitfaden, Grundstücksvergabe**

Studie im Auftrag der Stadt Wien,
Magistratsabteilung 50 – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle
für wohnrechtliche Angelegenheiten,
Referat für Wohnbauforschung und internationale Beziehungen
Auftrag MA 50 – Mi 921/09

Autor: Robert Temel

Mitarbeit: Maja Lorbek

Parallel zum vorliegenden Endbericht 2 wurden im Rahmen eines zweiten Forschungsauftrages (MA 50 – Mi 922/09) die Themen Potenzialabschätzung und Rahmenbedingungen untersucht. Auf die Resultate dieses zweiten Projektes wird im Folgenden unter „Endbericht 1“ Bezug genommen.

Wien, im August 2009 (rev. April 2010)

© 2009, 2010 Robert Temel, Maja Lorbek

1-1

Kontakt: rt@temel.at

Wir danken allen, die uns mit Informationen und Ratschlägen bei der Erstellung dieser Studie halfen, und wir danken Wolfgang Förster für seine Unterstützung. Etwaige Fehler oder Ungenauigkeiten sind jedenfalls uns und nicht unseren GesprächspartnerInnen anzulasten.
Robert Temel, Maja Lorbek

Inhalt

0 *Executive Summary* 4

1 Einleitung 10

2 Baugemeinschaften sind kein Zufall 11
2.1 Baugemeinschafts-Unterstützung Stufe 1 11
2.2 Baugemeinschafts-Unterstützung Stufe 2 13
2.3 Wirtschaftliche BaubetreuerInnen 15

3 Grundprobleme für Baugemeinschaften in Wien 17
3.1 Anbotswohnungen 17
3.2 Heimförderung 18
3.3 Gemeinschaft und Miete 19
3.4 Vorsteuerabzugsberechtigung 20
3.5 Grunderwerbssteuer 21
3.6 Bauträgervertragsgesetz 21
3.7 Mietkauf 22

4 Leitfaden Baugemeinschaften 23
4.1 Wohnen in der Baugemeinschaft 24
4.2 Ablauf eines Baugemeinschaftsprojektes 27
4.3 Strukturierung von Baugemeinschaften 36
4.4 Rechts- und Organisationsformen 42
4.4.1 Verein 44
4.4.2 Mietprojekt mit einem Bauträger 45
4.4.3 Gemeinnützigkeit 47
4.4.4 Genossenschaft 48
4.4.5 Wohnungseigentümergemeinschaft 53
4.4.6 Privat- versus Gemeinschaftsinteresse 54
4.4.7 Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) 56
4.4.8 Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GesbR, GbR) 57
4.4.9 Offene Gesellschaft (OG), Kommanditgesellschaft (KG), stille Gesellschaft ... 58
4.4.10 Stiftung, Fonds, Aktiengesellschaft (AG) 59
4.4.11 Miteigentumsgemeinschaft (Bruchteilseigentum) 59
4.4.12 Baurecht 60
4.5 Förderung, Finanzierung 61
4.6 Grundstück 65
4.7 Verträge 72
4.7.1 Programm, Ziele 73
4.7.2 Entscheidungsfindung 73
4.7.3 Geschäftsführung 73

4.7.4 Beitritt und Austritt von Mitgliedern ... 74
4.7.5 Ausschluss von Mitgliedern ... 74
4.7.6 Tod eines Mitglieds ... 74
4.7.7 Haftung ... 74
4.7.8 Zahlungsverkehr ... 75
4.7.9 Zahlungstermine, Kostenaufteilung ... 75
4.8 Beispiele ... 75
4.9 Literatur ... 83
4.10 Kontaktdaten ... 87

5 Konzept für die Grundstücksvergabe ... 89
5.1 Hamburg ... 89
5.2 Hamburg HafenCity ... 90
5.3 Berlin ... 92
5.4 München ... 93
5.5 Köln ... 94
5.6 Tübingen ... 96
5.7 Wiener Verfahren ... 98
5.7.1 Interessensbekundung ... 98
5.7.2 Bewerbungsverfahren ... 99
5.7.3 Erläuterungen zu den Bewertungskriterien ... 100
5.7.4 Optionsphase ... 104

6 Baugemeinschaftsmodelle in Deutschland ... 110
6.1 Hamburg ... 110
6.2 Berlin ... 117
6.3 München ... 121
6.4 Tübingen ... 125
6.5 Freiburg ... 130

7 Abkürzungen ... 134

8 GesprächspartnerInnen ... 137

9 Bibliographie ... 139
9.1 Publikationen ... 139
9.2 Graue Literatur ... 142
9.3 Webquellen ... 148

0 *Executive Summary*

0.1 Forschungsprojekt Baugemeinschaften in Wien

Die vorliegende Studie ist der zweite Teil eines Forschungsprojektes zum Thema Baugemeinschaften in Wien. Der erste Teil, „Baugemeinschaften in Wien. Potenzialabschätzung und Rahmenbedingungen“, enthält eine Darstellung des Status Quo bei Baugemeinschaften und des Potenzials in Wien sowie der wichtigsten Probleme für solche Gruppen in Wien; weiters Vorschläge für eine Politik der Unterstützung für Baugemeinschaften und Empfehlungen für Maßnahmen; sowie Vorschläge für Widmung und Grundstücke.

0.2 Baugemeinschaften sind kein Zufall

Wohnformen wie Baugemeinschaften können nur dort erfolgreich umgesetzt werden, wo die vier Rahmenbedingungen Gruppe, Grundstück, Geld und Beratung vorhanden sind. Deshalb wurde im ersten Teil dieser Studie eine Reihe von empfohlenen Maßnahmen genannt: Baugemeinschafts-Unterstützung Stufe 1: Bekenntnis zur Unterstützung von Baugemeinschaften; Grundstücksvergabe; Beratung, Vertretung in der Verwaltung; Öffentlichkeitsarbeit für Interessierte; Förderung der Vernetzung und Dokumentation; Kompetenzaufbau für BetreuerInnen; Weitere Forschung ; Unterstützung der Kooperation mit Bauträgern. Baugemeinschafts-Unterstützung Stufe 2: Stadtentwicklung durch Baugemeinschaften; Anpassung der Förderbedingungen; Unterstützung des Aufbaus einer Dachgenossenschaft; Förderung der MieterInnenselbstverwaltung und von MieterInnengemeinschaften.

0.3 Grundprobleme für Baugemeinschaften in Wien

0.3.1 Anbotswohnungen

Die zentrale Hürde ist die Anbotsverpflichtung bei Inanspruchnahme von Wohnbaufördermitteln. Das betrifft ein „kulturelles“ Problem, weil die Gruppen darauf angewiesen sind, dass sich alle Mitglieder mit den Gruppenzielen identifizieren; aber noch viel mehr ein Finanzierungsproblem: Weil der Wohnservice die Vergabe frühestens mit der Förderungszusicherung beginnt, muss bis dahin vorfinanziert werden. Wenn man selbstbestimmte Baugemeinschaften fördern will, dann sollte die Heimförderung als Förderungsmodus für Baugemeinschaften eingesetzt oder der Beschluss der Landesregierung zu Anbotswohnungen mittelfristig geändert werden, indem Regelungen für Baugemeinschaften aufgenommen werden.

0.3.2 Heimförderung

Etliche Baugemeinschaftsprojekte in Wien wählten das Heimförderungsmodell, weil es für solche Wohnformen eine Reihe von Vorteilen bietet, aber auch einige Nachteile. Eine Besonderheit: Das Abgehen von der Entgeltbemessung nach Nutzwert erlaubt einkommensheterogene Gruppen, indem Einkommensstärkere mehr bezahlen als Einkommensschwächere.

0.3.3 Weitere Problempunkte

Weitere Aspekte, die bei der Entwicklung eines Baugemeinschaftsprojektes problematisch sein können, sind Konflikte zwischen Gruppenidee und Mietrecht; die Vorsteuerabzugsberechtigung; die Grunderwerbssteuer; das Bauträgervertragsgesetz; sowie der „Mietkauf“.

0.4 Leitfaden Baugemeinschaften

0.4.1 Ablauf eines Baugemeinschaftsprojektes

Grundsätzlich gliedert sich ein Baugemeinschaftsprojekt in fünf aufeinander folgende Phasen. Dabei handelt es sich um die Startphase, Entwicklungsphase, Planungsphase, Bauphase und Nutzungsphase. Im günstigsten Fall, also wenn erfahrene ArchitektInnen und BeraterInnen beteiligt sind, das Grundstück schnell gefunden ist, mit den Behörden alles glatt geht und es sich um ein kleineres Projekt handelt, dauert der gesamte Prozess vom ersten Treffen bis zum Einzug drei Jahre. Häufig dauert der Prozess aber auch wesentlich länger.

0.4.2 Rechts- und Organisationsformen

0.4.2.1 Verein

Vereine sind eine weit verbreitete Rechtsform bei Baugemeinschaften in Wien, weil sie die in diesem Bereich faktisch nicht vorhandene Genossenschaft ersetzen. Vorteile des Vereins sind die einfache und kostengünstige Errichtung, der geringe laufende Aufwand und die einfache Rechnungslegung bei kleinen Vereinen. Ein Nachteil ist die nicht immer einfach zu erlangende Vorsteuerabzugsberechtigung.

0.4.2.2 Mietprojekt mit einem Bauträger

Wegen des wesentlich geringeren Risikos, des möglicherweise geringeren Eigenkapitalbedarfs und des geringeren Arbeitsaufwandes werden viele „Baugemeinschaftsprojekte“ als Kooperationsprojekte mit einem gemeinnützigen oder gewerblichen Bauträger errichtet.

0.4.2.3 Gemeinnützigkeit

Im Wohnbaubereich ist die Unabhängigkeit der Rechtsform Genossenschaft von der Wohnungsgemeinnützigkeit weithin unbekannt, und da das Erlangen des Status einer gemeinnützigen Bauvereinigung nach WGG schwierig ist, man aber nicht weiß, dass das für eine Genossenschaftsgründung auch gar nicht nötig ist, werden keine Genossenschaften gegründet.

0.4.2.4 Genossenschaft

Die Genossenschaft wäre eigentlich die naheliegendste Form, eine Baugemeinschaft zu gründen, wie die Entwicklung des Wohnungs- und Siedlungsbaus zu Beginn des 20. Jahrhunderts zeigte. Trotzdem wurde diese Rechtsform in Österreich im Wohnbaubereich in den letzten Jahrzehnten nicht eingesetzt. Gründung und Betrieb einer Genossenschaft sind generell etwas aufwändiger als bei einem Verein. Die üblichen Formen von Wohngenossenschaften sind die Kleingenossenschaft, die Dachgenossenschaft und die MieterInnengenossenschaft.

0.4.2.5 Wohnungseigentümergemeinschaft

Eine in Deutschland weit verbreitete Form von Baugemeinschaften, die auch in Wien in den vergangenen Jahrzehnten häufig genützt wurde, ist die Wohnungseigentümergemeinschaft.

0.4.2.6 Privat- versus Gemeinschaftsinteresse

Fast jede Baugemeinschaft versucht, Privatinteressen den Interessen der Gemeinschaft unterzuordnen – das bedeutet vor allem, die Privatisierung des Baugemeinschaftsprojektes zu

verhindern oder einzuschränken. Zwei in Deutschland erprobte Modelle dafür sind das Mietshäusersyndikat und die Stiftung trias.

0.4.2.7 Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

Eine GmbH ist juristische Person und Unternehmerin kraft Rechtsform. Ihre zentrale Eigenschaft ist die Haftungsbeschränkung. Im Unterschied zur Genossenschaft, wo diese Aspekte gesetzlich geregelt sind, müssen bei der GmbH demokratische Mitwirkungsrechte und Regelungen zur Verfügung über Geschäftsanteile erst festgelegt werden.

0.4.2.8 Weitere Formen

Andere mögliche Formen sind die in Deutschland weit verbreitete Gesellschaft bürgerlichen Rechtes; die offene Gesellschaft, Kommanditgesellschaft und stille Gesellschaft; Stiftung, Fonds und Aktiengesellschaft; sowie die Miteigentumsgemeinschaft.

0.4.2.9 Baurecht

Das Baurecht ist ein eigentumsähnliches Recht, geregelt im Baurechtsgesetz von 1912. Es sollte damals vornehmlich der kommunalen Wohnbaupolitik dienen. Baurecht ist „das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Bodenfläche eines fremden Grundstücks ein Bauwerk zu haben“.

0.5 Konzept für die Grundstücksvergabe

Anhand der Vergabeverfahren und Kriterienlisten einiger deutscher Städte wurde ein Vorschlag für ein ebensolches Verfahren in Wien erarbeitet. Das Verfahren sollte möglichst einfach und transparent gestaltet sein. Von einer konkreten Bebauungsplanung für das ausgeschriebene Grundstück sollte jedenfalls abgesehen werden. Die BewerberInnen müssen vor der Teilnahme die Kriterien der Bewertung und deren Gewichtung sowie die Zusammensetzung der Jury kennen. Im Wiener Bewerbungsverfahren schlagen wir ein dreistufiges Verfahren vor: 1. Interessensbekundung; 2. Bewerbungsverfahren; 3. Optionsphase und Kauf.

0.5.1 Interessensbekundung

Die Interessensbekundung sollte als formlose Bewerbung abgewickelt werden: Wenn sich eine (Kern-)Gruppe formiert hat und plant, an einer Grundstücksvergabe teilzunehmen, ob nun an einem bestimmten Ort oder an mehreren verschiedenen, dann lässt sie sich beim Auslober registrieren.

0.5.2 Bewerbungsverfahren

In der zweiten Stufe, dem Bewerbungsverfahren, sind einerseits Mindestanforderungen zu erfüllen und andererseits werden die Konzepte von einer Jury anhand eines Kataloges von Bewertungskriterien mit unterschiedlicher Gewichtung bewertet. Die Mindestanforderungen sind eine Mindestanzahl der Gruppenmitglieder (zwei Drittel der Wohnungen); Nachweis über vorhandene Mindesteigenmittel; Nachweis über qualifizierte fachliche Betreuung. Das Baugemeinschaftskonzept sollte etwa drei bis fünf Seiten umfassen und muss Angaben über folgende drei Wertungskriterien enthalten: bauliches und gemeinschaftliches Projektkonzept; Realisierbarkeit des Projektes; Standortfaktoren des Projektes (siehe Tabelle unten).

0.5.3 Optionsphase

In dieser Phase entwickelt die Gewinnergruppe das Projekt und absolviert die erforderlichen rechtlichen und finanziellen Schritte zur Realisierung des Projektes. Dann wird die Gruppe zu Kaufverhandlungen für das zu vergebende Grundstück eingeladen. Während der Optionslaufzeit und der Kaufverhandlungen sollte der Ausstieg der Gruppe ohne gravierende Nachteile für diese möglich sein.

	Wertungskriterium 1: 40%	
1	**Projektkonzept**	
1.1	Gemeinschaft (Identität, geplante Räume und Aktivitäten)	**12%**
1.2	Nachbarschaft/Stadtquartier (soz. Einrichtungen, EG-Nutzung)	**8%**
1.3	Innovation Wohnbau (Wohnkonzepte, Freiraum, barriere-, autofrei)	**8%**
1.4	ressourcenschonende Bauweise (Energieffizienz, nachwachs. Rohst.)	**8%**
1.5	nachhaltige Energiequellen (regenerative, dezentrale Energieträger)	**4%**
	Summe	**40%**
	Wertungskriterium 2: 40%	
2	**Realisierbarkeit**	
2.1	Gruppenstabilität (Org., Kenntnisse, Team, Belastbarkeit, Aktivität)	**13%**
2.2	Kooperationsbereitschaft (gemeinsame Bauführung mit anderen)	**4%**
2.3	Betreuung (fachliche Kompetenz der BeraterInnen)	**8%**
2.4	Finanzierung (tragfähiges Finanzierungskonzept)	**15%**
	Summe	**40%**
	Wertungskriterium 3: 20%	
3	**Standortfaktoren**	
3.1	Eignung Gruppenkonzept am Standort (soz. Zusammensetzung, Einricht.)	**14%**
3.2	Einfluss Standortfaktoren (vorhandene Einricht. am Standort geeignet)	**6%**
	Summe	**20%**

0.6 Baugemeinschaftsmodelle in Deutschland

0.6.1 Hamburg

Die Hansestadt Hamburg ist eine der Hochburgen des Baugemeinschaftsgedankens, und das schon seit fast dreißig Jahren. Und sie ist mittlerweile Vorreiterin der Förderung von Baugemeinschaften. Eine deutliche Selbstverpflichtung der Hamburger erfolgte 2003 mit der Festlegung eines Prozentsatzes für Flächenvergabe an Baugemeinschaften (15%) und der Gründung der Agentur für Baugemeinschaften (AfB). Diese Selbstverpflichtung wurde 2008 nochmals verstärkt (20%). Die AfB soll interessierte Gruppen beraten, Grundstücke für Baugemeinschaften reservieren und an diese transparent vergeben sowie Kontakte herstellen. Mittlerweile existieren einige akzeptierte Formen von Baugemeinschaften, für die es ihren jeweiligen spezifischen Bedingungen angepasste Richtlinien gibt: Das sind Wohnungseigentümergemeinschaften, Kleingenossenschaften und Dachgenossenschaftsprojekte sowie Projekte mit traditionellen Genossenschaften. Der Anteil von Baugemeinschaften an der gesamten Wohnbauleistung in Hamburg beträgt derzeit etwa 3%.
Die Gruppen bewerben sich bei der AfB zunächst mit einem InteressentInnenbogen und einem ersten inhaltlichen Gruppenkonzept. In einer zweiten Stufe werden dann alle Gruppen, die Interesse an diesem Grundstück angemeldet haben, eingeladen, ein Konzept zu präsen-

tieren. Wenn eine Gruppe den Zuschlag für ein Grundstück erhält, bekommt sie dieses als Anhandgabe für ein Jahr. In etwas abgewandelter Form werden Grundstücke in der HafenCity vergeben. Die zweite öffentliche Institution, die für Baugemeinschaften bedeutsam ist, ist die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK), eine Anstalt öffentlichen Rechts im Eigentum der Behörde, die Wohnraumförderung mithilfe zinsgünstiger Darlehen durchführt. In Hamburg besteht aktuell das Ziel, etwa 1.000 Miet- und 600 Eigentumswohnungen jährlich gefördert zu errichten, zumindest ein Zehntel davon über Baugemeinschaften.

0.6.2 Berlin

Baugemeinschaften in Berlin sind kein so lange in so großem Ausmaß anhaltendes Phänomen wie in Hamburg. Parallel zu neuen Genossenschaften, aber später entwickelte sich hier die wesentlich bekanntere und in der Architekturpresse vielfach rezipierte Form der Baugemeinschaft als Wohnungseigentümergemeinschaft, meist von ArchitektInnen initiiert. Die ersten derartigen Projekte wurden um 2003 fertiggestellt. Der Grund für diese Entwicklung liegt darin, dass es in Berlin derzeit keinen geförderten und nur extrem wenig frei finanzierten Wohnbau gibt. In den Jahren 2002–2008 wurden etwa 500 Wohnungen in Baugemeinschaften errichtet, das sind etwa 2%. Noch viel eindrucksvoller stellt sich das Bild dar, wenn man ausschließlich den Bereich innerhalb des S-Bahnrings betrachtet: Hier entstanden von etwa 320 Wohnungen in Baugemeinschaften, das sind etwa 11%. Dem entsprechend sind Baugemeinschaften jedenfalls innerhalb des S-Bahnrings, also im urbanen Kontext, eine der wenigen Möglichkeiten für junge Familien, zu halbwegs leistbarem und qualitativ akzeptablem Wohnbau zu kommen. Weil die Baugemeinschaftsentwicklung in Berlin aus dem professionellen Bereich kam und zu Beginn völlig unabhängig von der Stadtpolitik vor sich ging, entwickelte sich eine rege Szene von Institutionen und Vernetzungsplattformen, die die aktuelle Entwicklung bestimmen.
Im Sommer 2008 startete in Berlin das erste auf Baugemeinschaften orientierte Grundstücksvergabeverfahren des Landes Berlin. Die fünf Grundstücke wurden zum Fixpreis (Verkehrswert) angeboten, die Auswahl der KäuferInnen erfolgte nach qualitativen Kriterien. Von den insgesamt fünf ausgeschriebenen Grundstücken wurde nur eines verkauft. Trotzdem soll die Ausschreibung von Grundstücken für Baugemeinschaften fortgesetzt werden.

0.6.3 München

München ist ein beliebter Wohnort, aber bezahlbarer Wohnraum ist hier rar. Ausgangspunkt des gemeinschaftlichen Wohnens waren hier neue Genossenschaften: 1999 entstand wagnis e.G., seit 1993 besteht die Genossenschaft nach Schweizer Vorbild, 1998 die Genossenschaft FrauenWohnen. Die über die genannten Genossenschaften hinausgehenden Münchner Projekte werden im Eigentum errichtet, bisher gab es etwa 20 bis 30 Realisierungen. Der Anteil von Baugemeinschaften an der gesamten Wohnbauleistung liegt bei etwa 1%.
Genossenschaften und Baugemeinschaften werden in München bereits bei der Bebauungsplanerstellung berücksichtigt, anschließend fasst der Stadtrat einen Verwertungsbeschluss für Bauflächen in städtischem Besitz, der Vergabekriterien und Anteile für den geförderten und frei finanzierten Wohnbau ebenso wie Anteile für Baugemeinschaften, Genossenschaften und gewerbliche Bauträger festlegt. Die jeweiligen Grundstücke werden getrennt für Gewerbliche, Genossenschaften und Baugemeinschaften ausgeschrieben. Für Baugemeinschaften

wird ein vereinfachtes Auswahlverfahren eingesetzt. Im Beschluss wird demnach festgelegt, wie groß der Anteil an einkommensorientierter Förderung, München Modell Eigentum und München Modell Miete sowie an freifinanziertem Wohnbau sein soll, diesen Festlegungen folgt auch der geforderte Grundstückspreis. Das Münchner Wohnbauförderprogramm nennt sich München Modell mit getrennten Rahmenbedingungen für Eigentums- und Mietwohnungsbau, es besteht in einer Subvention des Grundstückspreises.

0.6.4 Tübingen

Areale in der Südstadt in Tübingen wurden nach ihrem Freiwerden Anfang der 1990er Jahre als „städtebauliches Entwicklungsgebiet“ deklariert, was es der Stadt erlaubte, die Gebiete zu einem entwicklungsunabhängigen Preis zu erwerben und aus den Gewinn beim Verkauf die Infrastruktur zu finanzieren. Die Gebiete wurden fast ausschließlich mit Baugemeinschaften entwickelt. Eckpunkte eines Rahmenplans waren: kleinteilige Nutzungsmischung und Parzellierung, hohe Dichte, Entwicklung mittels Baugemeinschaften, Reaktivierung von Altbauten, Investition in öffentlichen Raum und öffentlichen Verkehr sowie Integration von sozialer und kultureller Infrastruktur. Es gibt heute in Tübingen eine Reihe von ArchitektInnen, die sich auf solche Projekte spezialisiert haben und somit fähig sind, sie schnell, effektiv und kostensicher umzusetzen. In den letzten Jahren wurde mehr als die Hälfte der Tübinger Wohnbauleistung durch Baugemeinschaften realisiert, dabei hat es sich um etwa 150 bis 200 Wohnungen pro Jahr gehandelt. Aufgrund der Erfahrung mit Baugemeinschaften hat Tübingen mittlerweile ein spezialisiertes Verfahren zur Unterstützung und Auswahl neuer BewerberInnen entwickelt. Das Auswahlverfahren ist intensiv und persönlich. Grundlage der Vergabe ist das Nutzungskonzept. Die Tübinger Baugemeinschaften sind fast ausschließlich Wohnungseigentumsprojekte. Allerdings werden etwa 20 bis 30% dieser Wohnungen weitervermietet, wobei ein privatrechtlicher Vertrag eine Mietpreisbindung garantiert.

0.6.5 Freiburg

In Freiburg haben Baugemeinschaften eine lange Tradition. Die beiden Entwicklungsgebiete Rieselfeld und Vauban wurden durch Prozesse der „erweiterten Bürgerbeteiligung“ geprägt, wodurch die ökologische und soziale Ausrichtung dieser beiden Neubauviertel entstehen konnte. Die Stadt Freiburg finanzierte die Quartiersarbeit auf hohem fachlichem Niveau über viele Jahre, die Beteiligung wurde nicht von der Stadt selbst durchgeführt, sondern von den BürgerInnen selbst getragen. In diesem Kontext entstand auch die Idee, Baugemeinschaften zur Stadtentwicklung einzusetzen. Als in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre die Förderung des Landes Baden-Württemberg für sozialen Wohnbau fast komplett gestrichen wurde, zogen sich die Bauträger massiv aus dem Wohnbau zurück, wodurch die Baugemeinschaften plötzlich als zentrale Entwicklungsträger übrig blieben und in viel größerem Ausmaß als geplant zum Einsatz kamen. Insgesamt entstanden etwa 60% der Wohnungen in Vauban und 30% im Rieselfeld auf Basis von Mitbestimmung und gemeinschaftlichem Bauen. Bisher gibt es in Freiburg weit über 150 Baugemeinschaftsprojekte (Stand 2005). Die Stadt Freiburg setzt auch bei neuen Entwicklungen auf intensive BürgerInnenbeteiligung in der Vorbereitung und Durchführung. Baugemeinschaften sind offensichtlich auch in den neuen Gebieten ein wichtiges Thema. In Zukunft sollen in neuen Entwicklungsgebieten zumindest 20% der Flächen an Baugemeinschaften gehen.

1 Einleitung

Die vorliegende Studie ist der zweite Teil eines umfassenden Forschungsprojektes zum Thema Baugemeinschaften in Wien. Der erste Teil, „Baugemeinschaften in Wien. Potenzialabschätzung und Rahmenbedingungen“, Projekt MA 50 – Mi 922/09, verfasst von Robert Temel, Maja Lorbek, Aleksandra Ptaszyńska (SORA), Daniela Wittinger (SORA), enthält folgende Abschnitte:

> Status Quo: Definition des Begriffes Baugemeinschaft, Struktur heutiger Baugemeinschaften, Konjunktur von Baugemeinschaften in Deutschland;
> Potenzial in Wien: Schneeballerhebung, Quantitative Befragung, Strukturdatenanalyse zur Abschätzung des Baugemeinschaftspotenzials in Wien, Ergebnisse der ExpertInnenbefragung;
> Die wichtigsten Probleme: Grundstück/Objekt, Beratungserfordernisse, Beschränkung auf einkommenshomogene Gruppen, Anbotswohnungen, Wohnbauförderung, Lösungsansätze;
> Politik der Unterstützung für Baugemeinschaften: Beispiel Deutschland, Rechtfertigt das Ziel die Mittel?, Strategie
> Unterstützung von Baugemeinschaften in Wien: Baugemeinschafts-Unterstützung Stufe 1, Baugemeinschafts-Unterstützung Stufe 2, Thematiken im Endbericht 2
> Rahmenbedingungen Bauplätze: Evaluierung realisierter Projekte, Anforderung an Gruppengröße, Grundstückgröße und Bauklasse, Szenario, Auswertung Baugemeinschaften in Deutschland;
sowie abschließend ein Abschnitt zur Methodik der Studie.

Die empfohlenen Maßnahmen zur Unterstützung von Baugemeinschaften in Wien, die im ersten Teil umfassend dargestellt wurden, werden am Beginn der vorliegenden Studie nochmals kurz zusammengefasst sowie um einige neue, detailliertere Erkenntnisse ergänzt (2 Baugemeinschaften sind kein Zufall).

Ausgangspunkt für die Forschungsarbeit, deren Resultat diese sowie die genannte erste Studie sind, war der Wunsch des Wiener Wohnbauressorts, Baugemeinschaften in Wien in Zukunft zu unterstützen. Das Projekt sollte als Grundlage dafür eine Potenziabschätzung, Vorschläge für Widmung und Grundstücke sowie einen Leitfaden für Baugemeinschaften in Wien erarbeiten. Mit der vorliegenden Studie wird der letzte Teil diese Vorgabe, der Leitfaden, erfüllt. Ergänzend zu dieser Vorgabe wurden im Rahmen des Projektes einige zusätzliche Klärungen durchgeführt: bisher bestehende Praxisprobleme für Wiener Baugemeinschaften; Empfehlungen für die Unterstützung von Baugemeinschaften; eine Darstellung möglicher Rechts- und Organisationsformen von Baugemeinschaften; ein Konzept für die wettbewerbliche Grundstücksvergabe an Baugemeinschaften; sowie eine Darstellung der Baugemeinschaftspraxis in Hamburg, Berlin, München, Tübingen und Freiburg.

2 Baugemeinschaften sind kein Zufall

Wohnformen wie Baugemeinschaften können nur dort erfolgreich umgesetzt werden, wo die vier Rahmenbedingungen Gruppe, Grundstück, Geld und Beratung vorhanden sind:

> Die Idee für ein neues Wohnkonzept muss von einzelnen Personen bzw. einer (Kern-) Gruppe entwickelt, formuliert und nach außen artikuliert werden.
> Für die Umsetzung eines Projektes muss es geeignete zu bebauende Grundstücke bzw. Bestandsbauten sowie geeignete Vergabeverfahren geben.
> Es muss geeignete Förderprogramme geben, die auf den besonderen Bedarf und die Möglichkeiten dieser Projekte eingehen.
> Ein wesentlicher Aspekt auf dem Weg zu derartigen Projekten ist der Zugang zu Information und fachlicher Beratung, vor allem in wirtschaftlicher Hinsicht. Es müssen ProjektentwicklerInnen und BaubetreuerInnen zur Verfügung stehen, die die besonderen Erfordernisse bei der Umsetzung solcher Projekte kennen und Erfahrungen in der Moderation von Gruppenprozessen mitbringen.

Die Schaffung dieser notwendigen Rahmenbedingungen fördert die Umsetzung von Baugemeinschaftsprojekten. (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2006:45)

Aus diesem Grunde wurde im Endbericht 1 zur Studie „Baugemeinschaften in Wien. Potenzialabschätzung und Rahmenbedingungen“, Projekt MA 50 – Mi 922/09, eine Reihe von empfohlenen Maßnahmen genannt, die im Folgenden kurz zusammengefasst und um neue Erkenntnisse ergänzt werden, insbesondere bezüglich der Stufe 2.

2.1 Baugemeinschafts-Unterstützung Stufe 1

Bekenntnis zur Unterstützung von Baugemeinschaften (Studie „Baugemeinschaften in Wien. Potenzialabschätzung und Rahmenbedingungen“, S. 53f.)
➔ Es braucht Anstöße zur Formierung einer Szene ➔ Öffentliches Bekenntnis der Wiener Wohnbaupolitik wird gebraucht ➔ Gibt Sicherheit für Interessierte ➔ Mutmacher und Türöffner für Projekte ➔ Grundlage für Maßnahmen der Stadtverwaltung

Grundstücksvergabe

(Studie „Baugemeinschaften in Wien. Potenzialabschätzung und Rahmenbedingungen“, S. 54f.)

- Orientierung an und Stimulierung von Nachfrage
- Langer Einreichzeitraum, attraktive Grundstücke
- Grundstücke in verschiedenen Lagen
- Beratungsstelle in Vergabe involviert, Grundstückspool
- Rasche Abwicklung der Verfahren
- Option/Anhandgabe
- Baurecht

Beratung, Vertretung in der Verwaltung

(Studie „Baugemeinschaften in Wien. Potenzialabschätzung und Rahmenbedingungen“, S. 56ff.)

- Verwaltungsinterne oder verwaltungsnahe Beratungsstelle
- Erstberatung, Empfehlung von externen BetreuerInnen; Beratung zum Grundstückserwerb
- Dokumentation externer Informations- und Beratungsangebote, effiziente Vermittlung
- Vertretung in der Verwaltung
- Zusammenführung von InteressentInnen
- Aktivierung kommunaler und privater Flächen
- Einbeziehen der Kreditinstitute und Bauträger
- Strategische Weiterentwicklung

Öffentlichkeitsarbeit für Interessierte

(Studie „Baugemeinschaften in Wien. Potenzialabschätzung und Rahmenbedingungen“, S. 59f.)

- Information für breite Öffentlichkeit und Fachöffentlichkeit
- Dokumentations- und Vernetzungswebsite in Kooperation
- Publikation
- Wohnprojektbörsen, Ausstellungen, Informationsveranstaltungen, Workshops, Informationsbroschüren, Medienkontakte, Exkursionen, Website, Newsletter, Fachgespräche
- Vernetzung, Arbeitstreffen

Förderung der Vernetzung und Dokumentation

(Studie „Baugemeinschaften in Wien. Potenzialabschätzung und Rahmenbedingungen“, S. 60)

- Öffentlich zugängliche Sammlung, Dokumentation und Verwaltung (Website)
- Betrieben von Externen

Kompetenzaufbau für BetreuerInnen
(Studie „Baugemeinschaften in Wien. Potenzialabschätzung und Rahmenbedingungen“, S. 61)

- Wenige erfahrene BetreuerInnen vorhanden
- Kompetenzaufbau unterstützen
- Fachkonferenzen, Fortbildungsveranstaltungen
- Kooperation zwischen mehr und weniger Erfahrenen

Weitere Forschung
(Studie „Baugemeinschaften in Wien. Potenzialabschätzung und Rahmenbedingungen“, S. 62)

- Rechtsformen
- Finanzierung, insbesondere zeitgemäße Garantiesysteme wie öffentliche Ausfallshaftungen, Kleinbürgschaften, Garantiegemeinschaften
- Adaption der Wohnbauförderung
- Genossenschaftsrecht
- Kommunikations- und Handlungspraktiken von Baugemeinschaften
- Untersuchung zielgruppenspezifischer Formen
- Begleitforschung

Unterstützung der Kooperation mit Bauträgern
(Studie „Baugemeinschaften in Wien. Potenzialabschätzung und Rahmenbedingungen“, S. 62f.)

- Baugemeinschaft im Mantel „alter“ Gemeinnütziger
- Innovative Tochtergesellschaft eines Gemeinnützigen
- Gesamtmietverträge
- Integration von Baugemeinschaftsprojekten in Gesamtprojekte
- „Halbfertigprodukte“

2.2 Baugemeinschafts-Unterstützung Stufe 2

Stadtentwicklung durch Baugemeinschaften

- Baugemeinschaften als Motor der Stadtentwicklung
- Baugemeinschaftskompatible Widmung und Parzellierung
- Spezifische Regelungen für Baugemeinschaften
- Bevorzugung von Baugemeinschaften zumindest für bestimmte Grundstücke/Gebiete

- Partizipative Regelungen, die über das Einzelgebäude hinausgehen (öffentlicher Raum, Höfe, etc.)
- Professionelle Unterstützung und Betreuung für Baugemeinschaften

Anpassung der Förderbedingungen

- Unterstützung von Mischformen zur Bildung heterogener Gruppen (gefördert/freifinanziert, Einzel- und Gemeinschaftseigentum, etc.)
- Spezifische Lösung für Baugemeinschaften bzgl. Anbotswohnungen (siehe unten 3.1 Anbotswohnungen)
- Einsatz der Bürgschaft gemäß § 16 WWFSG
- Mietzinsbildung und Preisbildung bei Eigentumswohnungen auch unabhängig vom Nutzwert, um einkommensheterogene Gruppen zu fördern
- Kriterien für die Förderung sowie die Berücksichtigung spezieller Bedingungen bei Baugemeinschaftsprojekten (Wohnflächenobergrenzen, Belegungsbindung, Förderung von Gemeinschaftseinrichtungen, Einkommensobergrenzen)
- Förderberatung für Baugemeinschaften
- Anpassung rechtlicher Rahmenbedingungen an die Bedürfnisse von Baugemeinschaften: Mietrechtsgesetz, Mietkauf, Bauträgervertragsgesetz

Unterstützung des Aufbaus einer Dachgenossenschaft

- Dachgenossenschaft mit besserer Bonität als Einzelprojekte und professionellem Entwicklungs-Know-how würde wesentlich mehr Projekte möglich machen
- Finden eines oder mehrerer geeigneter Träger
- Klärung der Rechtsform und ob gemeinnützige Bauvereinigung
- Startsubventionierung (analog den alternativen Baubetreuern in Hamburg)
- Einbindung in die Entwicklung der Schritte zur Baugemeinschafts-Unterstützung
- Einbindung in Öffentlichkeitsarbeit der Stadt

Förderung der MieterInnenselbstverwaltung, von MieterInnengemeinschaften

- Unterstützung der MieterInnenselbstbestimmung und -verwaltung im Bestand
- Kooperation mit Eigentümergesellschaften und Wiener Wohnen

2.3 Wirtschaftliche BaubetreuerInnen

Eine wichtige Basis für die Entwicklung von Baugemeinschaften in Wien und Österreich insgesamt wäre die Etablierung von wirtschaftlichen BaubetreuerInnen. Die Dienstleistung der „wirtschaftlichen Baubetreuung“ ist im deutschen Zweiten Wohnungsbaugesetz von 1956 definiert, das mittlerweile nicht mehr gültig ist: „Bedient sich der Bauherr bei der technischen oder wirtschaftlichen Vorbereitung oder Durchführung des Bauvorhabens eines Betreuers oder eines Beauftragten, so muss dieser die für diese Aufgabe erforderliche Eignung und Zuverlässigkeit besitzen.“ (§ 37 Abs 1) Gleichlautende Regelungen gibt es mittlerweile in vielen Landesgesetzen. Der Beruf ist laut deutscher Gewerbeordnung zulassungspflichtig: „Wer gewerbsmäßig [...] Bauvorhaben [...] als Baubetreuer im fremden Namen für fremde Rechnung wirtschaftlich vorbereiten oder durchführen will, bedarf der Erlaubnis der zuständigen Behörde.“ (§ 34c Abs 1 Z 4 lit b) in Hamburg, aber auch in vielen anderen Städten ist diese Dienstleistung heute üblich. Eine besondere Rolle nehmen die wirtschaftlichen BaubetreuerInnen bei der Abwicklung von Baugemeinschaftsprojekten ein: Sie sind Projektsteuerer und damit BauherrenvertreterInnen, sie beraten ihre AuftraggeberInnen in technischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Fragen, damit diese Entscheidungen fällen können, und sie sind Korrektiv in Relation zur ArchitektInnenrolle (und umgekehrt). Diese Dienstleistung unterscheidet sich maßgeblich von den klassischen Planungsleistungen der ArchitektInnen und ist darüber hinaus mehr als bloße Moderation und Koordination der Baugemeinschaft. Bei der Vergabe von Grundstücken durch die Hamburger Agentur für Baugemeinschaften ist die Mitwirkung eineR wirtschaftlichen BaubetreuerIn verlangt. Die bzw. der wirtschaftliche BaubetreuerIn muss neutraleR ExpertIn sein und darf der Gruppe nicht angehören. Nach Meinung der Agentur sind die Funktionen Planung (Architekturschaffende) und wirtschaftliche Baubetreuung aufgrund von Interessenskonflikten strikt zu trennen.
In Hamburg wird diese Dienstleistung von Institutionen wie der Stattbau Hamburg, der Lawaetz-Stiftung, aber auch von freischaffenden ArchitektInnen angeboten. Diese AkteurInnen eigneten sich die Kompetenz offensichtlich in langen Jahren der Baugruppenbetreuung selbst an.
Insbesondere geht es um Durchrechnung unterschiedlicher Modelle unter Berücksichtigung von möglichen Förderungen und Kreditkonditionen für die Finanzierung des geplanten Bauvorhabens über die gesamte Finanzierungsphase bzw. Förderphase des Projektes, einschließlich Wartungs- und Instandsetzungskosten. Während der Bauphase erfolgt die Rechnungsprüfung und die Abnahme der Leistungen und nach der Endabnahme die Kontrolle und Gewährleistungsbetreuung durch die bzw. den wirtschaftlichen BaubetreuerIn. In dieser Phase ist die Leistung am ehesten mit der „technisch-geschäftlichen Oberleitung“ im Rahmen der Ziviltechnikerleistungen zu vergleichen. Die wirtschaftliche Baubetreuung umfasst somit eine treuhändische Funktion beim Finanzierungskonzept des Projektes und die Kontrolle und finanzielle Abwicklung des Bauvorhabens. Die BetreuerInnen übernehmen darüber hinausgehend auch die Moderation in der Gruppe sowie Zeit- und Projektmanagement für die Baugemeinschaft. Dabei handelt es sich vielfach auch um die eigentliche Projektentwicklung und -steuerung. Die Hamburger Agentur für Baugemeinschaften definiert die Aufgaben des Baubetreuers wie folgt: „Eine Baugemeinschaft benötigt bei dem Erwerb von städtischen

Grundstücken immer eine professionelle Begleitung für die Projektorganisation, die Finanzierung und die rechtlichen Fragen. Dafür sollte ein wirtschaftlicher Baubetreuer beauftragt werden. Er arbeitet eng mit dem Architekten zusammen und steht als Treuhänder der Baugemeinschaft zur Seite.“ (www.hamburg.de/start-architekten) Die Zulassung zur Ausübung dieser Dienstleistung ist in Hamburg über die Bauträger-Verordnung geregelt.
Diese Dienstleistung ist in Österreich nicht vorhanden, dennoch erscheint sie gerade für Baugemeinschaften, die im Vorfeld einer Bauführung ein wirtschaftlich günstiges und tragfähiges Konzept für die Finanzierung und Förderung finden müssen, dringend notwendig. Klassische Bauträger beziehungsweise Genossenschaften kalkulieren die Bauvorhaben im Kontext ihrer Unternehmen. Die ArchitektInnen haben in der Regel geringe Kenntnisse über die Finanzierungs- und Fördermodalitäten von Wohnbauprojekten. Die Wirtschaftstreuhänder haben zwar Erfahrung und Kenntnisse bei Finanzierungskonzepten, jedoch weniger Know-how zu Bauprojekten und Baudurchführung.
Die Dienstleistung der wirtschaftlichen Baubetreuung müsste in Wien erst entwickelt und etabliert werden. Diese Dienstleistung kann zum nachhaltigem Erfolg und tragfähigen Finanzierungsmodellen von Baugemeinschaftsprojekten einen wesentlichen Beitrag leisten. Unter den begleitenden Maßnahmen, die zur mittelfristigen Etablierung von Baugemeinschaftsprojekten in Wien beitragen, ist die Entwicklung einer solchen Dienstleistung wesentlich. Finanzielle Zuwendungen (Subventionierung) werden von der Hamburger Verwaltung sowohl für Stattbau Hamburg als auch an die Lawaetz-Stiftung gewährt, die beide Sanierungsträger im Sinne des § 157 Baugesetzbuch sind, soziale Zielsetzungen entsprechend den Vorgaben der Stadt Hamburg verfolgen und von den betreuten Gruppen etwas geringere Honorare als gewerbliche BaubetreuerInnen verlangen. Sachliche Zuwendung kann in Wien in Form von Fortbildungsangeboten, Information und Unterstützung über Fördermöglichkeiten erfolgen. Weiters könnte dieses Service auch im Rahmen bestehender Einrichtungen der Stadt Wien, wie zum Beispiel den klassischen Gebietsbetreuungen, angeboten werden.

3 Grundprobleme für Baugemeinschaften in Wien

3.1 Anbotswohnungen

Die zentrale Hürde für die Realisierung von Baugemeinschaften in Wien ist die Anbotsverpflichtung bei Inanspruchnahme von Wohnbaufördermitteln, sowohl für Miet- als auch für Eigentumswohnungen.
Gemäß § 29 Abs 4 WWFSG (Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989) ist eine Bedingung für die Zusicherung solcher Mittel, „dass der Förderungswerber der Stadt Wien ein Vorschlagsrecht für so viele der geförderten Wohnungen einzuräumen hat, als bis zu 50 vH [von Hundert] der geförderten Nutzfläche entspricht.“ Das Gesetz gibt somit einen Maximalrahmen vor, der durch Beschluss der Landesregierung auf einen geringeren Anteil reduziert ist (Beschluss der Wiener Landesregierung vom 30.4.1991, PrZ 1143/1991). Dieser Beschluss legt fest, dass Bauträger der Stadt Wien für einen bestimmten Zeitraum (sechs Monate) ein Kontingent an Wohnungen zur Vergabe anbieten müssen – die Wohnungen, die in dieser Frist nicht vergeben werden, fallen an den Bauträger zur eigenen Vergabe zurück. Die Vergabe für Wien übernimmt die Wohnservice Wien GmbH. Bauträger müssen sich gemäß diesem Beschluss bei Inanspruchnahme von Fördermitteln verpflichten, bei neu errichteten Wohnungen ein Drittel und bei wieder freiwerdenden Wohnungen ein Viertel der Wohnungen (bzw. der Wohnnutzfläche des Gesamtgebäudes) zur Vergabe zur Verfügung zu stellen. Dieser Beschluss wird in alle Neubauförderungzusicherungen aufgenommen, außer bei der Heimförderung und der Eigenheim- und Kleingartenwohnhausförderung.

Dieses Drittel kann zu gravierenden Problemen für die Baugemeinschaft führen, wenn die Wohnungen an Menschen vergeben werden, die mit dem Gedanken des gemeinschaftlichen Bauens nichts verbinden, sondern ausschließlich an der Wohnung selbst interessiert sind. Doch noch viel gravierender ist das Finanzierungsproblem, das durch die Anbotswohnungen entsteht: Die Anbotswohnungen können vom Wohnservice Wien frühestens bei Förderungszusicherung, meist später vergeben werden. Das bedeutet, dass die Baugemeinschaft ein Drittel des Projektes bis zu diesem Zeitpunkt allein vorfinanzieren muss – jedes Mitglied muss demnach den eineinhalbfachen Anteil an den bis dahin fällig gewordenen Gesamtkosten übernehmen, was natürlich für die allermeisten nicht möglich sein wird.
Im Falle eines Miet- oder Eigentumsprojektes mit einem Bauträger ist wesentlich weniger problematisch: Erstens muss der Bauträger selbst die Zwischenfinanzierung übernehmen, und zweitens kann auch das Gemeinschaftsproblem dann gelöst werden, wenn das Baugemeinschaftsprojekt Teil eines insgesamt größeren Gesamtprojektes ist, weil dann die Anbotswohnungen in anderen Bauteilen untergebracht werden können.
Aus diesem Grunde sind alle Baugemeinschaftsprojekte der jüngsten Zeit entweder als Kooperationsprojekte mit einem Bauträger oder als Heim entstanden.
Wenn man auch stärker selbstbestimmte Baugemeinschaften fördern will, die ihr Projekt ohne Bauträger durchführen, dann sollte entweder die Heimförderung als genereller Förderungsmodus für Baugemeinschaften eingesetzt oder der entsprechende Beschluss der Wiener

Landesregierung mittelfristig geändert werden, indem spezifische Regelungen für Baugemeinschaften aufgenommen werden.

Kurzfristig kann das Problem durch eine geänderte Wohnungsvergabepraxis durch den Wohnservice gelöst werden: Der Wohnservice könnte eine Liste mit Baugemeinschafts-InteressentInnen führen, die sich allgemein, projektunabhängig für diese Bauform anmelden. Sobald eine Gruppe ein Grundstück entweder gekauft oder als Anhandgabe oder Option zugesprochen bekommen hat, kann die Vergabe starten, sodass die Wohnservice-InteressentInnen immer noch früh genug einsteigen können, um wesentliche (wenn auch nicht alle) Entscheidungen mitzutragen.
Wenn das Finanzierungsproblem nicht bestünde, wäre das Problem mit Angebotswohnungen relativ unkompliziert zu lösen: Analog zu den Regelungen, die etwa für die autofreie Mustersiedlung oder die Bike City eingesetzt wurden, könnten beim Wohnservice Wien bestimmte Vergabebedingungen für Baugemeinschaftswohnungen formuliert werden, die von den BewerberInnen einzuhalten sind.

3.2 Heimförderung

Das WWFSG 1989 bietet die Möglichkeit, außer Wohnhäusern, Wohnungen, Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern auch Heime zu fördern. § 2 Abs 5 lit a WWFSG definiert Heime als Einrichtungen, die ganz allgemein „zur Befriedigung des regelmäßigen oder temporären Wohnbedürfnisses ihrer Bewohner dienen“, „in normaler Ausstattung, die neben den Wohn- oder Schlafräumen auch die für die Verwaltung und für die Unterbringung des Personals erforderlichen Räume, Arbeitsräume, die der notwendigen Erhaltung des Gebäudes dienen, sowie allenfalls auch gemeinsame Küchen, Speise-, Aufenthalts- und zur vorübergehenden Unterbringung von Heimbewohnern bestimmte Krankenräume bzw. gemeinsame sanitäre Anlagen enthalten (Wohnheime). Den Wohnheimen gleichzuhalten sind dem Wesen nach vergleichbare, über Wohnungen hinausgehende Räumlichkeiten oder Einrichtungen in anderen Gebäuden, z.B. für Wohngemeinschaften“. Demnach muss ein Heim nach WWFSG außer den Wohnungen selbst „auch die für die Verwaltung und für die Unterbringung des Personals erforderlichen Räume“ und „Arbeitsräume, die der notwendigen Erhaltung des Gebäudes dienen“, enthalten, alle weiteren Räume sind fakultativ. Die Formulierung am Schluss des § 2 Z 5 lit a legen durchaus nahe, dass der Heimbegriff des WWFSG für Baugemeinschaften im Allgemeinen in Anspruch genommen werden kann: Dort ist nicht nur von Heimen im engeren Sinne, sondern auch von „[Heimen] dem Wesen nach vergleichbare[n], über Wohnungen hinausgehende[n] Räumlichkeiten oder Einrichtungen in anderen Gebäuden, z.B. für Wohngemeinschaften“ die Rede. Das heißt, die Gemeinschaftsflächen von Baugemeinschaften könnten analog zu denen von Wohngemeinschaften gefördert werden.
Vorteile der Heimförderung sind der Wegfall der Anbotswohnungen; die Möglichkeit, Gemeinschaftsflächen zur förderbaren Nutzfläche zu zählen; das Fehlen einer Größenbeschränkung für die Wohneinheiten; das Fehlen von Einkommensgrenzen für die BewohnerInnen; die Tatsache, dass die Nutzungsentgelte nicht unbedingt im Verhältnis der Nutzwerte aufgeteilt werden müssen; Flächenzuschläge von 25% (sonstige Heime) bei der Förderung (Neu-

bauverordnung § 1 Abs 5); eine um 90 Euro erhöhte Gesamtbaukostenobergrenze bei heimspezifischen Maßnahmen, die nachweisbar zu Mehrkosten führen (Neubauverordnung § 1 Abs 4); sowie dass gewisse Erleichterungen bei Bestimmungen der Bauordnung möglich sind. Nachteil ist, dass es für HeimbewohnerInnen keine Wohnbeihilfe und kein Eigenmittelersatzdarlehen gibt und dass nur die niedrigste Förderstufe von 510 Euro eingesetzt werden kann (§ 3 Abs 1 Z 5 NeubauVO). Um auch Menschen mit geringerem Einkommen die Teilnahme an einem Heimprojekt zu ermöglichen, müsste demnach eine projektinterne Umverteilung realisiert werden (was auch nur im Falle eines Heimes möglich ist!). Das Abgehen von der Entgeltbemessung nach Nutzwert erlaubt es, dass das Heim verschieden hohe Entgelte einhebt und somit einkommensheterogene Gruppen möglich werden, indem Einkommensstärkere ein höheres Entgelt zahlen als Einkommensschwächere – entweder als Sozialtarif, etwa bemessen am Einkommen; oder als verschiedene Tarife für verschiedene Wohnlagen, beispielsweise am Dach und im ersten Geschoß.
Als Rechtsträger der Baugemeinschaft und somit Heimbetreiber kommen gemäß § 9 Abs 1 Z 2 WWFSG in Frage: „Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen mit dem Sitz im Inland, die nach Gesetz, Satzung, Satzungsbrief oder ihrer sonstigen Rechtsgrundlage und nach ihrer tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen [...] Zwecken dienen“ (lit b); oder „juristische Personen mit dem Sitz im Inland, deren Betriebsgegenstand nach ihren Satzungen und der tatsächlichen Geschäftsführung die Schaffung von Heimen für Arbeitnehmer, in Ausbildung befindliche Personen oder Studenten, die ein temporäres Wohnbedürfnis in Wien haben, ist“ (lit d).

3.3 Gemeinschaft und Miete

Wenn eine Baugemeinschaft nicht Heim ist, könnten gewisse Regelungen des MRG dem Interesse des gemeinschaftlichen Wohnens und insbesondere der Kontrolle der Gemeinschaft über ihre eigenen Mitglieder entgegenstehen.
Dabei könnte es sich insbesondere um das Eintrittsrecht im Todesfall, Abtretung, Untervermietung sowie eventuell den Kündigungsschutz handeln.
Nach §§ 14, 30 Abs 2 Z 5 MRG können nahe Angehörige, die mit der MieterIn im gemeinsamen Haushalt leben, im Todesfall in das Mietrecht eintreten. Ebenso kann nach § 12 einE MieterIn das Mietrecht an nahe Angehörige, die im gemeinsamen Haushalt leben, abtreten, wenn er oder sie auszieht. Beide Regelungen betreffen demnach Fälle, in denen die neuen MieterInnen jedenfalls bereits die Wohnung bewohnt haben.
Weiters kann der oder die MieterIn nach § 11 die Wohnung untervermieten, solange das nicht die gesamte Wohnung betrifft, der Untermietzins nicht unverhältnismäßig hoch ist und der oder die UntermieterIn nicht den Frieden der Hausgemeinschaft stören wird. Dies kann ein Problem werden, die Wohnung kann aber jedenfalls nicht vollständig untervermietet werden.

Der Vermieter, d.h. die Baugemeinschaft darf den Mietvertrag nur aus wichtigen Gründen kündigen. Das sind im Wesentlichen: Nichtbezahlung des Mietzinses trotz Mahnung; erheblich nachteiliger Gebrauch des Mietgegenstandes; Weitergabe bzw. Untervermietung (außer

in den oben genannten Fällen); Nichtbenützung der Wohnung; und wirtschaftliche oder technische Abbruchreife. Weitere Kündigungsgründe können im Mietvertrag schriftlich vereinbart werden, es muss sich dabei allerdings um Umstände handeln, die für den Vermieter, d.h. die Baugemeinschaft als wichtig und bedeutsam anzusehen sind (§ 30 Abs 2 Z 13 MRG). Das bedeutet, dass bezüglich der Kündigung durch die Baugemeinschaft wohl alle relevanten Fälle entweder ohnehin im MRG abgedeckt sind oder vertraglich geregelt werden können und somit der Kündigungsschutz wohl kein Problem darstellen kann.
Wenn umgekehrt der bzw. die MieterIn kündigt, will die Baugemeinschaft möglicherweise sicherstellen, dass die Person gleichzeitig auch ihre Mitgliedschaft aufgibt, d.h. nicht mehr Mitglied, GenossenschafterIn, GesellschafterIn etc. bleibt. Das kann jedoch vertraglich in den jeweiligen Statuten, der Satzung, dem Gesellschaftsvertrag etc. geregelt werden.

Wenn man somit vom wohl eher unbedeutenden Fall der Untervermietung absieht, kann ein grundlegender Konflikt zwischen mietrechtlichen Regelungen und den Interessen einer Baugemeinschaft in den Eintrittsregelungen gemäß §§ 12 und 14 MRG liegen. Für gemeinnützige Bauvereinigungen gibt es diesbezügliche Sonderregelungen (§ 20 Abs 4 WGG) – ein Argument, das für eine gemeinnützige Dachgenossenschaft spricht.

Ein entscheidender Unterschied zwischen Wohnen im Heim nach WWFSG und Miete mit den Bedingungen der Mietzinsbildung nach WWFSG ist die Möglichkeit beim Heim, das Nutzungsentgelt nicht nach Nutzwert, sondern einkommensabhängig zu gestalten, was sicherlich ein Vorteil ist: Die Mitglieder der Baugemeinschaft entscheiden somit selbst über die Höhe des Entgelts – wesentlich ist dabei nur, dass es in der Vertragsgrundlage der Baugemeinschaft einen Minderheitenschutz gibt.

3.4 Vorsteuerabzugsberechtigung

Während einige Rechtsformen automatisch UnternehmerInnen und damit vorsteuerabzugsberechtigt sind (z.B. GmbH), ist beispielsweise bei Vereinen nachzuweisen, dass die Vereinstätigkeit keine Liebhaberei, sondern unternehmerische Tätigkeit ist, sonst ist kein Vorsteuerabzug möglich. Vereine dürfen keine Gewinnabsicht haben und gelten somit gemeinhin als „Liebhabereibetriebe“. Gemäß § 1 Abs 2 Z 3 Liebhabereiverordnung ist Liebhaberei bei Verlusten aus einer Betätigung anzunehmen, die aus der Bewirtschaftung von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohngrundstücken mit qualifizierten Nutzungsrechten entstehen. Die Liebhabereivermutung kann man widerlegen, dann könnte aber auch die Gemeinnützigkeit nach BAO in Frage gestellt werden – was allerdings für eine Baugemeinschaft, die ja gewöhnlich nicht gewinnorientiert ist, kein großes Problem sein sollte. Die Liebhabereivermutung ist dann widerlegt, wenn man nachweisen kann, dass der Umsatz 2.900 Euro pro Jahr übersteigt und der Betrieb kostendeckend geführt wird (Bundesministerium für Finanzen 2007:40). Das sollte aber für eine Baugemeinschaft, die auf Basis eines fundierten Wirtschaftlichkeitskonzeptes tätig ist, durchaus möglich sein.
Die Liebhabereiverordnung ist nicht auf Körperschaften, Personenvereinigungen oder Vermögensmassen anzuwenden, die der Förderung gemeinnütziger Zwecke gemäß BAO dienen.

Die Baugemeinschaft kann demnach von ihren Ausgaben 20% Vorsteuer abziehen, muss aber im Falle einer Vermietung nur 10% Umsatzsteuer für die MieterInnen verrechnen und abliefern. Im Fall einer Wohnungseigentümergemeinschaft sind natürlich beim Verkauf der Wohnungen an die einzelnen EigentümerInnen 20% zu verrechnen und abzuliefern.

3.5 Grunderwerbssteuer

Die Grunderwerbssteuer von 3,5% ist vom Wert der Gegenleistung für die Übertragung der Liegenschaft (z.B. Kaufpreis) zu berechnen. Nur dann, wenn der oder die Käuferin „großer" Bauherr ist, kann die Grunderwerbssteuer vom Kaufpreis des Grundstücks und nicht von den Errichtungskosten des Gebäudes berechnet werden.
Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofs (VwGH, 8.10.1990, 89/15/0112, VwGH 30.5.1994, 93/16/0095) ist der Käufer, die Käuferin eines Grundstücks nur dann Bauherr, wenn er oder sie auf die bauliche Gestaltung des Hauses entscheidend Einfluss nehmen kann (bzw. BauwerberIn ist); das Baurisiko trägt, d.h. gegenüber den bauausführenden Firmen unmittelbar berechtigt und verpflichtet ist; und das finanzielle Risiko trägt, d.h. Kostensteigerungen übernehmen muss und berechtigt ist, von den bauausführenden Firmen Rechnungslegung zu verlangen. Wenn beispielsweise ein Grundstück mit einem fertigen Plan gekauft wird, ist die Grunderwerbssteuer von den gesamten Grund- und Baukosten zu bezahlen. Dies gilt im Falle einer MiteigentümerInnengemeinschaft grundsätzlich für alle MiteigentümerInnen, d.h. wer später, nach der Planung, einsteigt und somit nicht mehr alle oben genannten Kriterien erfüllt, muss Grunderwerbssteuer auch für die Errichtungskosten zahlen.

3.6 Bauträgervertragsgesetz

Ebenso wie für jeden gewerblichen und gemeinnützigen Bauträger gilt das Bauträgervertragsgesetz grundsätzlich auch für nicht gewerbsmäßige Bauträger, also für jede natürliche und juristische Person, die „Erwerbern" Wohnungseigentum, Baurecht, Mietrecht, Nutzungsrecht oder Ähnliches einräumt, d.h. auch für die Baugemeinschaft, sofern sie juristische Person ist, und zwar im Zuge eines Neubaus oder einer durchgreifenden Erneuerung. Das gilt immer, wenn vor Fertigstellung Zahlungen von mehr als 150 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche (Baukostenanteil, nicht Grundkosten, außer der Grunderwerbsvertrag und der Vertrag über die Gebäudeerrichtung sind eine wirtschaftliche Einheit) entrichtet werden müssen.
Das bedeutet, dass der Bauträgervertrag gewisse Bestandteile enthalten muss, sonst steht der ErwerberIn ein Rücktrittsrecht zu. Ebenso besteht ein Rücktrittsrecht, wenn die geplante Wohnbauförderung unterbleibt. Weiters sind eventuelle Rücktrittsrechte nach Konsumentenschutzgesetz (KSchG) zu beachten.
Rücktrittsrechte von Seiten des Bauträgers gibt es nur, wenn diese vertraglich fixiert sind, und auch dann nur in folgenden Fällen: erstens weil das Projekt unrentabel ist, und dann nur maximal sechs Monate nach Vertragsabschluss; zweitens weil die ErwerberIn ihren vertraglichen Nebenverpflichtungen (z.B. Förderansuchen, Finanzierungszusage) nicht nachkommt.

Der Bauträger muss weiters ein Sicherungsmodell für die Einzahlungen der ErwerberInnen einsetzen (Bankgarantie, Versicherung, Grundbuch (bei Eigentum), Pfandrecht auf ein anderes Grundstück, ev. andere Sicherungen).
Hinsichtlich des Rücktrittsrechtes von Seiten des Bauträgers (sechs Monate Beschränkung bei Unrentabilität) sollte demnach der Vertragsabschluss möglichst spät erfolgen, um hier mehr Spielraum für einen eventuellen Projektabbruch zu geben. Das BTVG ist insgesamt nicht anzuwenden, wenn der Eigenkapitalanteil der ErwerberInnen bezogen auf die Errichtung (nicht auf den Grundstückspreis, außer Grunderwerbsvertrag und Bauträgervertrag sind eine wirtschaftliche Einheit) nicht mehr als die genannten 150 Euro pro Quadratmeter ausmacht.

3.7 Mietkauf

Der so genannte „Mietkauf“ ist die Option für MieterInnen, zehn Jahre nach dem Erstbezug ihre Mietwohnung im Eigentum zu erwerben, wobei die bis dahin bezahlten Mietentgelte nicht auf den Kaufpreis angerechnet werden. Voraussetzung dafür ist, dass der Bauträger auch Grundstückseigentümer ist (kein Baurecht); dass der bzw. die ErwerberIn alle Verpflichtungen aus Förderung und Finanzierung übernimmt (§ 15b Abs 1 WGG). Das WGG gibt einen Rahmen für die Preisangemessenheit vor. Auf diese Option besteht ein Anspruch, wenn es sich um eine geförderte Wohnung handelt, die Förderung aufrecht ist und beim Erstbezug ein Einmalbetrag von mindestens 50 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche (indexiert, derzeit ca. 60 Euro) von der MieterIn eingehoben wurde (Grund- und/oder Baukostenanteil, § 15c lit a WGG). Weiters ist eine freiwillige Vereinbarung über den Mietkauf zwischen Bauträger und MieterIn möglich (§ 15c lit b WGG).
Aufgrund der Regelung in § 77 Abs 2 WWFSG gilt diese Regelung des WGG nicht nur für gemeinnützige Bauvereinigungen, sondern für jede geförderte Wohnung. Das gilt auch für Baugemeinschaften egal welcher Rechtsform, sofern sie Wohnungen an ihre Mitglieder vermieten und nicht Heime sind. Der Effekt dieser Regelung kann sein, dass nach zehn Jahren ein gemischtes Objekt entsteht (Miet- und Eigentumswohnungen im gleichen Haus). Das lässt sich nur vermeiden, wenn kein Beitrag über 60 Euro eingehoben wird (was für Baugemeinschaften wohl kaum möglich sein wird) oder wenn ein Heim oder eine Wohnungseigentümergemeinschaft geplant wird. Eine Alternative ist die so genannte „Superförderung“ nach § 6 NeubauVO: Wenn ein Finanzierungsbeitrag unter der genannten Grenze (derzeit ca. 60 Euro) eingehoben wird, kann ein zusätzliches Förderungsdarlehen von 150 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche gewährt werden.

4 Leitfaden Baugemeinschaften

Die hier angebotenen Inhalte dienen der allgemeinen Information. Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der gebotenen Informationen übernehmen wir keine Gewährleistung oder Haftung. Insbesondere können keinerlei Rechtsansprüche, die sich aus der Verwendung der Informationen ergeben, begründet werden. Sie können keine umfassende rechtliche Beratung ersetzen. Wenn Sie eine besondere Beratung benötigen, wenden Sie sich bitte an eine ExpertIn.

Baugemeinschaften sind Zusammenschlüsse von Bauwilligen, die gemeinsam und selbstbestimmt Wohnraum zur Selbstnutzung schaffen wollen. Die Gemeinschaften umfassen meist fünf bis 30 Haushalte und bauen bei freier ArchitektInnenwahl, häufig auf eigenem Grundstück oder mittels Baurecht, meist im Gemeinschaftseigentum oder Einzeleigentum. Der Zusammenschluss von Menschen, die ähnliche Wohnideen haben, macht es ihnen möglich, nach den eigenen Vorstellungen und dennoch relativ kostengünstig zu bauen.

Derartige Projekte waren bisher in Wien äußerst schwierig zu realisieren – vor allem deshalb, weil es für Baugemeinschaften fast unmöglich ist, ein geeignetes Grundstück selbst zu erwerben. Darum wurden in der jüngsten Zeit die meisten solchen Projekte in Wien im Mantel eines gemeinnützigen Bauträgers realisiert. Ab nun soll das anders werden: Der Wohnfonds Wien wird Grundstücke speziell für Baugemeinschaften zum Kauf anbieten. Die Auswahl der KäuferInnengruppe wird dabei in Form eines Konzeptwettbewerbs stattfinden, mehr dazu weiter unten. Dadurch werden grundsätzlich alle Formen von Baugemeinschaften möglich: Miete bei einem Bauträger, Gemeinschaftseigentum und Einzeleigentum.
Die folgenden Darstellungen beziehen sich demnach auf diese neue Situation in Wien. Dabei ist grundsätzlich offen gelassen, um welche Art von Baugemeinschaft es sich handelt, ob Einzel- oder Gemeinschaftseigentum, Heim, Miet- oder Eigentumswohnungen, Grundstückskauf oder Baurecht. Ebenso ist es für diesen Leitfaden gleichgültig, ob ein Baugemeinschaftsprojekt von den zukünftigen BewohnerInnen selbst, ArchitektInnen bzw. BaubetreuerInnen oder von auf Baugemeinschaften spezialisierten Trägern (die es in Wien bisher nicht gibt) gestartet wird. Wesentlich ist jedoch, dass die zukünftigen BewohnerInnen selbst über das Projekt entscheiden und somit selbst dafür Verantwortung übernehmen. Selbstbestimmung und Selbstverwaltung sind zentrale Begriffe des Baugemeinschaftsgedankens.
Für den Sonderfall, dass eine Gruppe ihr Projekt in Kooperation mit einem Bauträger entwickelt, gelten nur manche der im folgenden angesprochenen Punkte – ein solches Projekt ist näher an konventionellen Bauprojekten, d.h. viele der üblichen Probleme von Baugemeinschaften stellen sich da nicht.

Ausgangspunkt eines Baugemeinschaftsprojektes kann eine Gruppe, ein Grundstück oder eine Idee sein. In Wien wird es sich, da Grundstücke nun im Wettbewerb zwischen Gruppen und Ideen vergeben werden, meist um eine Gruppe oder eine Idee handeln.

4.1 Wohnen in der Baugemeinschaft

Chancen

Selbstbestimmung

Die Mitglieder der Baugemeinschaft können in höchstem Maße selbst bestimmen, wie das zukünftige Gebäude aussehen und funktionieren, aus welchen Materialien es bestehen und welche ökologisch-energetischen Qualitäten es haben wird. Sie haben die Möglichkeit, ihre eigene Wohnung weitgehend selbst zu gestalten. Dadurch sind auch innovative Bauformen möglich, die am gewöhnlichen Wohnungsmarkt nur im Luxussektor oder gar nicht angeboten werden. Die Selbstbestimmung hat nicht nur bei der Errichtung, sondern auch im laufenden Betrieb große Bedeutung.

Individualität

Baugemeinschaften orientieren sich vorrangig an den verschiedenen Bedürfnissen ihrer Mitglieder und können dadurch sehr individuelle Lösungen realisieren, die zu einer Vielfalt am Wohnungsmarkt beitragen. Viele Baugemeinschaften stellen eine Idee in den Mittelpunkt ihres Projektes, zum Beispiel das ökologische, barrierefreie oder besonders kostengünstige Gebäude oder das Bauen speziell für Kinder oder ältere Menschen.

Gemeinschaft

Die Mitglieder der Baugemeinschaft entscheiden selbst, wer dabei ist und mit wem sie später wohnen werden. Die Zusammensetzung, die gewünschte Vielfalt oder Homogenität der Gruppe und das besonders frühe und intensive Kennenlernen der MitbewohnerInnen trägt zur sozialen Qualität bei und kann Integration stützen.

Integration

Baugemeinschaften wirken integrativ auf die Mitglieder der Gruppe und oftmals auch in Bezug auf den Stadtteil (beispielsweise durch Kinderbetreuungsangebote, nachbarschaftliche Hilfe und die Integration von Randgruppen mit spezifischen Angeboten). Insbesondere bei Alleinerziehenden und älteren Menschen helfen sie, Einsamkeit und Isolation zu vermeiden, alte Menschen können dadurch so lange wie möglich die Kontrolle über das eigene Leben behalten. Viele Baugemeinschaften bieten Selbsthilfesysteme in verschiedenen Lebensabschnitten.

Kostenersparnis

Bei entsprechend stringenter Durchführung und dem Einsatz erfahrener BeraterInnen kann ein Baugemeinschaftsprojekt durchaus Kosteneinsparungen gegenüber einem gewöhnlichen Wohnungskauf oder einer Miete bringen, weil es keinen Risiko- und Gewinnaufschlag und keine Vermarktungskosten eines Bauträgers gibt und die Bauherrenaufgaben zumindest

teilweise selbst übernommen werden. Dafür müssen aber auch die Rahmenbedingungen stimmen (gute Gruppenbildung, rascher Grundstückserwerb, Unterstützung von Seiten der öffentlichen Hand). Dazu kommt, dass die Wohnung nach eigenen Bedürfnissen planbar ist, wodurch man eventuell mit weniger Quadratmetern auskommt als bei einer Wohnungen „von der Stange", und dass manche Vorteile einer Baugemeinschaft (soziale Einbindung, nachbarschaftliche Hilfe, Gemeinschaftsflächen, gemeinsame technische Einrichtungen, etc.) nicht unbedingt quantifizierbar sind, aber einen Wert darstellen.

Risiken

Lange Realisierungsdauer

Im Unterschied zu einigen deutschen Städten gibt es in Wien bisher wenig Erfahrung mit Baugemeinschaften – sowohl in Politik und Verwaltung als auch bei BeraterInnen und Banken. Diese Tatsache zusammen mit der notwendigerweise fehlenden Bauerfahrung bei den Mitgliedern der Baugemeinschaft kann zu erheblichen Verzögerungen bei der Realisierung führen. Vor allem, wenn die Gruppe aus Menschen besteht, die bald eine Verbesserung ihrer Wohnsituation brauchen, kann sie daran scheitern.

Gruppenkonflikte

Basis des Erfolgs einer Baugemeinschaft ist die Gruppe: Die meisten Entscheidungen werden gemeinsam getroffen, deshalb können Konflikte das Projekt massiv beeinträchtigen und sogar scheitern lassen. Langwierige Entscheidungsprozesse, fehlende Kompromissbereitschaft, mangelnde Konzentration auf Prioritäten waren schon oft die Auslöser für das Ende eines ambitionierten Projektes.

Fehlende Erfahrung

Selbst wenn eine Baugemeinschaft hervorragende BeraterInnen (ArchitektIn, BaubetreuerIn, RechtsanwältIn, SteuerberaterIn, ModeratorIn, etc.) als Basis ihrer Entscheidungen ausgewählt hat: Schlussendlich muss man die Entscheidungen selbst treffen, und zwar im weitgehenden Konsens – dafür sollten auch die entsprechenden Kompetenzen in der Gruppe vorhanden sein. Dazu kommt, dass nicht nur bei den Gruppen selbst die Erfahrung mit Baugemeinschaften fehlt, sondern auch bei den meisten PartnerInnen von den ArchitektInnen bis zur Verwaltung. Gesetzliche Regelungen sind bisher nicht auf solche Gruppen ausgerichtet. Vielfältige „Pionierprobleme" sind deshalb wahrscheinlich.

Kosten- und Realisierungsrisiko

Eine Wohnung kauft oder mietet man gewöhnlich zum Fixpreis – das ist bei einer Baugemeinschaft nicht der Fall. Die Baukosten können gegenüber der Planung steigen und einzelne Mitglieder an den Rand der Finanzierbarkeit führen, Gruppenmitglieder können plötzlich

aussteigen wollen oder beauftragte Firmen in Konkurs gehen. Dass man nicht einem Bauträger den Risikoaufschlag bezahlen muss, bedeutet natürlich auch, dass dieses Risiko selbst zu tragen ist.

Finanzierung

Österreichische Banken haben keine Erfahrung mit Baugemeinschaftsprojekten. Dem entsprechend besteht die Gefahr, dass Finanzierungen übermäßig teuer werden oder komplett scheitern.

Was überwiegt?

Welche der genannten Aspekte im Einzelfall überwiegen, die positiven oder die negativen, kommt natürlich auf die jeweiligen Zielsetzungen, Umstände und Personen an. Im Folgenden der Versuch einer Abwägung.

Selbstbestimmung – aber wann endlich?

Dem hohen Ausmaß an Selbstbestimmung steht die Gefahr gegenüber, dass die Anbahnung und Realisierung des Baugemeinschaftsprojektes wesentlich länger dauert als ein gewöhnliches Bauprojekt. Der private Wohnungskauf oder die Miete geht dem gegenüber viel schneller, man muss aber in Kauf nehmen, dass man nicht die 100-prozentig ideale Wohnung finden wird. Und: Der Preis der Selbstbestimmung ist das Selbermachen, also Arbeit.

Ist die Baugemeinschaft wirklich individueller?

Die Gruppe der Baugemeinschaftsmitglieder muss alle Entscheidungen zusammen treffen – dem entsprechend ist Kompromissbereitschaft eine notwendige Basis, das heißt niemand kann all seine Vorstellungen vollständig umsetzen. Gegenüber der fertigen Wohnung im konventionellen Wohnbau sind die Gestaltungsmöglichkeiten trotzdem viel größer. Dort muss man nehmen, was man bekommen kann.

Gemeinschaft oder Konflikt?

Ein Baugemeinschaftsprojekt ohne Meinungsverschiedenheiten in der Gruppe wird es nicht geben. Die Beteiligten müssen demnach fähig sein, Konflikte fair und gemeinschaftlich auszutragen und zu lösen. Eine rechtzeitige Festlegung von Entscheidungsmodalitäten ist dafür nötig.

Ist das tatsächlich billiger?

In manchen deutschen Städten ist von Kostenvorteilen zwischen 10 und 25% gegenüber Kauf oder Miete einer gewöhnlichen Wohnung die Rede. Die dortigen Bedingungen sind jedoch nicht direkt auf Wien übertragbar (Wohnbauförderung, Baustandards, Finanzierung, etc.).

Ob und in welchem Ausmaß eine Kostenersparnis wirklich realisierbar sein wird, ist also jetzt noch nicht absehbar. Finanzielle Risiken und fehlende Erfahrung können Kostenvorteile schnell auffressen. Kluge vertragliche Regelungen sind die Basis auch für den finanziellen Erfolg. Das Kostenrisiko kann durch Beauftragung eines Total- oder Generalunternehmers mit Kostengarantie reduziert werden – diese Garantie kostet aber wiederum Geld, sodass der Kostenvorteil dadurch verschwinden kann.

Wie man vorsorgt, damit es funktioniert

> Zentral ist, dass sich eine geeignete Gruppe findet, die mit Konflikten fertig werden kann.
> Die Gruppe muss sich zu Beginn – auf Basis von Selbstreflexion und persönlichen Zielen – auf ein gemeinsames Ziel einigen und dies auch verbindlich schriftlich festlegen, auch wenn sich im Laufe der Zeit diesbezüglich Änderungen ergeben mögen.
> Dazu kommt, dass möglichst früh tragfähige rechtliche Regelungen und Verträge entwickelt werden müssen.
> Weiters braucht es eine effiziente und transparente Organisationsstruktur, hervorragende BeraterInnen und ArchitektInnen sowie eine gute Moderation.

Die Gruppe sollte die Gruppenentwicklung genauso sorgfältig und fundiert durchführen wie die technische Planung. Sie sollte Entscheidungsstrukturen jedenfalls vor den Entscheidungen fixieren und eine formelle oder informelle „Leitungsgruppe“ haben, der die Gruppe vertrauen kann und der vertraut wird. Und sie sollte möglichst früh die finanziellen und rechtlichen Vorstellungen und Möglichkeiten klären, etwa hinsichtlich Miete, Eigentum oder Heim, ob finanzielles Risiko eingegangen werden soll und eine solidarische Finanzierung denkbar ist und ob alle Mitglieder förderungswürdig sind (Einkommensgrenzen).

4.2 Ablauf eines Baugemeinschaftsprojektes

Grundsätzlich gliedert sich ein Baugemeinschaftsprojekt in fünf aufeinander folgende Phasen, wobei in fast jeder Phase, vor allem aber in der letzten beiden, verschiedene Rechtsformen möglich sind, die als Rahmen für den Prozess dienen. Gute Organisation und klare Aufgabenverteilung in den einzelnen Phasen sind Voraussetzungen für einen möglichst reibungslosen Ablauf des Baugemeinschaftsprojektes.
Im günstigsten Fall, also wenn erfahrene ArchitektInnen und BeraterInnen beteiligt sind, das Grundstück schnell gefunden ist, mit den Behörden alles glatt geht und es sich um ein kleineres Projekt handelt, dauert der gesamte Prozess vom ersten Treffen bis zum Einzug drei Jahre, davon brauchen die Projektentwicklung und die Errichtung jeweils etwa die Hälfte. Häufig dauert der Prozess aber auch wesentlich länger. Viel Zeit nimmt die Gruppenbildung und die Grundstückssuche in Anspruch.

Phasen

Die folgende Darstellung geht davon aus, dass nicht ein Grundstück am Beginn steht, um das eine Gruppe beispielsweise von einer ArchitektIn versammelt wird. Grundlage ist die wettbewerbliche Vergabe von Grundstücken durch den Wohnfonds Wien. Deshalb steht am Beginn eine (Kern-)Gruppe oder eine Idee, die von einigen Personen betrieben wird, die um diese Idee dann eine (Kern-)Gruppe versammeln.

Startphase

Die Gemeinschaft besitzt in dieser Phase meist keine Rechtsbindung. Es geht anfangs darum, dass die ersten Mitglieder der zukünftigen Baugemeinschaft zusammenfinden bzw. von den gewerblichen InitiatorInnen (ArchitektIn, BaubetreuerIn, Bauträger) gesucht und gemeinsame Vorstellungen geklärt werden. Eine möglichst frühe Zieldefinition ist überaus wichtig – basierend auf Ideen, Wünschen und Absichten der Mitglieder, aber auch auf ihren finanziellen Möglichkeiten. Ebenso wichtig sind die in der Gruppe vertretenen Kompetenzen, die für die Projektentwicklung eingesetzt werden können und Basis für eine gruppeninterne Arbeitsverteilung sind. Bei der Zielfindung und beim Kennenlernen der anderen helfen beispielsweise gemeinsame Besuche bei vorbildhaften Projekten. Möglichst früh sollen formelle Vorgaben für die Einladung und Moderation der Gruppentreffen, die Protokollierung und die Entscheidungsfindung (wer darf abstimmen, wie verbindlich sind Entscheidungen für alle, wie sehen Mehrheiten aus, welche Entscheidungen müssen schriftlich formuliert werden) vereinbart sowie eine kleine Leitungsgruppe festgelegt werden, z.B. die InitiatorInnen – diese muss nicht, kann aber formell bestimmt werden, falls die Gruppe eine entsprechende Rechtsform annimmt. Zumindest die Verteilung der Kosten der Entwicklungsphase sollte am Ende dieses Abschnitts geklärt sein.

Schritte in der Startphase
Kerngruppe zusammenführen
Gemeinsame Vorstellungen, Ziele und Möglichkeiten klären
Lernen von bereits realisierten Projekten, Erfahrungsaustausch, Vernetzung
Festlegungen für Gruppentreffen und Entscheidungsfindung
ev. externe Moderation
Leitungsgruppe
Klärung Kostenaufteilung

Entwicklungsphase

Nun wird meist ein Verein oder (in Deutschland sehr häufig) eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GesbR) gegründet, es werden Statuten bzw. ein Gesellschaftsvertrag aufgestellt und eventuell eine Gruppengeschäftsführung bzw. ein Vorstand bestimmt. Am besten ist es, möglichst früh die endgültige Rechtsform zu klären und entweder sofort diese oder eine Vorgründungsgesellschaft zu gründen. Falls die Gruppe eineN BaubetreuerIn in Anspruch nehmen will (was ab einer gewissen Größe überaus sinnvoll ist), sollte dieseR in der Entwick-

lungsphase, möglichst vor der Sicherung des Grundstücks beauftragt werden. Eine externe Moderation sollte es schon früher geben. In dieser Phase sollte für die Mitglieder eine etwas höhere Verbindlichkeit als zu Beginn geschaffen werden, etwa durch Zahlung nicht allzu hoher Eintrittsgelder. Es werden rechtliche Vereinbarungen aufgesetzt, Ziele und Prioritäten spezifiziert und BeraterInnen ausgewählt (ArchitektIn, BaubetreuerIn, FinanzberaterIn, RechtsanwältIn, etc.) und beauftragt. Die Gruppe verständigt sich über und fixiert Gestaltungsziele, Möglichkeiten der Finanzierung, die Rolle der BewohnerInnen, den Zeitplan. Dazu gehört auch die Klärung der Wohnbauförderung, die in Anspruch genommen werden soll. Und man sucht nach potenziellen Standorten, es wird eine Bewerbung um ein Grundstück abgegeben, und weitere InteressentInnen für Wohnungen stoßen dazu.
Die erste große Hürde bei der Realisierung ist die Standortentscheidung, also die Sicherung (Option) oder der Erwerb des Grundstücks, weil es sich dabei um eine zentrale Festlegung handelt und dafür eine große Summe aufgebracht werden muss (spätestens, wenn am Ende der Optionsphase der Kauf realisiert wird), was die Bindung der Mitglieder an das Projekt stark erhöht. Diese Hürde stellt meist – zusammen mit der ArchitektInnenbeauftragung – den Übergang zur nächsten, konkreteren Phase dar. Spätestens mit dem Grundstückskauf wird außerdem innerhalb der Gruppe ein verbindliches Rechtsverhältnis zu schaffen sein.

Schritte in der Entwicklungsphase	
Externe PartnerInnen: RechtsanwältIn, SteuerberaterIn, BaubetreuerIn, ArchitektIn, ev. Bauträger	
Rechtsform, Vertrag, Ein- und Austrittsbedingungen	
InteressentInnensuche, Öffentlichkeitsarbeit	
Verbindlichkeit für Mitglieder herstellen	
Ziele und Prioritäten fixieren	
Zeitplan	
Erste Kostenschätzung	
Individuelle Finanzierungsmöglichkeiten klären	
Konzepte für endgültige Rechtsform, Finanzierung, Förderung, Planung	
Grundstückssuche, Grundstücksbewerbung, Grundstückssicherung	
Kontakte zu Behörden und anderen Stellen	
Grundstückskauf, Baurecht	Wohnfonds Wien/Wien 3420 Aspern Development AG/etc.
Wohnbauförderung (rechtl.)	Magistratsabteilung 50 – Wohnbauförderung
Wohnbauförderung (techn.)	Magistratsabteilung 25 – Prüfstelle für Wohnhäuser

Planungsphase

Mit der Option auf das Grundstück werden InteressentInnen, die sich beim Wohnservice Wien für die Anbotswohnungen in einer Baugemeinschaft angemeldet haben, zur Gruppe stoßen (außer im Fall des Heims). Diese InteressentInnen, ein Drittel der Gruppe, können deshalb in der Start- und Entwicklungsphase nicht dabei sein. Spätestens jetzt werden von der „Planungsgemeinschaft“ ArchitektInnen und FachplanerInnen (oder einE GeneralplanerIn) beauftragt, sodass möglichst früh eine Planung und Kostenberechnung durchgeführt werden kann. Mit der ArchitektIn muss das Ausmaß der Mitbestimmung vereinbart werden.

Der Entwurf ist die Basis für die Verteilung der Wohnungslagen und -größen und die individuelle und gemeinschaftliche Finanzierungsplanung – die einzelnen Mitglieder sollten ihre individuelle Finanzierung gegenüber der Gemeinschaft verbindlich nachweisen. Je früher die Kostenaufteilung sowie die Liquidität der Mitglieder geklärt werden, desto weniger Streitpotenzial besteht im weiteren Prozess. Alternative dazu ist ein solidarisches Finanzierungsmodell, das aber natürlich auch weitgehend auf den Möglichkeiten der Mitglieder basiert. Behördenkontakte hinsichtlich Baugenehmigung, Wohnbauförderung, Grundstückserwerb, etc. stehen nun auf der Tagesordnung. Hinsichtlich der Wohnbauförderung ist neben der Einhaltung aller Bestimmungen eine positive Stellungnahme des Grundstücksbeirats zum Projekt nötig. Der Grundstücksbeirat beurteilt die eingereichten Projekten anhand von „vier Säulen“: Architektur, Ökologie, Ökonomie und soziale Nachhaltigkeit. Wenn es nach der Vorlage beim Grundstücksbeirat noch Planänderungen gibt, muss neuerlich vorgelegt werden.
Parallel dazu müssen eventuell konkretere vertragliche Vereinbarungen innerhalb der Gruppe und solche mit Dritten formuliert und abgeschlossen werden. Während der Planung werden manchmal weiterhin InteressentInnen gesucht, die der Gemeinschaft beitreten. Spätestens bei der Ausführungsplanung sollte die Gruppe vollständig sein, außer das Projekt wird im Mantel eines gemeinnützigen Bauträgers realisiert. Schließlich wird ausgeschrieben und Kostenvoranschläge werden geprüft und verhandelt.
Am Ende der Planungsphase müssen die Planung, die Finanzierung und Förderung sowie alle Gruppenmitglieder fixiert sein, dann kann – falls das Grundstück per Option übernommen wurde – dieses endgültig gekauft werden.

Schritte in der Planungsphase	
InteressentInnen für Anbotswohnungen kommen dazu	
Vertragliche Vereinbarungen intern und mit Dritten	
Planung und Kostenberechnung durch ArchitektIn und FachplanerInnen	
Wohnungsaufteilung	
Verbindliche Finanzierungsplanung	
Fixierung der Förderung	
Grundstückserwerb (Option)	
Ausschreibung, Anbotsprüfung, Verhandeln	
Kontakte zu Behörden und anderen Stellen	
Wohnbauförderung (4 Säulen)	Grundstücksbeirat
Wohnbauförderung (rechtl.)	Magistratsabteilung 50 – Wohnbauförderung
Wohnbauförderung (techn.)	Magistratsabteilung 25 – Prüfstelle für Wohnhäuser
Baugenehmigung	Magistratsabteilung 37 – Baupolizei
Architektonische Begutachtung	Magistratsabteilung 19 – Architektur und Stadtgestaltung
Anbotswohnungen	Wohnservice Wien

Bauphase

Nun geht es um vertragliche Regelungen für eine eventuelle andere Rechtsform in der Nutzungsphase (Genossenschaftssatzung, Vereinsstatuten, Teilungsvertrag im Falle der Woh-

nungseigentümergemeinschaft, Gesellschaftsvertrag, etc.) und, vor allem, um die Errichtung des Gebäudes, wobei Aufträge entweder an einen Generalunternehmer oder an einzelne Gewerke vergeben werden. Zentral ist die laufende Kostenkontrolle. Falls geplant, sind die Gruppenmitglieder nun auch mit Selbstbauarbeiten im Innenausbau beschäftigt, und es geht um die Überwachung der Liquidität, die Abrechnung und die Schlussabnahme.

Schritte in der Bauphase	
Auftragsvergaben für die Errichtung	
ggf. Planung für endgültige Rechtsform	
Errichtung	
Bauüberwachung	
Laufende Kostenkontrolle	
Leistungsüberprüfung, Mängelbehebung, Abnahme	
Kontakte zu Behörden und anderen Stellen	
Wohnbauförderung (techn.)	Magistratsabteilung 25 – Prüfstelle für Wohnhäuser

Nutzungsphase

Nach der schwierigen und intensiven Realisierung des Gebäudes geht es schließlich darum, gemeinsam im Alltag anzukommen und dabei das richtige Maß an Individualität und Gemeinschaftlichkeit zu finden. Wichtig ist die Ausgestaltung von Mitbestimmung und Selbstverwaltung. Der Erfahrungsaustausch mit anderen Projekten kann dabei von Vorteil sein.

Schritte in der Nutzungsphase	
Endgültige Kostenaufteilung	
Umsetzung der endgültigen Rechtsform	
Regelungen für die Nutzung, Hausordnung	
Hausverwaltung intern/extern, Gewährleistung	
Kontakte zu Behörden und anderen Stellen	
Fertigstellungsanzeige	Magistratsabteilung 37 – Baupolizei
Wohnbauförderung (rechtl.)	Magistratsabteilung 50 – Wohnbauförderung
Wohnbauförderung (techn.)	Magistratsabteilung 25 – Prüfstelle für Wohnhäuser

AkteurInnen im Baugemeinschaftsprojekt

Baugemeinschaft

Die Baugemeinschaft ist die zentrale Akteurin im Projekt – sie entwickelt das Projekt und führt es über die fünf Projektphasen hinweg durch, unterstützt von BeraterInnen und BetreuerInnen aus verschiedenen Fachgebieten. Mit dieser Rolle ist – jedenfalls wenn die Gruppe selbstständig baut und nicht als Mieterin gegenüber einem Bauträger auftritt – eine umfangreiche Verantwortung verbunden. Dabei handelt es sich insbesondere um das finan-

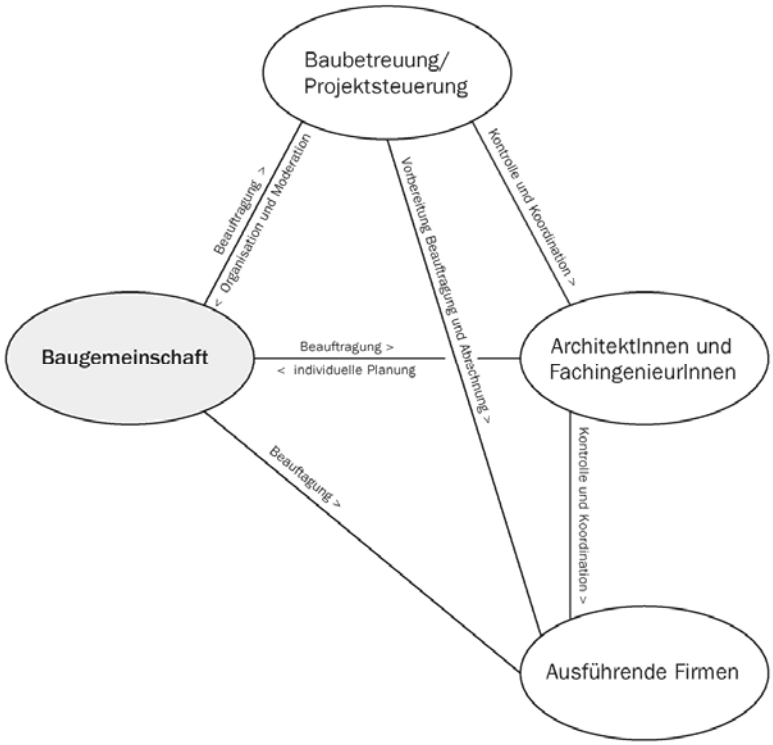
zielle Risiko und um Vertragsverhältnisse zu BeraterInnen und ausführenden Firmen. Es ist sinnvoll, eine Geschäftsführung der Baugemeinschaft zu bestimmen, die die Gruppe nach außen vertritt und eventuell auch das Konto führt. Vor allem gegenüber FinanzierungspartnerInnen und Behörden ist die Kontinuität und Verlässlichkeit der Kontaktpersonen sehr wichtig. Anzahl und Bedeutung der anderen AkteurInnen, natürlich vorrangig derjenigen, die man bezahlen muss, sollte in einem sinnvollen Verhältnis zur Projektgröße stehen.

ModeratorIn, BaubetreuerIn

Bei Gruppen ab einer gewissen Größe ist es sinnvoll, eine außerhalb der Gruppe stehende Person als ModeratorIn zu beauftragen, um die Gruppenprozesse zu steuern. Eine externe Moderation spart Zeit und Energie für alle Gruppenmitglieder. Sinnvollerweise übernimmt diese Person gleichzeitig die Rolle des bzw. der wirtschaftlichen BaubetreuerIn (Projektsteuerer). Diese Person muss demnach jedenfalls Erfahrung mit Gruppenbildungs- und Entscheidungsmethoden haben, sie muss wissen, welche Festlegungen wann getroffen werden müssen, und sie muss die Gruppe dazu bringen, dies zu erledigen. Wenn sie auch wirtschaftliche BaubetreuerIn ist, muss sie weiters für die Erledigung der ökonomischen, administrativen, koordinierenden und rechtlichen Pflichten durch die Gruppe sorgen (Förderung, Finanzierungsplanung, Wirtschaftlichkeitsberechnung, Zahlungsplan, Versicherungen, Kontoführung, Zahlungsverkehr, interne Verträge, Verträge mit ArchitektInnen, BeraterInnen, Baufirmen, PartnerInnen). Die BaubetreuerIn entscheidet nicht, sondern bereitet Entscheidungen der Gemeinschaft vor. Da es in Wien bisher kaum Erfahrung mit einer solchen Rolle gibt, wird man nur wenige AnbieterInnen finden. Die Rolle könnte beispielsweise von einem bzw. einer ArchitektIn übernommen werden, der oder die das Gebäude nicht selbst plant. Hilfreich wäre eine Person mit Moderations- oder Mediationsausbildung, was bei einigen ArchitektInnen der Fall ist. Auch Erfahrung im Rahmen der Wiener Gebietbetreuungen kann eine gute Basis für eine solche Tätigkeit sein.

ArchitektIn, FachplanerIn

Der oder die ArchitektIn muss das Bauvorhaben planen und die Ausführung zeit- und kostengerecht koordinieren. Die grundsätzlichen Entscheidungen zum Projekt basieren meist auf der Kostenschätzung der ArchitektIn. Die Arbeit mit einer AuftraggeberInnengruppe erfordert besondere Kompetenzen, die Entwürfe müssen in vielen Gesprächen und Gruppentreffen zusammen entwickelt und abgeklärt werden. Es ist deshalb wichtig, jemanden als ArchitektIn für die Gruppe auszuwählen, der oder die Bauerfahrung und Erfahrung mit Gruppenprozessen hat. Natürlich ist es auch denkbar, eine ArchitektIn ohne Baugemeinschaftserfahrung mit einer BaubetreuerIn mit solcher Erfahrung zu kombinieren oder umgekehrt – durch die gegenseitige Unterstützung und Kontrolle dieser beiden Rollen sollte sich das Erfahrungsmanko teilweise ausgleichen. Neben der ArchitektIn gibt es eine Reihe weiterer FachplanerInnen, die nötig sind – die aber eventuell auch als SubauftragnehmerInnen einer GeneralplanerIn auftreten können. Bei sehr kleinen Baugemeinschaften kann es sinnvoll sein, die Rollen der BaubetreuerIn und der ArchitektIn durch dieselbe Person auszufüllen – besser ist aber eine Trennung dieser Rollen.



Schema der AkteurInnen im Baugemeinschaftsprozess. Quelle: Architektenkammer Baden-Württemberg, Kammergruppe Tübingen 2007:28.

Administration

Bezüglich Grundstücksvergabe, Wohnbauförderung, Baugenehmigung und einer Vielzahl anderer Aspekte ist Kontakt mit den Behörden nötig. Da Baugemeinschaften in Wien bisher selten sind und demnach nicht *business as usual* darstellen, sollte so früh wie möglich Kontakt aufgenommen werden. Es gibt aktuell noch keine fixierten Regelungen für den Umgang mit Baugemeinschaften – demnach hängt viel vom Verhandlungsgeschick der Gruppen ab.

Bank

Österreichische Banken haben keine Erfahrung mit Baugemeinschaftsprojekten. Dem entsprechend schwierig könnte sich die Finanzierung der ersten derartigen Projekte gestalten. Eine klare Struktur und vertragliche Fixierung aller wichtigen Aspekte, klare Verhältnisse zwischen den KreditnehmerInnen und gegenüber Dritten und Kontinuität und Verlässlichkeit bei den Ansprechpersonen sind grundlegend für den Erfolg bei der Bank, ebenso wie die Beauftragung erfahrener PartnerInnen für die oben genannten Rollen.

Baufirmen

Über den bzw. die BaubetreuerIn oder – was den Arbeitsaufwand für die Gruppe und das Kostenrisiko reduziert, aber auch Geld kostet – einen eventuellen Generalunternehmer werden die Baufirmen der verschiedenen Gewerke mit der Ausführung des Projektes beauftragt.

BeraterInnen

Neben den genannten BeraterInnenrollen (ModeratorIn, BaubetreuerIn, ArchitektIn, FachplanerIn) gibt es eine Reihe weiterer ExpertInnen, die für eine optimale Ausgestaltung des Projektes notwendig sind: AnwältInnen, SteuerberaterInnen, FinanzberaterInnen, ProjektentwicklerInnen, etc. Doch auch unter ExpertInnen kann es zum selben Thema verschiedene Meinungen geben – deren Empfehlungen müssen also sorgfältig abgewogen werden, denn schlussendlich muss die Gruppe selbst entscheiden. Hilfreich ist es, jemanden in der Gruppe zu haben, der oder die gewisse Fachthematiken abdecken kann.

Über diese AkteurInnen hinausgehend sollten Baugemeinschaften versuchen, weitere PartnerInnen zu finden, die sie unterstützen: in ideeller, politischer, medialer Hinsicht und auf jede Weise, die dem Projekt helfen kann.

Fragestellungen in der Startphase

Am Anfang eines Baugemeinschaftsprojektes steht man vor einem Berg offener Fragen. Zentral für die Beantwortung der ersten Fragen sind drei Aspekte: die Gruppe, der Ort der Realisierung und die Idee hinter dem Projekt. Neben der Grundfestlegung des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens gibt es eine Reihe von weiteren Aspekten, die zur Idee hinter dem Projekt zählen: Geht es um generationenübergreifendes Wohnen oder um Wohnen mit Kindern, braucht es Gemeinschaftsräume oder einen Garten, soll ökologisch oder besonders energieeffizient gebaut werden?

Gruppe

Für Gruppen hat sich bewährt, nach Festlegung des ersten Konzeptes einen Träger zu gründen (z.B. Verein, Gesellschaft bürgerlichen Rechts). Es ist zu überlegen, ob nicht von Beginn an die endgültige Rechtsform fixiert werden kann, damit keine Neugründung mit zusätzlichen Kosten nötig wird. Dem Träger muss jedes Mitglied mit einer gewissen Beitrittsgebühr bzw. Einlage beitreten und so sein oder ihr verbindliches Interesse dokumentieren – die Höhe sollte so angesetzt sein, dass gewisse Beratungs- und Entwicklungskosten damit abgedeckt werden können. Nach einiger Zeit werden sich eventuell einige Mitglieder zurückziehen, gleichzeitig wird die Gruppe konkreter und das Ziel deutlicher. Spätestens wenn man ein konkretes Grundstück in Aussicht hat, sollte die Verbindlichkeit der Mitgliedschaft gesteigert werden. Fluktuation bedeutet immer Zeit- und damit auch Geldverlust sowie eine anstrengende Suche nach NachrückerInnen. Je später der Wechsel passiert, desto schwieriger und teuerer ist er – aber: je konkreter das Projekt, desto eher weiß einE NeueinsteigerIn, dass sie bzw. er dazupasst. Manche Gruppen führen Listen mit InteressentInnen, die nachrücken, wenn jemand abspringt. Generell kann es am Anfang ein Vorteil sein, einige Festlegungen in einer nicht allzu großen Kerngruppe zu formulieren.

Ort

Die meisten Gruppenmitglieder werden eine Vorliebe für gewisse Wohnorte haben. Gleichzeitig ist klar, dass es sehr schwierig ist, in guten Lagen brauchbare Grundstücke zu einem akzeptablen Preis zu bekommen. Auf Basis dieser zwei Vorbedingungen und der Wohnumfeldwünsche aller Beteiligten sollte eine realistische Einschätzung formuliert werden, in welchem Stadtteil bzw. in welchen Stadtteilen das Projekt realisiert werden könnte. Je offener diese Festlegung, desto größer die Chance, ein passendes Grundstück zu finden.

Idee

Zentrale Fragen sind: Was wollen wir zusammen tun? Und wer soll dabei sein? Die gemeinsamen Ziele sollten möglichst zu Beginn verbindlich schriftlich fixiert werden, die Projektentwicklung wird sich dann an diesen Zielen orientieren, Entscheidungen werden an ihnen ausgerichtet. Wann ist es die richtige Form der „Gemeinschaft“ oder im richtigen Ausmaß ökologisch, wann ist es zuviel? Die Annäherung an das Ziel und die Vorstellungen in der Gruppe ist ein längerer Prozess, der die Gruppe formt und gegenseitiges Vertrauen und eine Gesprächsbasis entstehen lässt.

Fragen zur Motivation und zur Architektur

Zumindest die folgenden Fragen sollten alle Gruppenmitglieder gemeinsam beantworten, damit sich alle Beteiligten über die Ausrichtung der Gruppe klar sind und ein gemeinsames Konzept entwerfen können. Mithilfe der ersten beiden Fragen können schließlich gemeinsam einerseits Gründe, Wünsche und Ziele und andererseits Bedenken und Ängste in einer Prioritätenliste geordnet werden, indem alle Beteiligten ihre Gewichtung aller genannten Punkte nennen.

1. Warum haben Sie sich entschieden, ein Haus zu bauen? Waren das eher pragmatische oder eher soziale Gründe? Sind Sie mit Ihrem aktuellen Wohnumfeld oder Ihrer Wohnung unzufrieden? Fehlt Ihnen das richtige Umfeld für Ihre Kinder? Möchten Sie selbst bestimmen, wie Sie wohnen? Möchten Sie Ihr Geld sicher anlegen? Sammeln Sie Gründe und erstellen Sie eine Prioritätenliste.
2. Welche Vorteile erhoffen Sie sich vom Baugruppenprojekt? Welche Wünsche stellen Sie an das Projekt, welche Träume verbinden Sie mit dem Projekt? Welche Nachteile glauben Sie akzeptieren zu müssen? Welche Bedenken haben Sie hinsichtlich des Projektes?
3. Wie sieht Ihre Lebensplanung aus? Wollen Sie in der geplanten Wohnung für immer leben, oder stehen möglicherweise bald beruflich oder privat bedingte Ortswechsel an? Wie steht es mit Ihrer Familienplanung? Wird sich Ihr Haushalt in absehbarer Zeit vergrößern oder verkleinern?
4. Warum möchten Sie in einer Baugemeinschaft bauen? Stehen da pragmatische, etwa finanzielle Gründe im Vordergrund oder ist das eine Überzeugung? Beispielsweise weil Sie eine kindgerechtes Wohnumfeld brauchen, ökologische Prioritäten setzen wollen oder selbst Entscheiden wollen, wer Ihre NachbarInnen sind?

5. Welche Bedeutung hat der Gemeinschaftsgedanke für Sie? Legen Sie wert auf gemeinschaftliche Einrichtungen – in welcher Größenordnung? Welches Maß an Privatheit und Gemeinschaftlichkeit streben Sie an?
6. Wie soll sich Ihre neue Wohnung von der alten unterscheiden? Wie groß soll sie sein? Wie sollen die Räume aufgeteilt sein? Brauchen Sie privaten Außenraum, also etwa einen Balkon, eine Terrasse, einen Garten? Wollen Sie mehr Licht in der Wohnung als bisher? Wie flexibel soll der Grundriss sein, um Raum für familiäre Veränderungen zu bieten?
7. Was ist für die Funktionalität des Hauses und der Wohnung unbedingt nötig? Brauchen Sie einen Keller, einen Aufzug? Soll das Haus barrierefrei sein? Legen Sie Wert auf hohe ökologische Standards?
8. Wie teuer darf die Wohnung für Sie maximal sein?
9. Stellen Sie sich vor, wie Sie in drei Jahren wohnen – wie haben Sie und die Gruppe Ihre Wohnung und das Haus gestaltet und eingerichtet, wie wird es benützt? Wo halten Sie sich am liebsten auf? (Fuchs, Orth 2000:10)

Fragen zu den persönlichen Voraussetzungen

1. Mit wem möchten Sie zusammenleben, wie groß soll das Projekt sein?
1. Sind Sie bereit, in eigener Verantwortung Aufgaben für die Gruppe zu übernehmen und dafür einige Stunden pro Woche zur Verfügung zu stellen?
2. Haben Sie Zeit genug, um an regelmäßigen Baugemeinschaftssitzungen teilzunehmen?
3. Sind Sie bereit, mit Baugemeinschafts-unerfahrenen Behörden zusammenzuarbeiten?
4. Glauben Sie, dass Sie sich einer Mehrheitsentscheidung beugen können?
5. Sind Sie geduldig genug, eine langwierige Planungsphase durchzustehen und dabei weiterhin an das Projekt zu glauben?
6. Halten Sie die Frustrationen aus, die den unweigerlich kommenden Ärgernissen folgen?
7. Sind Sie bereit, sich an Diskussionen zu beteiligen und Auseinandersetzungen zu überstehen und auch wieder zu vergessen?
8. Sind Sie bereit, Ihre Finanzen offenzulegen? (Fuchs, Orth 2000:12)

4.3 Strukturierung von Baugemeinschaften

Gruppenbildung

Einzelne Personen oder kleine Gruppen machen sich Gedanken über eine wünschenswerte Wohnform – manchmal entwickeln sich derartige Ideen im Rahmen von institutionalisierten Diskussionsrunden (Agenda 21, Bürgerforen) oder im Freundes- und Bekanntenkreis. Daraus kann ein harter Kern zukünftiger BewohnerInnen entstehen, die die ersten Entscheidungen fällen und weitere Interessierte suchen. Zu Beginn ist die Entwicklungstätigkeit mit etwa fünf bis fünfzehn Haushalten am effektivsten. Wichtig für die Suche nach Gleichgesinnten ist es, das Projekt bekannt zu machen, die Idee möglichst vielen weiterzuerzählen. Gleichgesinnte findet man, indem man sich im persönlichen Umfeld umsieht, das Internet nützt, Anzeigen

schaltet und Veranstaltungen und Seminare zum Thema besucht. Hilfestellung bei der Organisation bieten erfahrene BaubetreuerInnen und ArchitektInnen.
Grundsätzlich anders verläuft die Gruppenbildung, wenn das Projekt nicht von zukünftigen BewohnerInnen selbst, sondern von professionellen InitiatorInnen gestartet wird. Dabei erstellt der Initiator, die Initiatorin zuerst ein Projektkonzept, erwirbt oder sichert vielleicht schon vor der Suche nach den ersten Beteiligten ein Grundstück und beginnt dann mit der BewohnerInnensuche. Diese Vorgangsweise wird in Wien aufgrund der Schwierigkeit des Zugangs zu Grundstücken nicht leicht möglich sein.
Bei den privat entstandenen Gruppen ist die Abhängigkeit vom Engagement und der Motivation der Mitglieder groß, während bei der professionell initiierten Baugemeinschaft mehr an Steuerungsmacht und damit an Verantwortung nach draußen abgegeben wird. Das zweite Modell eignet sich besonders für Menschen, die nur wenig Zeit für den Gruppenprozess haben und das Risiko durch die Gruppe vermindern wollen. Dabei sind aber die Gestaltungsmöglichkeiten der Einzelnen reduziert, und es ist besonders wichtig, erfahrene BetreuerInnen zu engagieren.
Die Baugemeinschaft steht definitorisch nicht am Anfang des Prozesses, sondern am Ende. Das Wohnen in der selbstgewählten Nachbarschaft, die Beteiligung an Gemeinschaftsdiensten, die Chance zu mehr Selbstorganisation im Alltagsleben, diese Resultate sind das Entscheidende, nicht die Initiierung im Vorfeld durch die Betroffenen selbst. Baugemeinschaftsprojekte wollen und sollen gerade nicht jene möglichen InteressentInnen ausgrenzen, die sich keine zusätzlichen Lasten auferlegen können, beispielsweise Alleinerziehende oder alte Menschen. (Kuthe et al. 1991:10)

Größe von Baugemeinschaften

Baugemeinschaften können Projekte verschiedener Größe errichten und eine ganz unterschiedliche Zahl an TeilnehmerInnen integrieren – die kleinsten Projekte haben etwa fünf Wohnungen, die größten mehr als 100. Welche Größe sich für welches Bauvorhaben eignet, muss am jeweiligen Fall entschieden werden. Generell sind kleine Gruppen überschaubarer, aber auch störanfälliger, und sie sind weniger fähig, einzelne persönliche Konflikte zu kompensieren. Andererseits bedeutet eine größere Gruppe mehr Organisations- und Koordinationsaufwand, und die Gruppe kann in Lager zerfallen. Die meisten Baugemeinschaften im großstädtischen Kontext sind etwa 15 bis 30 Wohnungen groß, darüber muss bei der Gruppenorganisation auf die Koordination besonderes Augenmerk gelegt werden.

Arten von Baugemeinschaften

Baugemeinschaften können mittels vieler verschiedener Ausprägungen unterschieden werden – anhand der Gruppe, ihres Ziels, ihrer Größe, ihrer Entstehungsweise, etc. Eine mögliche Kategorisierung ist die folgende:

>>> wachsender Grad der Selbstorganisation >>>

	A	B	C	D	E
	professionell initiierte Baugruppen	***Special-Interest*-Gruppen**	**Lebenssituations-gruppen**	**Mehrgenerationengruppen**	**Gemeinwesen-gruppen**
soziales Profil	demographisch gemischt, sozialkulturell eher homogen	demographisch gemischt, sozialkulturell eher homogen	sozial u./o. demographisch u./o. kulturell homogen	demographisch gemischt, sozialkulturell eher homogen	demographisch gemischt, sozialkulturell eher homogen
betrifft	ökonomische Vorteile gegenüber individueller Lösung Angebot besonderer Lage Einfluss auf Raumprogramm Einfluss auf soziales Umfeld	solares/energiesparendes Bauen ökologisches Bauen besondere Haus-/Wohnungstypen, z.B. Wohnen im Schloss besondere Lage	Wohnprojekte für Frauen u./o. alleinerziehende Mütter Lesben-/Schwulengruppen Senioren-WGs symbiotische Gruppen, z.B. Senioren und Studenten	Gemeinschaft von Familien und Singles, alt und jung ökonomische und soziale Surplus-effekte durch Gemeinschaft mögliche Integration von Wohnen und Arbeiten	kleingruppenübergreifende Organisationsstruktur Arbeitsplätze durch internes Programm Ausstrahlung des internen Programms, Verflechtung mit der Umgebung
Entstehung	Initiator sind häufig Architekten oder externe Dienstleister	Anregung durch Alternativbeispiele, Initiativgruppe, Kommunen	Häufig durch Fortentwicklung von Netzwerken	Anregung durch Alternativbeispiele, Initiativgruppe	oft aus politischer Bewegung, bestimmtem sozialen Umfeld entstanden
Rechtsform	i.d.R. WEG	WEG, Verein oder Genossenschaft	häufig Verein	WEG, Verein oder Genossenschaft	Verein oder Genossenschaft
Größe	i.d.R. Kleingruppe	Von Kleingruppe bis zu Siedlungseinheiten	i.d.R. kleinere Gruppen, aber auch größere Anlagen	kleine bis mittlere Gruppen	nur Großgruppe bis zu 250 Personen
Interesse und sozialer Anspruch	Vor allem Bauen, Gemeinschaft nicht Ausgangspunkt, sondern evtl. Resultat des Prozesses	Verwirklichung einer „Idee“, Gemeinschaft dazu erforderlich, aber nicht primäres Ziel	bessere Problembewältigung, emotionale Einbettung, Balance zwischen Unabhängigkeit und „Wahlfamilie“	Verwirklichung eigener Wohn- und Lebensformen, erhöhte Toleranzschwelle	eigener Wohn- und Lebensformen, Möglichkeit wechselnder Gemeinschaftsbildung
zusätzliche Räume/Einrichtungen	selten bis gar nicht	entsprechend Thematik und Größe	Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen, mögliche Ergänzung durch professionellen Service	Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen, organisierte Nachbarschaftshilfe	Gemeinschaftsflächen, breites Angebot an Leistungen, teils auf freiwilliger Basis, teils als professioneller Service
Verwaltung/Betrieb	minimaler Aufwand, Eigentümerversammlung, Hausordnung	je nach Größe und Rechtsform, evtl. ausgelagerte Hausverwaltung	Selbstverwaltung auf Basis interner Satzung	Selbstverwaltung auf Basis interner Satzung	professionalisierte Selbstverwaltung, ausgeklügeltes Reglement, Balance zwischen Eigenengagement und Fremdleistungen
Beispiele	***Berlin:*** Artists Village, Ten in One, Wohnetagen Steinstraße ***Tübingen:*** Magazin, Loretto-Areal; Haus am Platz, Französisches Viertel	Passivhaus Wohnen und Arbeiten, Freiburg/Vauban; Autofrei Wohnen I, München-Riem; Schloss Wiesenburg, Wiesenburg bei Berlin	Gemeinsames Wohnen im Alter e.V., Tübingen; Village e.V., Berlin; Bremer Beginenhof; Wohnen für Hilfe, Freiburg, Köln, München, Münster	Wohnsinn, Darmstadt; Nachbarschaftliches Wohnen, Bremerhaven; Gemeinschaftliches Wohnen Karmelkloster, Bonn	MIKA MieterInnen-initiative Karlsruhe; Su-Si, Freiburg-Vauban; Aegidienhof, Lübeck; Sargfabrik, Wien

Quelle: Kläser 2006:91, 92ff.

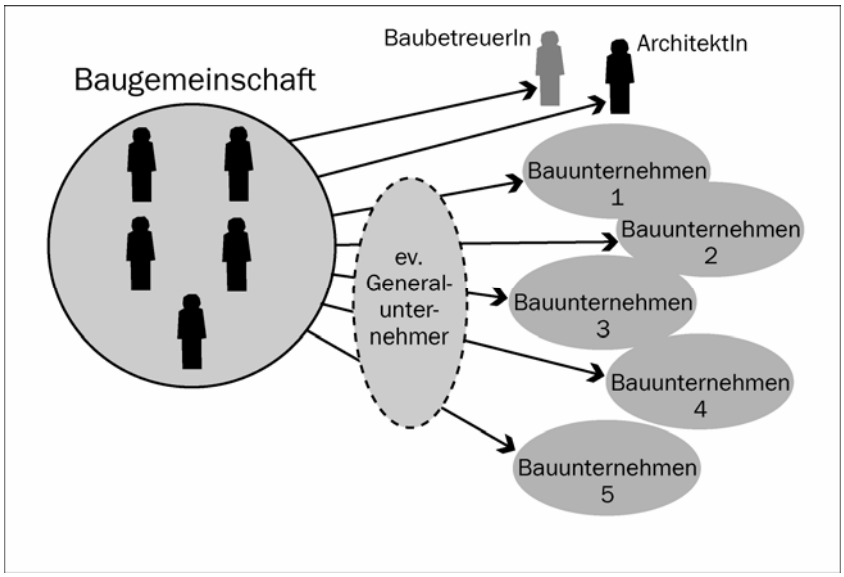
In einer der ganz wenigen österreichischen Publikationen zum Thema Baugemeinschaften von 1987 wurden anhand der dort beschriebenen 140 Projekte vier Kategorien aufgestellt. Die BewohnerInnen-Initiative wird meist von einer Kerngruppe gestartet, die Selbstbestimmung ist hier am größten, ebenso wie der Aufwand an Zeit und Engagement. Die ArchitektenInnen-Initiative geht von VerfechterInnen der „offenen Planung" aus, die sich als BetreuerInnen der Baugemeinschaften verstehen. Dazu sind heute auch die Gruppen zu zählen, die von ProjektentwicklerInnen oder BaubetreuerInnen gestartet werden. Die Bauträger-Initiative stellt die sicherste und „konventionellste" Form der Baugemeinschaft dar. Und die PolitikerInnen-Initiative basiert auf dem Wunsch nach gesellschaftspolitischen Innovationen und auf ökonomischen Motiven.
In der gleichen Publikation wird auch eine Kategorisierung von Graden der Mitbestimmung vorgenommen. Bei der maximalen Mitbestimmung werden alle Entscheidungen ab der Wahl von Wohnform und Standort durch die BewohnerInnen getroffen, das heißt, nur sehr wenige Grundsatzklärungen werden von einer Kerngruppe zuvor vorgenommen. Große Mitbestimmung bedeutet, dass Standort, Wohnform und Gruppenregelungen bereits existieren, wenn die meisten einsteigen, und sie mit den architekturbezogenen Entscheidungen beginnen. Mittlere Mitbestimmung erlaubt nur die Entscheidung über Lage, Größe und Ausstattung der Wohnungen, bei der kleinen Mitbestimmung bleibt immer noch die Berücksichtigung von BewohnerInnenwünschen in der Detailplanung, während minimale Mitbestimmung ausschließlich „Sonderwünsche" in Bezug auf die Ausstattung erlaubt. (Freisitzer et al. 1987:251ff.) Am Wohnungsmarkt sind üblicherweise nur Angebote mit kleiner und minimaler Mitbestimmung zu finden.

Gruppenorganisation

Manche Baugemeinschaften neigen dazu, Diskussionen zu Entscheidungen lange auszudehnen und immer wieder zu wiederholen. Die Gruppensitzungen sollten deswegen strukturiert werden: Eine Gesprächsleitung bzw. Moderation muss es ebenso geben wie eine Protokollführung, alle müssen ordnungsgemäß eingeladen werden und die Sitzungsfrequenz sollte festgelegt sein. Regeln für Mehrheitsentscheidungen (Entscheidungsfähigkeit, Stimmberechtigung, Verbindlichkeit von Entscheidungen, Mehrheitsanteile, Stimmvertretungen, Vetos (jedenfalls zur einmaligen Entscheidungsvertagung, nicht zur endgültigen Entscheidungsverhinderung)) sind schriftlich zu fixieren, Beschlüsse müssen mit der jeweiligen Entscheidungsmehrheit und der Zuweisung der Aufgabe an einen bestimmten Akteur protokolliert werden, eine präzise Formulierung aller Punkte im Protokoll ist essentiell. Wichtige Entscheidungen müssen vorbereitet werden, das heißt eine Sitzung zuvor angekündigt sein, die verschiedenen Möglichkeiten sollten allen klar sein und es sollte eine Empfehlung der BeraterInnen geben: Dann muss die Entscheidung aber auch zügig gefällt werden. Weiters sollte festgelegt sein, wie das Protokoll eventuell geändert und schließlich beschlossen wird. Die Tagesordnung für die nächste Sitzung sollte immer am Ende einer Sitzung verbindlich festgelegt werden. Zur Klärung von einzelnen Fragestellungen und zur Vorbereitung der Entscheidung durch die ganze Gruppe können Arbeitsgruppen zu bestimmten rechtlichen, technischen, ökonomischen und architektonischen Fragestellungen eingerichtet werden. Eher zu früh als zu spät sollte einE ModeratorIn (eventuell in Personalunion mit einer bzw. einem

BaubetreuerIn) beauftragt werden. Eine formelle oder informelle Leitungsgruppe von drei bis fünf Personen sollte möglichst alle unterschiedlichen Mitglieder vertreten. Dabei ist auch zu klären, was diese Gruppe entscheiden kann und was nicht. Der Schritt von der gemeinsamen Vision zum gemeinsamen Planen, also zu wichtigen und verbindlichen Beschlüssen, sollte möglichst bald erfolgen – durchaus auch verbunden mit ersten finanziellen Verpflichtungen.

Grundsätzlich ist die typische Form der Baugemeinschaft diejenige, bei der die Gruppe in welcher Rechtsform auch immer direkt Auftrageberin für ArchitektIn, alle Bauunternehmen sowie BaubetreuerIn ist. Um die Vertragsbeziehungen zu vereinfachen und das Kostenrisiko zu senken, kann gegenüber den Bauunternehmen ein Generalunternehmer eingesetzt werden, ebenso wie gegenüber den FachplanerInnen ein Generalplaner:

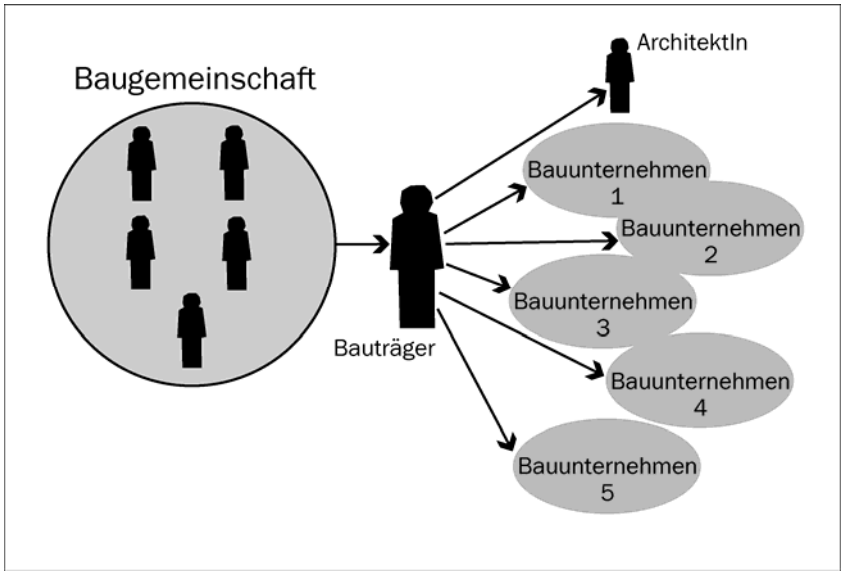


Relationen in der freien Baugemeinschaft. Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2006:25

Argumente für dieses Modell (im Gemeinschaftseigentum) sind, dass die Versorgung der Mitglieder mit preiswertem Wohnraum im Zentrum steht, die Mischung verschiedener Einkommens- und Finanzierungsformen möglich ist, langfristig sicheres Wohnen zu selbstbestimmbaren Mieten garantiert ist, womit auch eine Altersvorsorge gegeben ist, und ein Verkauf ohne Zustimmung der anderen (meist) nicht möglich ist. Je nach Rechtsform handelt es sich demnach um eine nachhaltige Sicherung der Projektidee mit mehr oder weniger geringem finanziellem Risiko, abhängig von der Haftungsregelung. Klar ist, dass damit ein eigener Wirtschaftsbetrieb gegründet wird, das heißt es gibt wirtschaftliche Risiken, es ist betriebswirtschaftliches Know-how erforderlich und es braucht Mitglieder mit Kompetenzen und Engagement. Die Mitglieder müssen (eventuell in verschiedenem Ausmaß) Eigenkapital einbringen, es gibt keine individuelle Wertsteigerung, eine langfristige Festlegung auf das Projekt, und die Darlehensbeschaffung kann unter Umständen schwierig sein.
Eine zweite Möglichkeit ist die Baugemeinschaft als Wohnungseigentümergemeinschaft: Argumente dafür sind, dass es sich um eine kostengünstige Form der Eigentumsbildung handelt und individuelle Wertschöpfung und Verfügbarkeit möglich ist, trotzdem aber gemeinschaftliche Flächen geplant werden können und eine Identifikation mit der und Bindung an

die Gemeinschaft entstehen kann. Klar ist aber auch, dass Zeitaufwand und Know-how in hohem Maße nötig sind, wirtschaftliches Risiko besteht und das Einkommen bzw. Vermögen die Gruppenzusammensetzung bestimmt. Die Gemeinschaftsorientierung des Projektes kann natürlich massiv leiden, wenn einzelne Mitglieder ausziehen und ihre Wohnung an die Meistbietenden verkaufen.

Eine Form mit wesentlich geringerem Risiko, aber auch geringerer Autonomie als die freie Baugemeinschaft ist diejenige, bei der die Baugemeinschaft einen Bauträger beauftragt, für sie das Objekt zu errichten. Alle weiteren Vertragsbeziehungen bestehen dann nur zum Bauträger, nicht direkt zur Gruppe:



Relationen im Kooperationsprojekt mit einem Bauträger. Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2006:26

Die Vorteile dieses Modells liegen darin, dass Eigenkapital in größerem Ausmaß nicht unbedingt zwingend erforderlich ist (jedenfalls im Falle einer „Superförderung“), dass kaum finanzielles Risiko besteht, der Bauträger sein Know-how zur Planung und Durchführung einbringen kann und somit weniger fachliche Kompetenzen bei der Gruppe nötig sind und eine eigene Verwaltung nicht nötig, aber möglich ist. Es ist also insbesondere für Gruppen geeignet, die sich die eigene Firma nicht zutrauen.
Die Nachteile liegen darin, dass es möglicherweise nicht einfach ist, einen Kooperationspartner zu finden, die Mitsprache und Gestaltungsspielräume geringer sind als bei der eigenen Gesellschaft und ein späterer Modernisierungsbedarf von der Eigentümerentscheidung abhängig ist. Bei gewerblichen Bauträgern kommt dazu, dass diese das Objekt verkaufen können und nach Auslaufen der Förderbindung die Mietpreise steigen können.

4.4 Rechts- und Organisationsformen

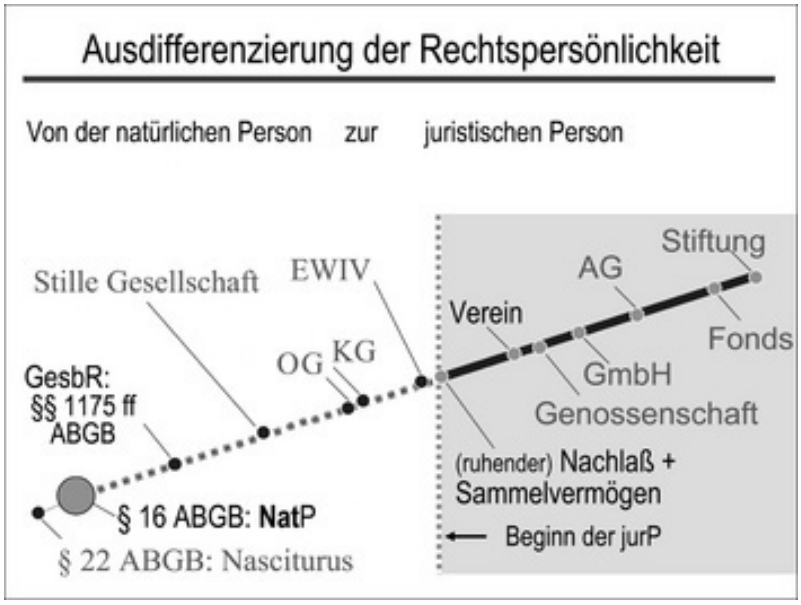
Die in Deutschland am weitesten verbreiteten Rechtsformen von Baugemeinschaften sind einerseits Wohnungseigentümergemeinschaften und andererseits genossenschaftliche Formen, ob nun als Kleingenossenschaft oder mit einer Dach- oder traditionellen Genossenschaft. Bei der verstärkten Unterstützung für Baugemeinschaften in Wien sollten grundsätzlich alle Rechtsformen ermöglicht werden – ihre Relevanz und die Vor- und Nachteile kann nur die langfristigere Praxis zeigen. Bisherige Realisierungen in Wien waren entweder Wohnungseigentümer- bzw. Miteigentümergemeinschaften, Vereine mit Heimmodellen oder Projekte im Mantel einer gemeinnützigen Bauvereinigung.

Grundsätzlich kann man bei den möglichen Rechtsformen für gemeinschaftliches Wohnen zwischen Gemeinschaften (Miteigentum), Personengesellschaften (Gesellschaft bürgerlichen Rechts, Kommanditgesellschaft, offene Gesellschaft, stille Gesellschaft) und juristischen Personen (Verein, Genossenschaft, Wohnungseigentum, Kapitalgesellschaften, Fonds, Stiftung) unterscheiden. Die möglichen Formen sind im Folgenden nicht systematisch aufgeführt, sondern entsprechend ihrer Bedeutung für Baugemeinschaften. Die wichtigsten Formen sind demnach:

der Verein;
die Genossenschaft;
die Wohnungseigentümergemeinschaft;
die GmbH;
die Gesellschaft bürgerlichen Rechts;
die Personengesellschaften (KG, OG, stille Gesellschaft);
Stiftung, Fonds, Aktiengesellschaft;
sowie die Miteigentumsgemeinschaft.

Weiters wurde das Mietprojekt mit einem Investor als eigener Punkt angeführt: Dabei handelt es sich zwar nicht um eine Rechtsform im juristischen Sinne, aber um eine mögliche und weit verbreitete Organisationsform für Baugemeinschaften, die wiederum in verschiedenen Rechtsformen realisiert werden kann.
Bei den folgenden Beschreibungen finden sich Verweise auf Gemeinsamkeiten und Unterschiede zur deutschen Rechtslage. Grund dafür ist, dass es viel Literatur über Rechtsformen von Baugemeinschaften in Deutschland gibt, aber fast keine österreichische Literatur.
Zwischen den genannten Formen sind Kombinationen denkbar, die hier nicht im Detail dargestellt werden. Vor dem Abschnitt über die Genossenschaft ist das Thema der Gemeinnützigkeit eingeschoben, weil diesbezüglich bisher einige Unklarheit bei Baugemeinschafts-InteressentInnen herrschte. Weiters werden die Modelle des deutschen Mietshäusersyndikats und der Stiftung trias vorgestellt, die das Ziel haben, Mietshäuser bzw. die Grundstücke von Baugemeinschaften dauerhaft dem Immobilienmarkt zu entziehen.
Abschließend wird das Baurecht als „Eigentum auf Zeit“ dargestellt, das für Baugemeinschaften eine wichtige Möglichkeit darstellt, ein Grundstück kostengünstig nützen zu können.

Um die Wahl zwischen den verschiedenen möglichen Rechtsformen treffen zu können, sollte eine Reihe von Fragen beantwortet werden. Die Rechtsform ist schlussendlich nichts anderes als eine formale Fixierung der Handlungs- und Entscheidungsstrukturen der Gruppe. Für die Entscheidung über die Rechtsform sollte rechtliche und steuerrechtliche Beratung in Anspruch genommen werden.
Wichtige Kriterien für die Wahl der Organisationsform können die Sicherstellung gemeinsamer Entscheidungsstrukturen, das Herstellen einer gemeinsamen Handlungsfähigkeit nach außen, das Erhalten der Möglichkeit sozial und einkommensmäßig gemischter Gruppen, das Neutralisieren des Kapitals im Bezug auf die internen Entscheidungsprozesse und die Verwertung der Wohnungen, das Zulassen flexibler Formen der Wertsicherung der eingebrachten Anteile, ein einfacher NutzerInnenwechsel mit verbindlichen Regeln und Mitbestimmung der Gemeinschaft, Haftungsbeschränkung für die Mitglieder und Herstellen der Kreditwürdigkeit der Gruppe insgesamt sein. (Forum Gemeinschaftliches Wohnen 2008:3)



Ausformungen der natürlichen und juristischen Person.
Quelle: Heinz Barta et al.: online-Lehrbuch Zivilrecht, Kapitel 4.B Die juristische Person, www.uibk.ac.at/zivilrecht/buch, bearbeitet.

Folgende Fragen sollten deshalb zu Beginn geklärt werden:
> Welche Vorstellung vom gemeinschaftlichen Wohnen haben die Gruppenmitglieder?
> Will ich individuelles Wohnungseigentum?
> Soll Wohnraum einfach zu tauschen sein?
> Können wir uns einen Mix aus Eigentum und Miete vorstellen?
> Welche Vermögens- und Einkommensverhältnisse herrschen in der Gruppe?
> Soll im Projekt eine Vermögensbildung erfolgen oder im Gegenteil der Vermögenswert „neutral“ bleiben?
> Wie weit bin ich bereit, mich finanziell zu engagieren? Für mich, über meinen Anteil hinaus?
> Welches Haftungsrisiko möchte und kann ich tragen?

> Wie hoch ist das Mitbestimmungsbedürfnis der Gruppe, nicht zuletzt beim Ausscheiden von Mitgliedern und gegenüber KooperationspartnerInnen?
> Wer übernimmt die Verwaltung und Organisation des Projektes?
> Wie sollen widerstreitende Interessen unter den Mitgliedern geklärt werden?
> Sollen Möglichkeiten der Vererbbarkeit bestehen?
(Schader, trias 2009:31; Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover 2008:31f.)
Die schriftliche Fixierung der Antworten auf diese Fragen kann bereits als Grundlage für einen Gesellschaftsvertrag, Statuten o.Ä. dienen und für ein Gespräch mit einer RechtsberaterIn verwendet werden. Es kann auch sinnvoll sein, einen groben Vertragsentwurf selbst zu verfassen und damit zur Rechtsberatung zu gehen.

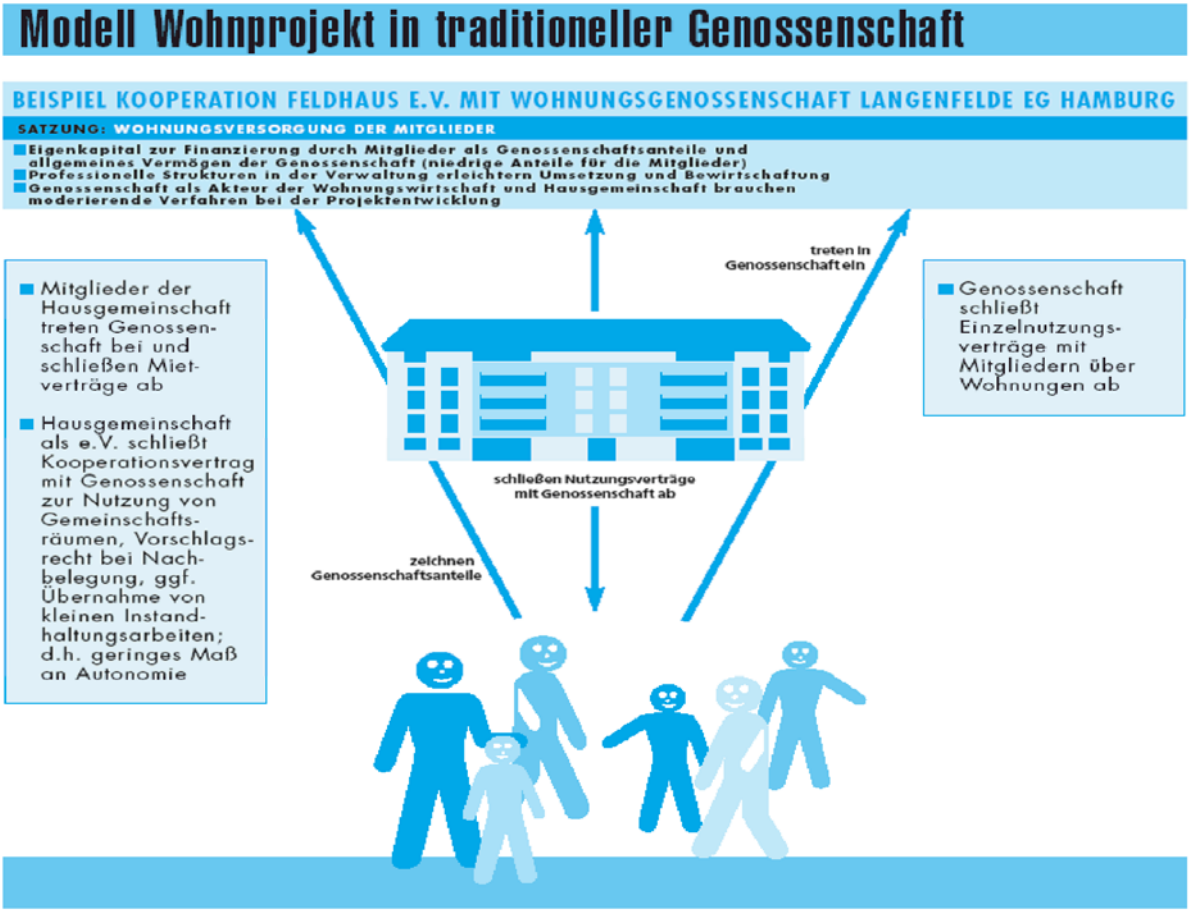
4.4.1 Verein

Vereine sind eine weit verbreitete Rechtsform bei Baugemeinschaften in Wien, weil sie die in diesem Bereich faktisch nicht vorhandene Genossenschaft ersetzen, indem teils Eigenschaften dieser Form (Identitäts-, Demokratie-, Förder-, Nutzungs-, Solidaritätsprinzip, Doppelcharakter; vgl. Bärsch et al.:1989:11f.) in die Vereinsstatuten aufgenommen werden. Damit kann ziemlich gut die Struktur einer Genossenschaft festgelegt werden, mit dem Nachteil, dass Statuten von der Generalversammlung auch wieder geändert werden können, die bei der Genossenschaft gesetzlich vorgegeben sind. Manchmal wird die Rechtsform Verein auch nur vorübergehend, quasi als Vorgründungsgesellschaft, verwendet.
Vorteile des Vereins sind die einfache und kostengünstige Errichtung, der geringe laufende Aufwand und die einfache Rechnungslegung bei kleinen Vereinen (ein großer Verein liegt dann vor, wenn der Umsatz in zwei aufeinander folgenden Geschäftsjahren über einer Million Euro lag). Ein Nachteil ist die nicht immer einfach zu erlangende Vorsteuerabzugsberechtigung.
Mit dem Vereinsgesetz 2002 ist die Rechtssicherheit bei Vereinen in Österreich deutlich gestiegen, weil nunmehr auch privatrechtliche Bestimmungen etwa zu Haftung und Geschäftsfähigkeit enthalten sind. Die Rechtsform des Vereins steht nur zur Verfolgung ideeller Zwecke zur Verfügung, d.h. ein Verein darf nicht auf Gewinn berechnet sein. Das schließt gewinnbringende oder unternehmerische Tätigkeiten des Vereins nicht aus, solange diese dem ideellen Vereinszweck untergeordnet sind, sie dürfen aber nicht im Zentrum der Tätigkeit stehen. Die GründerInnen des Vereins zeigen die Vereinserrichtung der Behörde schriftlich an, dafür sind Statuten nötig, deren Mindestinhalt im Gesetz geregelt ist. Die Behörde kann die Errichtung im Rahmen sehr kurzer Fristen untersagen, wenn Gesetzwidrigkeit vorliegt. Der Verein ist nur im Vereinsregister, nicht im Firmenbuch eingetragen. Die Statuten regeln Rechte und Pflichten der Mitglieder, hier sind vielfältige Regelungen möglich, die über den gesetzlichen Mindestinhalt hinausgehen. Das höchste Vereinsorgan, die Generalversammlung aller Mitglieder, wählt als Leitungsorgan den Vorstand mit mindestens zwei Vorständen. Auch zur Gründung sind mindestens zwei Personen erforderlich.
Wie bei allen juristischen Personen gilt auch beim Verein das Trennungsprinzip, für Vereinsschulden haftet somit grundsätzlich nur das Vereinsvermögen – das ist der große Vorteil im Vergleich zur GesbR. Allerdings haften Organe für Schäden, die sie dem Verein in ihrer Eigenschaft als Organwalter (schuldhaft) zufügen. Dafür kommen am ehesten Verfehlungen

bei Organisationspflichten (Satzungseinhaltung, Kassenführung, Buchhaltung), bei der Sicherung von Baustellen, im Insolvenzfall und in steuerlichen Fragen in Frage.
Für die steuerliche Begünstigung des Vereins (Körperschaftssteuer) ist zusätzlich zur ideellen Ausrichtung auch der Nachweis der Gemeinnützigkeit nötig. Die Gemeinnützigkeit hat zur Folge, dass der Vereinsbesitz nicht mehr privatisiert werden kann. Unabhängig davon kann der Verein als Unternehmer aber vorsteuerabzugsberechtigt sein.
Wichtigste Hürde für die Anwendung der Rechtsform Verein für eine Baugemeinschaft dürfte die Frage der Vorsteuerabzugsfähigkeit sein. Vereine dürfen keine Gewinnabsicht haben und gelten somit gemeinhin als „Liebhabereibetriebe“, womit sie nicht vorsteuerabzugsfähig sein können. Die Liebhabereivermutung kann man widerlegen, dann könnte aber auch die Gemeinnützigkeit nach BAO (siehe unten 5.3 Gemeinnützigkeit) in Frage gestellt werden – was allerdings für eine Baugemeinschaft, die ja gewöhnlich nicht gewinnorientiert ist, kein großes Problem sein sollte. Die Liebhabereivermutung ist dann widerlegt, wenn man nachweisen kann, dass der Umsatz 2.900 Euro pro Jahr übersteigt und der Betrieb kostendeckend geführt wird. Das sollte aber für eine Baugemeinschaft, die auf Basis eines fundierten Wirtschaftlichkeitskonzeptes tätig ist, durchaus möglich sein.
Das Eigenkapital des Vereins entsteht durch Spenden und Schenkungen – es ist also möglich, dass die Mitglieder anfangs einen größeren Beitrag einzahlen. Weitere Eigenkapitalquellen sind Eigenleistungen und Privatdarlehen von Verwandten und Bekannten. Bezüglich der Kreditwürdigkeit des Vereins bestehen verschiedene Ansichten. (www.uibk.ac.at/zivilrecht, Kapitel 4.B.VI Der Verein; Stiftung trias 2009:6; Kuthe et al. 1991:206ff.)

4.4.2 Mietprojekt mit einem Bauträger

Wegen des wesentlich geringeren Risikos, des möglicherweise geringeren Eigenkapitalbedarfs und des geringeren Arbeitsaufwandes werden viele „Baugemeinschaftsprojekte“ als Kooperationsprojekte mit einem gemeinnützigen oder gewerblichen Bauträger errichtet. Der Bauträger erwirbt dem entsprechend das Grundstück, beauftragt den oder die ArchitektIn, plant mit ihm oder ihr zusammen das Gebäude und vermietet schließlich an die Mitglieder der Gruppe – die Rechtsverhältnisse sind klar und unproblematisch. Dabei wird es meist vertragliche Regelungen bezüglich der Mitbestimmung bei der Planung und der Wohnungsvergabe (Erstbelegung, Nachbelegung) geben. Wenn die Gruppe einen Bauträger kontaktiert, sollte sie bereits ein klares Profil ihrer Wünsche haben, insbesondere hinsichtlich des gemeinsamen Projektziels, des Standortes, der Architektur, der Wohnungsarten und -größen, der Rechtsform (Miete, Eigentum, beides) und Finanzierung sowie der Gruppengröße (WohnBund-Beratung NRW 1999:8).
Es kann sich entweder um einen Gesamtmietvertrag mit der Baugemeinschaft insgesamt oder – wahrscheinlicher – um Mietverträge mit den einzelnen Mitgliedern bzw. Wohnungseigentum handeln. Wenn sich die Gruppe im Falle des Einzeleigentums Einfluss auf die langfristige Nutzung sichern will, kann sie als Gruppe das Grundstück erwerben und gegenüber ihren Mitgliedern Baurechtsgeberin werden, womit bestimmte Regelungen im Baurechtsvertrag möglich werden. Schließlich könnte die Gruppe auch das gesamte Objekt nach Fertigstellung vom Bauträger erwerben und an ihre Mitglieder vermieten. Die Baugemeinschaft ist meist als Verein organisiert, der entweder den Gesamtmietvertrag abschließt oder zumindest



Das Mietprojekt bei einem Bauträger („Projektträger-Genossenschaft"), hier beispielhaft an einer so genannten „traditionellen Genossenschaft" gezeigt – das Modell funktioniert natürlich bei anderen Rechtsformen des Bauträgers genauso. Quelle: www.stattbau-hamburg.de

mit dem Bauträger eine vertragliche Vereinbarung bzgl. Miete der Gemeinschaftsräume und Wohnungsvergabe eingeht.

Der Gesamtmietvertrag hat für den Bauträger den Vorteil, dass die Gruppe sich um die Nachbelegung leerer Wohnungen kümmert und sich stark mit dem Haus identifiziert (was die Instandhaltungskosten senkt), und den Nachteil, dass er nicht viele kleine EinzelmieterInnen, sondern ein starkes Gegenüber hat. Für die Gruppe bedeutet der Gesamtmietvertrag einerseits erhöhtes finanzielles Risiko für den Mietentgang bei leerstehenden Wohnungen, andererseits größeren Einfluss auf die Zusammensetzung der Gruppe und auf die Verwaltung des Hauses. (Stiftung trias 2009:15)

Dieses Modell (mit Einzelmietverträgen) ist gerade in jüngster Zeit in Wien wegen des geringeren Risikos und teilweise auch Zeitaufwands ein sehr verbreitetes, es hat allerdings den Nachteil, dass zugunsten des Bauträgers auf Autonomie verzichtet wird. Insbesondere bei Bauträgern, die wenig Erfahrung oder geringe Bereitschaft haben, auf die besonderen Bedingungen von Baugemeinschaften einzugehen, kann das problematisch sein.

Eine weitere Besonderheit: Wenn es sich bei dem Bauträger um eine gemeinnützige Bauvereinigung handelt und der Bauträger zur Finanzierung einen Grund- und/oder Baukostenanteil von mehr als 50 Euro pro Quadratmeter eingehoben hat, dann besteht unter gewissen Bedingungen ein Anspruch der Mieter auf Kauf der Wohnungen nach zehn Jahren (Mietkauf, § 15b ff. WGG).

4.4.3 Gemeinnützigkeit

Bevor die Rechtsform Genossenschaft dargestellt wird, soll die Gemeinnützigkeit thematisiert werden, weil sie in Österreich gewöhnlich in direkten Zusammenhang mit der Genossenschaft gebracht wird. Wohnungsgenossenschaften werden in Österreich, ganz im Unterschied zu Deutschland und der Schweiz, schon seit Jahrzehnten nicht mehr gegründet. Der Grund dürfte vor allem darin liegen, dass die Wohnungsgenossenschaft in Österreich in der Praxis gleichsam nicht mehr besteht, sondern durch die Wohnungsgemeinnützigkeit ersetzt wurde: Es gibt zwar gemeinnützige Bauvereinigungen, die Genossenschaften sind. Die unterscheiden sich aber nicht gravierend von Gemeinnützigen mit anderen Rechtsformen, nämlich GmbH und AG. Deshalb ist im Wohnbaubereich die Unabhängigkeit der Rechtsform Genossenschaft von der Wohnungsgemeinnützigkeit weithin unbekannt, und da das Erlangen des Status einer gemeinnützigen Bauvereinigung nach WGG schwierig ist (Baupflicht, Bedarfsprüfung), man aber nicht weiß, dass das für eine Genossenschaftsgründung auch gar nicht nötig ist, werden eben keine Genossenschaften gegründet. Dazu kommt, dass eine gemeinnützige Genossenschaft (ebenso wie etwa ein Verein oder eine GmbH, aber auch jede andere Rechtsform von den hier geschilderten) im Sinne der Bundesabgabenordnung (§§ 34–47 BAO), NICHT im Sinne des WGG, durchaus möglich ist.

Gemeinnützigkeit nach WGG bedeutet, dass einige besondere Pflichten und Rechte bestehen. Zu den Pflichten zählen die Baupflicht (regelmäßige Bautätigkeit), die Notwendigkeit der Bedarfsprüfung durch die Aufsichtsbehörde (Landesregierung) vor Gründung, die Mietenbildungsbestimmungen des WGG, die Einschränkung der Gewinnausschüttung, die Unabhängigkeit von Angehörigen des Baugewerbes und die Revisionspflicht analog zur Genossenschaft. Zu den Vorteilen zählen die Befreiung von der Körperschaftssteuer und die Tatsache, dass manche Bundesländer Wohnbauförderungsmittel für den Geschoßwohnbau nur an gemeinnützige Bauvereinigungen vergeben – das ist in Wien allerdings seit der Einführung des Bauträgerwettbewerbs nicht mehr der Fall, hier können auch gewerbliche Bauträger Wohnbaufördermittel in Anspruch nehmen. Gemeinnützige Bauvereinigungen können auch Zusatzgeschäfte durchführen, die nicht den Kriterien des WGG entsprechen – dafür müssen sie dann aber KöSt bezahlen.

Es gibt unabhängig vom WGG jedoch einen breiter gefassten, nicht auf den Wohnungsbau beschränkten Begriff der Gemeinnützigkeit gemäß §§ 34–47 BAO, der auch auf Rechtsformen verschiedener Art angewandt werden kann, die im Wohnungsbau tätig sind (juristische Personen, Personenvereinigungen, Vermögensmassen). Der Vorteil liegt in der Befreiung von der Körperschaftssteuer (die, wie erwähnt, Wohnungsgenossenschaften prinzipiell bezahlen müssen, außer sie sind gemeinnützig nach WGG). Dabei ist jedoch zu beachten, dass laut WGG § 37 Abs 1 eine Bauvereinigung, die nicht gemäß WGG als gemeinnützig anerkannt ist, nicht das Wort „gemeinnützig“ im Namen führen darf. Voraussetzung für die Gemeinnützigkeit nach BAO ist, dass die Rechtsform „ausschließlich und unmittelbar der Förderung“ gemeinnütziger Zwecke dient und keinen Gewinn anstrebt (letzteres ist für einen Verein ohnehin Voraussetzung), dass Mitglieder bei ihrem Ausscheiden oder bei Auflösung oder Aufhebung der Körperschaft nicht mehr als ihre eingezahlten Kapitalanteile und den Wert ihrer Sacheinlagen zurückerhalten, dass niemand durch unverhältnismäßig hohe Vergütungen begünstigt werden darf und dass bei Auflösung oder Aufhebung der Körperschaft das Ver-

mögen nur für gemeinnützige Zwecke verwendet werden darf. Es heißt weiter: „Gemeinnützig sind solche Zwecke, durch deren Erfüllung die Allgemeinheit gefördert wird.“ Und: „Eine Förderung der Allgemeinheit liegt nur vor, wenn die Tätigkeit dem Gemeinwohl auf geistigem, kulturellem, sittlichem oder materiellem Gebiet nützt. Dies gilt insbesondere für die Förderung der Kunst und Wissenschaft, der Gesundheitspflege, der Kinder-, Jugend- und Familienfürsorge, der Fürsorge für alte, kranke oder mit körperlichen Gebrechen behaftete Personen, des Körpersports, des Volkswohnungswesens, der Schulbildung, der Erziehung, der Volksbildung, der Berufsausbildung, der Denkmalpflege, des Natur-, Tier- und Höhlenschutzes, der Heimatkunde, der Heimatpflege und der Bekämpfung von Elementarschäden.“ Eine Broschüre des Finanzministeriums über „Vereine und Steuern“ nennt noch weitere Bereiche der Gemeinnützigkeit (Bundesministerium für Finanzen 2007:13f.). Der Begriff „Volkswohnungswesen“ wird synonym mit dem des gemeinnützigen Wohnbaus verwendet, sodass ein Verein mit dem Ziel, im Volkswohnungswesen tätig zu sein, wohl als gemeinnützig angesehen werden kann. Inwiefern eine Baugemeinschaft diese Kriterien erfüllen kann, muss dahingestellt bleiben. Allerdings wird bei einer Rechtsform, die keinen Gewinn anstrebt, möglicherweise die KöSt-Steuerpflicht auch kaum ins Gewicht fallen und somit die Frage der Gemeinnützigkeit kaum Bedeutung besitzen. Beim Verein und der Genossenschaft gibt es jedenfalls im Unterschied zur GmbH keine Mindest-KöSt – und auch dort entfällt sie im Falle der Gemeinnützigkeit.
Die Gemeinnützigkeit nach WGG wird für gewöhnliche Baugemeinschaften sicherlich nicht in Frage kommen – durchaus interessant wäre sie allerdings für eine Dachgenossenschaft, die speziell für Baugemeinschaften gegründet wird (siehe unten 5.4.2 Dachgenossenschaft).

4.4.4 Genossenschaft

Die Genossenschaft wäre eigentlich die naheliegendste Form, eine Baugemeinschaft zu gründen, wie die Entwicklung des Wohnungs- und Siedlungsbaus zu Beginn des 20. Jahrhunderts zeigte. Trotzdem wurde diese Rechtsform in Österreich aus oben dargelegten Gründen im Wohnbaubereich in den letzten Jahrzehnten nicht eingesetzt. Eine weitere Ursache mag sein, dass in Österreich sehr viele historische Kleingenossenschaften mit größeren fusionierten, sodass es im Gegensatz zu Deutschland und der Schweiz kaum mehr Vorbilder für neue Kleingenossenschaften gibt.
Gründung und Betrieb einer Genossenschaft sind generell etwas aufwändiger als bei einem Verein. Genossenschaft und Verein sind einander in ihren Regeln und Möglichkeiten sehr ähnlich, sodass die Wahl zwischen diesen beiden Formen auf eingehender rechtlicher Prüfung basieren sollte. Ein grundlegender Unterschied ist, dass der Verein ausschließlich mit dem Vereinsvermögen haftet, während die GenossenschafterInnen insgesamt mit den doppelten Genossenschaftseinlagen haften (Einlage plus derselbe Betrag noch einmal). Das Erlangen der Vorsteuerabzugsfähigkeit ist sicherlich bei der Genossenschaft leichter.
Das österreichische Genossenschaftsgesetz entstand 1873 und begründete die Genossenschaft als Rechtsform für Kooperationsvorhaben, sie hat eine Mittelstellung zwischen den Formen Verein und Kapitalgesellschaft – Gewinne sind nicht verboten, aber auch nicht zentrales Ziel. Als grundlegende Prinzipien der Rechtsform Genossenschaft gelten gemeinhin die Folgenden:

1. Identitätsprinzip, d.h. TrägerInnen und NutzerInnen der Genossenschaftsleistung sind grundsätzlich identisch;
2. Demokratieprinzip, d.h. jedes Mitglied hat eine Stimme, unabhängig vom Kapitaleinsatz (das kann allerdings die Satzung in Österreich auch anders festlegen, in Deutschland sind hier die gesetzlichen Bestimmungen enger);
3. Förderprinzip, d.h. Zweck der Genossenschaft ist primär die Mitgliederförderung;
4. Nutzungsprinzip, d.h. Genossenschaften dienen nicht der Rendite-Erzielung, sondern der Sicherung preiswerter Dienste;
5. Solidaritätsprinzip, d.h. die Genossenschaft dient der wechselseitigen Unterstützung, etwa durch gemeinsame Haftung;
6. Doppelcharakter, d.h. die Genossenschaft ist sowohl Wirtschaftsunternehmen als auch Sozial- und Kulturgemeinschaft. (Bärsch et al. 1989:11f.)

Dazu kommen Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung als strukturelle Eigenschaften fast jeder Wohnungsgenossenschaft.

Die Genossenschaft ist juristische Person, d.h. die Haftung der Gesellschafter ist beschränkt – in Österreich gewöhnlich auf das Doppelte des Anteils, allerdings können Regelungen in der Satzung festgelegt werden, die eine höhere oder unbeschränkte Haftung der GenossenschafterInnen vorsehen. Zur Gründung sind zwei Personen nötig, die Genossenschaft ist im Firmenbuch eingetragen. Als Organe gibt es jedenfalls die Generalversammlung und den Vorstand, der zwingend aus Mitgliedern bestehen muss. Der Mitgliederwechsel ist genauso einfach wie beim Verein, abgesehen von der Einbringung des Geschäftsanteils – jedes Mitglied muss mindestens einen Anteil zeichnen, es können aber auch mehrere sein. In der Satzung können auch hier für den Austrittsfall Kündigungsfristen und Kündigungsbedingungen fixiert werden – das Gesetz sieht eine Kündigung mit vierwöchiger Frist zum Geschäftsjahrende vor, die Einlage wird ein Jahr danach zurückgezahlt (§§ 77, 79 GenG). Im Unterschied zu den Kapitalgesellschaften gibt es bei der Genossenschaft keine Gesellschaftssteuer, wohl aber die Körperschaftssteuer.

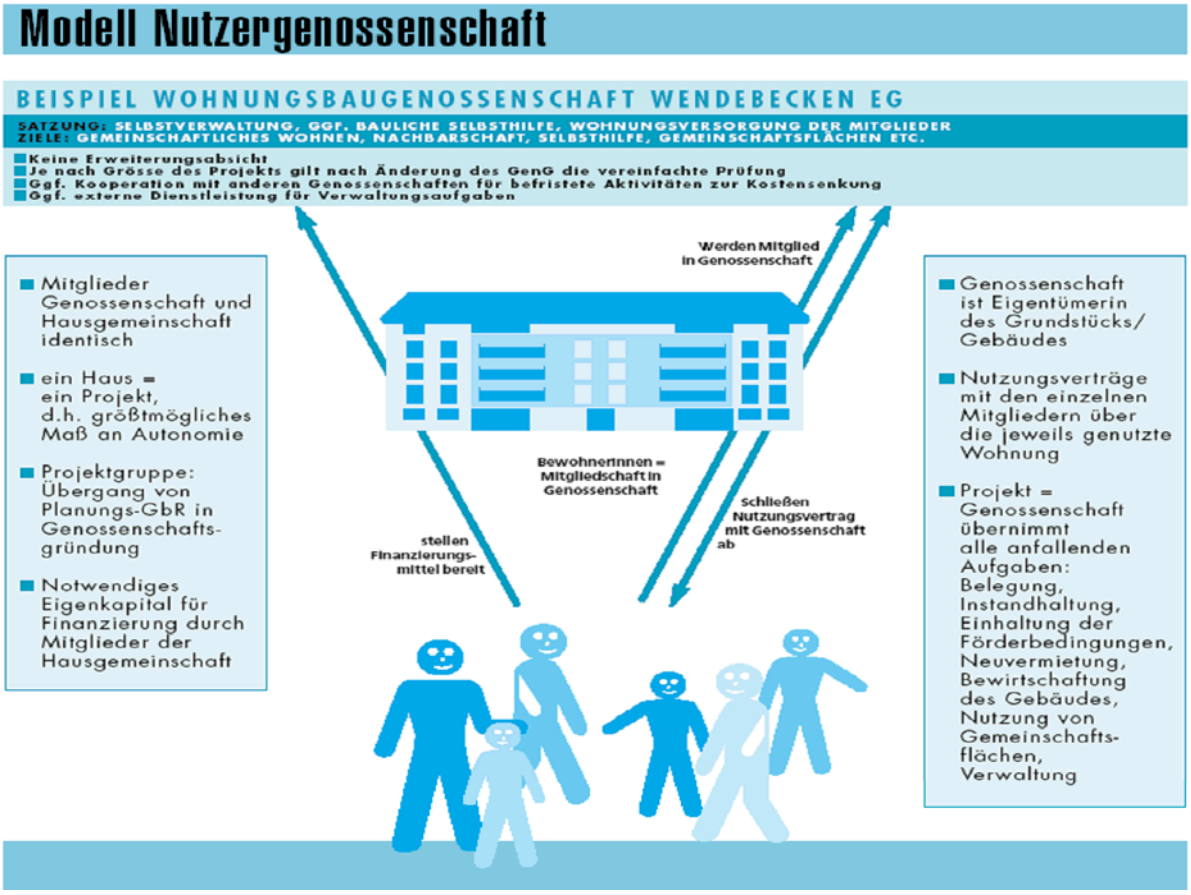
Schwieriger ist bei der Genossenschaft die Gründung durch die Eintragung ins Firmenbuch, die Notwendigkeit der Aufnahme in einen Revisionsverband und, im Zuge dessen, die Prüfung des Gründungskonzeptes (Businessplan, Wirtschaftlichkeitskonzept) und der „persönlichen Verhältnisse“ der GründerInnen. Die Genossenschaft kann auch ohne Mitgliedschaft in einem Revisionsverband gegründet werden, wenn sie von einem solchen nicht aufgenommen oder ausgeschlossen wird – das ist jedoch bisher noch nicht oft geschehen, Beispiele dafür sind die Kooperative Longo Maï und die Frauenmanagement-Genossenschaft in Eisenstadt, die beide von einem Revisionsverband abgewiesen wurden und nun ohne Mitgliedschaft bestehen.

Die zweite Schwierigkeit sind die relativ hohen Kosten für die zumindest alle zwei Jahre nötige Prüfung durch den Revisionsverband – allerdings bietet diese Prüfung auch eine höhere Sicherheit als bei allen anderen Gesellschaftsformen. (Hofinger, Hinteregger 2007; Stiftung trias 2009:4) Die Prüfung muss jährlich erfolgen, wenn die Kriterien nach UGB § 221 Abs. 1 überschritten werden (4,84 Millionen Euro Bilanzsumme, 9,68 Millionen Euro Umsatzerlöse jährlich, 50 ArbeitnehmerInnen).

Die Genossenschaftsmitglieder erhalten von der Genossenschaft ein Nutzungsrecht an einer bestimmten Wohnung, das einer Miete nach MRG gleichgestellt ist. Dieses ist nicht verkaufbar oder vererbbar. Wenn ein Mitglied die Genossenschaft verlässt, erhält es den Geschäftsanteil in eingezahlter Höhe zurück. Die Genossenschaft bietet weiters die Möglichkeit, GenossenschafterInnen aufzunehmen, die nicht in der Baugemeinschaft wohnen wollen, sondern durch ihren Geschäftsanteil die Finanzierung des Projektes unterstützen und dafür eine vorab fix festgelegte Verzinsung bekommen. Die Mitgliedschaft in der Genossenschaft geht gewöhnlich auf Erben über, das kann aber die Satzung ausschließen.
Jedes Baugemeinschaftsmitglied kauft Genossenschaftsanteile, daraus entsteht das Genossenschaftsvermögen, das für die Finanzierung Eigenkapital darstellt. Wenn ein Mitglied aussteigt, gibt es auf den zurückgezahlten Genossenschaftsanteil keine Rendite – in der Satzung kann jedoch festgelegt werden, dass ein ausscheidendes Mitglied einen Anteil am Genossenschaftsvermögen erhalten kann. Eine Übertragung des Geschäftsanteils an Dritte kann nur mit Zustimmung des Vorstands erfolgen, außer die Satzung sieht anderes vor. Durch das monatlich zu bezahlende Nutzungsentgelt für die Wohnung werden die Kredite zurückgezahlt. Die Anteile und Nutzungsentgelte können flexibel gestaltet werden, das heißt, Mitglieder mit Vermögen können einen höheren Anteil einzahlen, dadurch den Eigenkapitalanteil erhöhen und ein niedrigeres Nutzungsentgelt bezahlen, während andere einen niedrigeren Anteil einzahlen können, dafür aber das Nutzungsentgelt höher ist – eine solche Flexibilität ist z.B. bei der WEG nicht möglich (auch bei der Genossenschaft wird eine solche Konstruktion nur bei der Heimform möglich sein).
Bei einkommensheterogenen Gruppen kann es von Vorteil sein, wenn die Finanzierung über die Genossenschaft und nicht die einzelnen Mitglieder abgewickelt wird, d.h. die Kreditwürdigkeit der Genossenschaft und nicht jedes Mitglieds einzeln geprüft wird.

4.4.4.1 Kleingenossenschaft

Die Kleingenossenschaft ist gleichsam die klassische Form der Baugemeinschaft: Für ein einzelnes Baugemeinschaftsprojekt, d.h. meist ein Haus, wird eine Genossenschaft gegründet, in der alle Baugemeinschaftsmitglieder gleichzeitig GenossenschafterInnen und MieterInnen sind. Dieses Modell bietet den höchsten Grad an Autonomie für die Gemeinschaft auf Kosten der Autonomie der Einzelnen (die bei der WEG wesentlich höher ist). Das bedeutet aber auch relativ hohe Lasten: Bei Kleingenossenschaften müssen die relativ hohen Kosten für die zweijährliche Prüfung von den BewohnerInnen eines einzelnen Hauses allein aufgebracht werden. Dazu kommt, dass die Rechtsform Genossenschaft für Baugemeinschaften in Österreich keinerlei Tradition besitzt – das ist also eher etwas für relativ große Projekte und für mutige und geduldige ProjektantInnen. Zur Vereinfachung und Kostensenkung kann die Kleingenossenschaft mit anderen, ähnlichen Genossenschaften kooperieren. Auch ein Kompetenzerwerb auf Basis deutscher Erfahrungen wäre möglich (z.B. Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.).

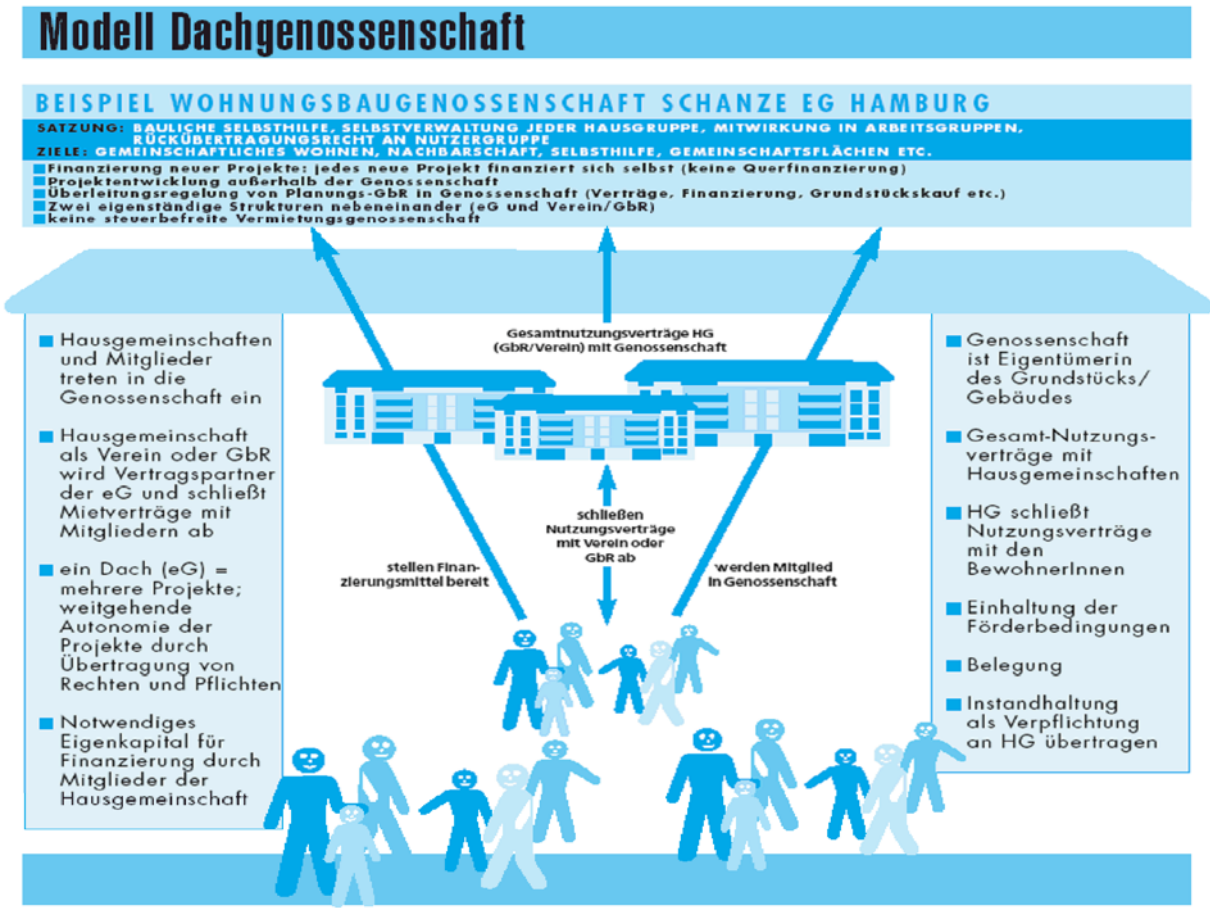


Das Modell Klein-, Nutzer- bzw. Objektgenossenschaft anhand eines Hamburger Beispiels. Sowohl Autonomie als auch Risiko sind hier am größten. Quelle: www.stattbau-hamburg.de

4.4.4.2 Dachgenossenschaft

Die Dachgenossenschaft versteht sich als Trägerkonstruktion für eine wachsende Zahl einzelner Baugemeinschaften. Statt dass jede einzelne Gruppe eine eigene Genossenschaft gründet, wird die Gruppe – beispielsweise als Verein oder GesbR – zusammen mit vielen anderen Gruppen Genossenschafterin einer Dachgenossenschaft, die Eigentümerin aller beteiligten Häuser ist. Dadurch bleibt ein hoher Grad an Autonomie erhalten, weil der Träger speziell für die Bedürfnisse der Baugemeinschaften ausgerichtet ist. Gleichzeitig sinkt die Belastung der einzelnen Gruppen für die Revision und andere Kosten, das bei der Projektentwicklung und beim Betrieb erworbene Know-how kann für andere Gruppen produktiv gemacht werden, Vorteile bei der Projektfinanzierung sind möglich und der hohe Gründungsaufwand fällt weg. Das Verhältnis zur Dachgenossenschaft ist durch Gesamtnutzungsverträge geregelt, die auch verschiedene Grade an Selbstverantwortung erlauben können. Oft sind auch angesehene Persönlichkeiten und ideelle UnterstützerInnen des gemeinschaftlichen Wohngedankens Mitglieder in der Dachgenossenschaft, um dieser mehr Reputation und Gewicht zu verleihen. In Hamburg, wo das Modell üblich ist, führte die Überforderung vieler Baugemeinschaftsprojekte vor allem in der Gründungsphase wegen des genossenschaftsfreundlichen Klimas zur Etablierung dachgenossenschaftlicher Strukturen. In der Praxis werden zwei Formen eingesetzt: Erstens das dreistufige Modell, bei dem die Dachorganisation Grundstücke und Ge-

bäude hält und sie den einzelnen Projekten mit eigenständiger Rechtsform zur selbstverwalteten Nutzung überlässt. Das Projekt überlässt wiederum die Wohnungen den einzelnen NutzerInnen, die Mitglied in der Dachgenossenschaft und der Baugemeinschaft sind. Für die Finanzierung sind die einzelnen Gruppen selbst verantwortlich, d.h. es sind relativ hohe Eigenkapitalanteile aufzubringen. Zweitens gibt es das zweistufige Modell, bei dem ebenfalls die Bestände der Dachgenossenschaft gehören, die die Wohnungen direkt den einzelnen NutzerInnen überlässt. Dem einzelnen Projekt bleiben nur die Gemeinschaftsflächen zur Selbstverwaltung überlassen, die Gruppe ist sozusagen den NutzerInnen nebengeordnet und nicht übergeordnet. Das dreistufige Modell bedeutet für die Gruppen mehr Autonomie, aber auch weniger ökonomische Effizienz; das zweistufige Modell ist weniger autonom, dafür sind eher Kosteneinsparungen realisierbar und der Regelungsbedarf ist geringer. (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2006:31)



Das Modell Dachgenossenschaft: Die einzelne Baugemeinschaft behält weitgehend die Autonomie der Kleingenossenschaft, teilt sich aber die Lasten mit mehreren anderen Baugemeinschaften, vermittelt über die gemeinsame Dachgenossenschaft. Quelle: www.stattbau-hamburg.de

Die Gründung einer Dachgenossenschaft in Wien wäre ein hervorragendes Mittel, um Baugemeinschaften mit einem hohen Grad an Autonomie massiv zu fördern. (Behrens et al. 2004:13f.) Gerade diejenigen Wiener Projekte aus der Vergangenheit, die sich mit ausgeklügelten Rechtsformen, großzügigen Gemeinschaftsflächen-Angeboten und größeren Projektdimensionen sowie wiederholten Projektrealisierungen auseinander gesetzt haben, wären

prädestiniert dafür, mit Unterstützung der Stadt Wien eine solche Dachgenossenschaft zu gründen.
Eine Dachgenossenschaft könnte auch, ganz im Gegensatz zur Kleingenossenschaft, die Gemeinnützigkeit nach WGG erreichen: Die Baupflicht müsste ohne gröbere Probleme erfüllt werden können, wenn zumindest alle vier Jahre ein neues Gebäude errichtet wird; und die Bedarfsprüfung entscheidet sich letztlich nach der Nachfrage für Baugemeinschaften und nach dem politischen Willen.

4.4.4.3 MieterInnengenossenschaft

Die dritte mögliche Genossenschaftsform, die allerdings im Rahmen dieser Studie geringere Bedeutung besitzt, weil sie vorrangig für Bestandsbauten gedacht ist, ist die Mietergenossenschaft. Sie wird mit Zustimmung eines Gebäudeeigentümers, einer Gebäudeeigentümerin in deren Gebäude errichtet, es handelt sich dabei um einen genossenschaftlich organisierten Vermietungs- und Selbstverwaltungsverein. Die Mietergenossenschaft mietet das Gebäude in Form einer Gesamtmiete und vergibt einzelne Wohnungen im Nutzungsrecht an ihre GenossenschafterInnen. Weitestgehende Selbstverwaltung ist das Ziel dieser Rechtsform mit dem Vorteil für die MieterInnen, dass das Gebäude nicht gekauft werden muss. (Behrens et al. 2004:13)

4.4.5 Wohnungseigentümergemeinschaft

Eine in Deutschland weit verbreitete Form von Baugemeinschaften, die auch in Wien in den vergangenen Jahrzehnten häufig genützt wurde, ist die Wohnungseigentümergemeinschaft. Wohnungseigentum ist weiterentwickeltes schlichtes Miteigentum, geregelt im Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Der Unterschied liegt darin, dass WohnungseigentümerInnen das Recht besitzen, „ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen“ (WEG § 2 Abs 1). Bei schlichtem Miteigentum dagegen kann keinE MiteigentümerIn eine bestimmte Wohnung für sich in Anspruch nehmen, da nur das Recht und nicht die Sache selbst geteilt ist. Beim schlichten Miteigentum braucht es eine Benützungs- oder Gebrauchsregelung – genauso wie für die allgemeinen Teile einer Liegenschaft im Falle des Wohnungseigentums (Erschließung, Gemeinschaftsräume, gemeinsam genutzter Freiraum, etc.). Das Wohnungseigentum ermöglicht es weiters, Zubehör-Wohnungseigentum (Deutschland: Sondernutzungsrechte) für bestimmte Teile der gemeinschaftlichen Fläche festzulegen, die somit von einem bzw. einer WohnungseigentümerIn allein genützt werden können.
Im Unterschied zu Deutschland gibt es im österreichischen Wohnungseigentum somit kein Alleineigentum an einer Wohnung. Die Wohnungseigentümergemeinschaft ist juristische Person und besitzt Rechtsfähigkeit, soweit sie in Angelegenheiten der Liegenschaftsverwaltung tätig wird. Wichtige Bestimmung ist die Haftung der WohnungseigentümerInnen füreinander für den gemeinschaftlichen Teil, also das Miteigentum: Nach Inanspruchnahme der Mittel der Gemeinschaft „haften die Wohnungseigentümer für den Ausfall im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile“ persönlich. Zentrales Organ ist die Eigentümerversammlung, die in der Praxis häufig vom Verwalter dominiert wird, dessen Vollmacht nach außen unbeschränkbar ist.

Ein Mitspracherecht der Gruppe beim Weiterverkauf oder der Vermietung durch einzelne WohnungseigentümerInnen wird bei vielen deutschen Baugemeinschaften im Wohnungseigentum durch vertragliche Regelungen zu sichern versucht: Ob dies im Streitfall immer halten wird, ist unklar. Klar ist, dass eine solche Regelung in Österreich nicht möglich ist, das Wohnungseigentumsgesetz schließt Vereinbarungen über Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte dezidiert aus (§ 38 Abs 1 Z 3 WEG). Parallel zur Wohnungseigentümergemeinschaft bzw. bereits zuvor kann es einen gemeinsamen Verein, eine GesbR, etc. geben, der bzw. dem alle beitreten müssen: Im Gesellschaftsvertrag bzw. den Statuten können dann demokratische Mitwirkungsrechte, Regelungen über die Geschäftsanteile, deren Übertragbarkeit, die Vorgangsweise im Fall des Ausscheidens einer GesellschafterIn getroffen werden. Ob dabei vom WEG abweichende Regelungen möglich sind, kann im Rahmen dieser Studie nicht geklärt werden. (www.uibk.ac.at/zivilrecht, Kapitel 8.A.VII Wohnungseigentum: WEG 2002; Stiftung trias 2009:7)

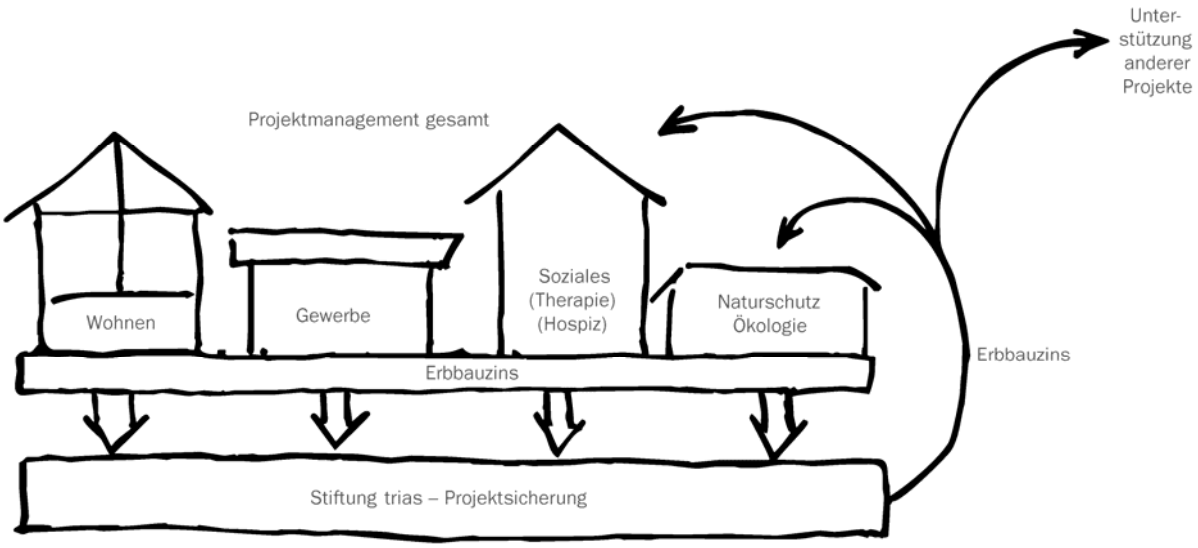
4.4.5.1 Baurechtswohnungseigentum

Am Baurecht als „Eigentum auf Zeit“ bzw. eigentumsähnliches Recht kann auch Wohnungseigentum begründet werden. Dies bietet die Möglichkeit, dass der Grundeigentümer ein gemeinsamer Träger ist, der Baurechtswohnungseigentum an die BewohnerInnen vergibt und dafür einen Bauzins verlangt und im Baurechtsvertrag gewisse Regelungen fixiert.

4.4.6 Privat- versus Gemeinschaftsinteresse

Fast jede Baugemeinschaft versucht auf die eine oder andere Art, Privatinteressen den Interessen der Gemeinschaft unterzuordnen – das bedeutet vor allem, die Privatisierung des Grundstücks, des Hauses und der Wohnungen eines Baugemeinschaftsprojektes zu verhindern oder einzuschränken. Eine Möglichkeit ist es, je nach Rechtsform im Gesellschaftsvertrag einen bestimmten Zweck festzulegen, an den sich die Organe halten müssen – das ist jedoch immer durch GesellschafterInnenbeschluss, wenn auch vielleicht nur mit großer Mehrheit oder Einstimmigkeit, veränderbar. Eine weitergehende Absicherung erfolgt durch die Gemeinnützigkeit: Wenn etwa ein Verein oder eine GmbH gemeinnützig sind, müssen sie keine Körperschaftssteuer bezahlen, dürfen aber das Gesellschaftsvermögen auch nicht privatisieren. Wenn das eines Tages doch geschieht, müssten die in der Vergangenheit ersparten Steuern nachbezahlt werden. Im Folgenden sind zwei ausgefeilte und jedenfalls in Deutschland erprobte Methoden beschrieben, die Privatisierung zu verhindern.
Das Mietshäusersyndikat wurde 1992 in Freiburg im Breisgau gegründet, es hat das Ziel, Mietshäuser dauerhaft dem Immobilienmarkt zu entziehen. Die Erfahrung mit gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten, aber auch mit besetzten Häusern hat gezeigt, dass in etlichen Fällen nach Jahren plötzlich der Wunsch nach Privatisierung entsteht – das wird mit dem Syndikatsmodell verhindert, indem jedes Haus einer GmbH mit genau zwei Gesellschaftern gehört und somit keiner hinsichtlich Gesellschaftsvertragsänderungen und anderen gravierenden Beschlüssen überstimmt werden kann. Die BewohnerInnen eines Hauses sind bei diesem Modell weder einzeln noch als Gruppe EigentümerInnen des Hauses, sondern das ist die Hausbesitz-GmbH, an der der BewohnerInnenverein als erster und das Mietshäusersyn-

dikat als zweiter Gesellschafter beteiligt sind. Das Syndikat hat allerdings nur in Grundlagenfragen Stimmrecht, nicht jedoch bei allen anderen Angelegenheiten, die das Haus betreffen, wie etwa die BewohnerInnenstruktur, die Finanzierung, die Architektur, die Miethöhe, etc. Die Mietshäusersyndikat-GmbH, die Gesellschafterin aller Haus-GmbHs ist, hat selbst wiederum den Mietshäusersyndikat-Verein als einzigen Gesellschafter. In diesem Verein sind Hausvereine, Gruppen und Einzelpersonen Mitglied.
Mit dem Modell wird versucht, einen finanziellen Ausgleich zwischen den beteiligten Häusern zu erreichen: Üblicherweise sind Zinsen und Tilgung für die aufgenommenen Kredite in der Anfangsphase sehr hoch, sinken aber nach etlichen Jahren massiv ab oder enden vollständig. Im Rahmen des Syndikats sinkt dabei die Miete nicht vollständig mit, sondern „ältere“ Häuser mit geringeren Kapitalkosten bezahlen einen Solidarbeitrag, der zur finanziellen Unterstützung von Neugründungen dient. Weiters wird im Netzwerk des Syndikats versucht, mittels privater Direktkredite die Finanzierung der Projekte zu erleichtern. Das Mietshäusersyndikat umfasst aktuell 33 Projekte (Grundstück/Haus bereits gekauft, Haus-GmbH gegründet) und 26 Projektinitiativen (Gründung der Haus-GmbH beschlossen). Das Syndikat startete in Freiburg, mittlerweile gibt es Knotenpunkte in Hamburg, Berlin/Brandenburg, Frankfurt/Hessen und Rhein-Neckar.



Funktionsweise der Bodenspekulationsbegrenzung durch die Stiftung trias: Das Grundstück, auf dem ein Projekt errichtet wird, gehört der Stiftung und wird unter Festlegung eines bestimmten Nutzungszwecks im Erbbaurecht an das Projekt vergeben. Diese Einkünfte können teils an dem Stiftungszweck entsprechende Teilprojekte im Rahmen des Projektes gehen, teils auch an andere Projekte. Quelle: Stiftung trias: Schenken Stiften Vererben.

In eine ähnliche Richtung zielt die Stiftung trias, gegründet 2002 mit einem Stiftungskapital von 75.000 Euro und heute bei einem Stiftungsvermögen von etwa 3,4 Mio. Euro stehend. Die Stiftung widmet sich den Themen Bodenspekulation, Ökologie und gemeinschaftliche Wohnformen. Sie versucht, Grundstücke, auf denen derartige Wohnprojekte realisiert werden, der Bodenspekulation zu entziehen. Dabei ist es meist so, dass das jeweilige Projekt und die Stiftung gemeinsam versuchen, die Mittel für den Grundstückserwerb aufzubringen. Das Grundstück ist dann Eigentum der Stiftung, die es im Erbbaurecht (Baurecht) an das Projekt

vergibt und somit einen jährlichen Erbbauzins von etwa 4% einnimmt, der zur Finanzierung von Teilaspekten des jeweiligen Projektes selbst und auch anderen Projekten eingesetzt werden kann. Der Erbbaurechtsvertrag sieht einen gewissen Nutzungszweck vor, somit ist die Nutzung des Grundstücks für diesen Zweck durch die Erbbaurechtskonstruktion garantiert. In allen alltäglichen Entscheidungen sind die Projekte autonom, nur wenn die grundsätzliche Ausrichtung geändert und etwa das Grundstück für private Zwecke genützt werden soll, kann die Stiftung als Hüterin der ideellen Ziele das auf Basis des Erbbaurechtsvertrags verhindern. Die Bemessung des Zinses kann auf die höhere Belastung in den ersten Jahren und Jahrzehnten des Projektes Rücksicht nehmen. Langfristig, wenn bei einigen der unterstützten Projekte und bei der Stiftung selbst die laufenden Finanzierungskosten für Grundstück und Bau weggefallen sind und der Erbbauzins als Einnahme übrig bleibt, können damit wiederum neue Projekte gefördert werden. Aus den eingenommenen Mitteln finanziert die Stiftung beispielsweise die Erstellung überaus fundierter und auf langjähriger Erfahrung beruhender Broschüren über Rechtsformen für Wohnprojekte.

4.4.7 Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

Die GmbH ist in Österreich nach der Einzelunternehmerschaft die am weitesten verbreitete Unternehmensform, insbesondere bei kleinen und mittleren Unternehmen, und kommt damit auch für Baugemeinschaften in Frage. Eine GmbH kann – mit wenigen Ausnahmen wie politischer Verein, Versicherung, etc. – zu jedem gesetzlich zulässigen gewerblichen und nicht gewerblichen Zweck errichtet werden. Sie ist juristische Person und Unternehmerin kraft Rechtsform und kann mittlerweile von einer Person allein gegründet werden. Ihre zentrale Eigenschaft ist die Haftungsbeschränkung: Die GesellschafterInnen haften nicht für die Gesellschaftsschulden, sondern ausschließlich die Gesellschaft selbst. Deshalb gibt es zum Schutz der GläubigerInnen die Vorgabe eines Mindeststammkapitals von 35.000 Euro. Aktuell steht eine Reform des österreichischen GmbH-Gesetzes in Diskussion, bei der geplant ist, das Mindeststammkapital auf 10.000 Euro zu senken. Die GmbH wird ins Firmenbuch eingetragen, eine doppelte Buchführung ist jedenfalls nötig. Sie wird nach außen durch handelsrechtliche GeschäftsführerInnen (Vorstand) vertreten, die im Falle eines Verschuldens voll haften. Die Vertretung kann durch einen, zwei oder mehrere GeschäftsführerInnen erfolgen, die einzeln oder zusammen zeichnungsberechtigt sein können. Die Haftung der GeschäftsführerInnen bei leichter Fahrlässigkeit kann ausgeschlossen werden.
Die Gesellschafterversammlung kann die GeschäftsführerInnen bestellen und abberufen. Ein Gesellschaftsvertrag regelt die grundlegenden Strukturen, dazu gehören die Stammeinlage und das Verhältnis zwischen Stammeinlage und Gewinnverteilung. Grundsätzlich besteht im Gegensatz zur AG große Gestaltungsfreiheit des Gesellschaftsvertrags. Es sind auch Stimmrechte möglich, die vom Anteil am Stammkapital oder an der GesellschafterInnenzahl abweichen. Geschäftsanteile sind frei handelbar, wobei dies im Gesellschaftsvertrag von der Zustimmung der Gesellschaft abhängig gemacht werden kann. Weiters kann der Gesellschaftsvertrag etwa genauere Bestimmungen über die Geschäftsführung machen, die Geschäftsführung befristen, qualifizierte Beschlussmehrheiten fixieren (Minderheitenschutz), bestimmte Maßnahmen von einem GesellschafterInnenbeschluss abhängig machen, Vorkaufsrechte an

den Geschäftsanteilen fixieren, sachliche Voraussetzungen für den Anteilserwerb festlegen (z.B. Nebenleistungspflichten, Qualifikationen) und eine Ausschlussklausel enthalten.
Bei der GmbH ist ein GesellschafterInnenwechsel relativ aufwändig, weil der Firmenbucheintrag geändert werden muss, und es gibt vergleichsweise hohe Gründungskosten. Die GmbH unterliegt der Körperschaftssteuer und der Gesellschaftssteuer, außer es handelt sich um eine gemeinnützige GmbH.
Im Unterschied zur Genossenschaft, wo diese Aspekte gesetzlich geregelt sind, müssen bei der GmbH demokratische Mitwirkungsrechte und Regelungen zur Verfügung über Geschäftsanteile erst im Gesellschaftsvertrag festgelegt werden. Dafür haben die GesellschafterInnen hier im Unterschied zur Genossenschaft umfassende Auskunftsrechte und die GesellschafterInnenversammlung kann der Geschäftsführung Weisungen erteilen.
Wie auch der Verein kann die GmbH gemeinnützig sein und dadurch abgabenrechtlich begünstigt werden, dabei kann es sogar steuerliche Vorteile im Vergleich zum Verein geben. (www.uibk.ac.at/zivilrecht, Kapitel 4.B Die juristische Person; Hofinger, Hinteregger 2007:33ff.; Kuthe et al. 1991:211ff.)

4.4.8 Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GesbR, GbR)

Viele Baugemeinschaften in Deutschland sind jedenfalls während der Entwicklungs- und Bauphase als GesbRs verfasst, auch wenn sie sich danach in eine andere Rechtsform, meist die WEG, umwandeln. Ihre Sinnhaftigkeit für Baugemeinschaften in Österreich mit etwas anderer Rechtslage ist jedenfalls dann, wenn keine WEG angestrebt wird, unklar.
Die §§ 1175–1216 Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) beschreiben die „Erwerbsgesellschaft“, die heute Gesellschaft bürgerlichen Rechts genannt wird. Die GesbR hat kein von den Mitgliedern gesondertes rechtliches Eigenleben, sondern ist ein Schuldverhältnis auf Dauer zwischen den GesellschafterInnen. Sie dient nicht dazu, Leistungen zwischen den GesellschafterInnen auszutauschen, sondern ihre jeweiligen Beiträge einem gemeinsamen Zweck zu widmen. Wenn der GesbR Vermögen gewidmet wird, steht es im Miteigentum der GesellschafterInnen. Das für die Haftung juristischer Personen wichtige Trennungsprinzip zwischen Gesellschafts- und Privatvermögen ist bei der GesbR noch nicht durchgeführt. Deshalb ist die Haftung für GesellschafterInnen nachteiliger geregelt als in anderen Gesellschaftsformen: Es besteht anteilsmäßige Solidarhaftung mit dem gesamten Vermögen nach außen, wobei man im Innenverhältnis gegen das Gesellschaftsvermögen und gegen die übrigen GesellschafterInnen Regress nehmen kann.
Die GesbR entsteht durch Vertrag zwischen mindestens zwei Personen und unterscheidet sich dadurch von der Gemeinschaft (die unabhängig vom Willen der Beteiligten durch Gesetz entsteht). Sie ist einfach und rasch zu gründen, der Gesellschaftsvertrag kann frei gestaltet werden, es gibt keine Mindesteinlage und keine Eintragung ins Firmenbuch. Gleiche und verschiedene Gesellschaftsanteile sind möglich, das gilt auch für Stimmen bei Mehrheitsentscheidungen. Es kann eine Gesamtgeschäftsführung aller GesellschafterInnen geben, aber auch eineN einzelneN GeschäftsführerIn, mehrere GeschäftsführerInnen sowie Partialvollmachten für verschiedene Personen. Im Vertrag können für den Austrittsfall Kündigungsfristen und Kündigungsbedingungen fixiert werden – zentral sind Regeln für das Ausscheiden und die Neuaufnahme von GesellschafterInnen und für die Auflösung der GesbR sowie für

Entscheidungsmechanismen gegenüber AuftragnehmerInnen. Grundsätzlich müssen bei einem Neueintritt alle GesellschafterInnen zustimmen.
Üblicherweise verfolgt die Baugemeinschafts-GesbR den Zweck, sich gemeinschaftlich mit Wohnraum zu versorgen. Durch den Gesellschaftsvertrag räumen sich die GesellschafterInnen ausschließliche Nutzungsrechte an den Wohnungen ein. Es müssen demnach Beiträge eingezahlt werden, um das erforderliche Eigenkapital aufzubringen. Um die gesamtschuldnerische Haftung auszuschließen, kann versucht werden, die Kreditaufnahme von der GesbR auf die GesellschafterInnen zu verlagern. In den Vertrag sollte eine Schiedsklausel aufgenommen werden, um bei internen Streitigkeiten den Rechtsweg zu vermeiden – vor Aufnahme einer solchen in den Vertrag sollte unbedingt rechtliche Beratung in Anspruch genommen werden.
In Österreich besteht bei der GesbR im Gegensatz zu Deutschland keine Gesamthandschaft, d.h. die GesellschafterInnen können über ihre Anteile einzeln verfügen. Betreiben mehrere Personen eine GesbR und überschreitet der Umsatzerlös im Geschäftsjahr 700.000 Euro, so sind sie zur Eintragung der Gesellschaft als OG oder KG verpflichtet (UGB § 8 Abs 3). (www.uibk.ac.at/zivilrecht, Kapitel 12.G Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts; Stiftung trias 2009:5; Kuthe et al. 1991:155ff.)

4.4.9 Offene Gesellschaft (OG), Kommanditgesellschaft (KG), stille Gesellschaft

Die Rechtsformen offene und Kommanditgesellschaft sind für Baugemeinschaftsprojekte untypisch, aber nicht ausgeschlossen. Dabei handelt es sich um Personengesellschaften, also keine juristischen Personen, es gibt demnach auch keine Organe, aber die Gesellschaften sind prozess- und grundbuchsfähig. Die Gesellschaft wird ins Firmenbuch eingetragen. Das Gesellschaftsvermögen steht im Gesamthandeigentum, Zweck ist der gemeinsame Betrieb eines Gewerbes unter gemeinsamer Firma. Bei der OG haften alle Gesellschafter unbeschränkt persönlich, während es bei der KG noch die Unterscheidung zwischen den voll haftenden Komplementären und den beschränkt auf ihre Einlage haftenden Kommanditisten gibt, die somit als GeldgeberInnen für die Gesellschaft dienen. Grundsätzlich gilt das Einstimmigkeitsprinzip, wobei auch Mehrheitsentscheidungen nach Köpfen und Anteilen im Gesellschaftsvertrag geregelt werden können. OG und KG sind keine Steuersubjekte, sondern allein die einzelnen GesellschafterInnen. Der Eintritt einer neuen GesellschafterIn ist nur bei Zustimmung aller bisherigen GesellschafterInnen möglich.
Der Unterschied zwischen GesbR und OG besteht darin, dass die OG jedenfalls auf Dauer angelegt und jedenfalls Außengesellschaft ist, was beides bei der GesbR nicht der Fall sein muss. Und die OG ist in das Firmenbuch eingetragen – wenn das der Fall ist, handelt es sich immer um eine OG und keine GesbR. Eine Haftungsbeschränkung aller oder einzelner GesellschafterInnen ist bei der OG auf Grund einer gesonderten Vereinbarung mit einem Gläubiger möglich, im Hinblick auf die Haftungsübernahme gegenüber Dritten ist eine abweichende Vereinbarung zwischen den Gesellschaftern im Innenverhältnis zulässig. (Fritz 2008:52)
Die KG kann insbesondere dann, wenn eine juristische Person unbeschränkt haftender Gesellschafter ist, sinnvoll sein, also vor allem bei der GmbH & Co. KG und der Genossenschaft

& Co. KG. GesellschafterInnen der GmbH oder GenossenschafterInnen sowie weitere GeldgeberInnen können dann Kommanditisten der KG werden.
Eine stille Gesellschaft entsteht dadurch, dass sich eine (natürliche oder juristische) Person am Handelsgewerbe eines anderen mit einer Einlage beteiligt. Die stille Gesellschaft ist eine Innengesellschaft, für einen Außenstehenden ist sie gewöhnlich nicht erkennbar – und sie kommt für Baugemeinschaften vermutlich kaum in Frage. (www.uibk.ac.at/zivilrecht, Kapitel 4.B Die juristische Person; Hofinger, Hinteregger 2007:33ff.; Kuthe et al. 1991:165ff.)

4.4.10 Stiftung, Fonds, Aktiengesellschaft (AG)

Neben den bisher genannten Gemeinschafts- und Gesellschaftsformen sind Formen wie die Stiftung, der Fonds und die AG für Baugemeinschaften relativ ungewöhnlich, aber in spezifischen Fällen möglicherweise doch sinnvoll anwendbar.
Stiftungen und Fonds nach dem Bundes-Stiftungs- und Fondsgesetz 1974 müssen jedenfalls gemeinnützigen oder mildtätigen Zwecken dienen. Stiftungen sind dabei dauernd gewidmete Vermögen mit Rechtspersönlichkeit, Fonds nicht auf Dauer gewidmete Vermögen mit Rechtspersönlichkeit. Über die Zulassung entscheidet die Stiftungs- bzw. Fondsbehörde. Weiters gibt es Stiftungen und Fonds nach Landesgesetzen (z.B. Wiener Landes-Stiftungs- und Fonds-Gesetz, LGBl. 1988/14) und seit 1993 Privatstiftungen, bei denen die Gemeinnützigkeit nicht nötig ist (Privatstiftungsgesetz, PSG). Eine Privatstiftung darf allerdings nicht eine gewerbsmäßige Tätigkeit, die über eine bloße Nebentätigkeit hinausgeht, ausüben. Voraussetzung für die Privatstiftung ist ein Mindestvermögen von 70.000 Euro, die Privatstiftung wird ins Firmenbuch eingetragen. Ein beispielhaftes Stiftungsmodell ist die deutsche Stiftung trias, die oben (siehe 5.6 Privat- versus Gemeinschaftsinteresse) beschrieben ist. Als Anstalt wird eine Stiftung bezeichnet, die nicht nur aus einem Kapital mit Zweckwidmung besteht, sondern bei der der Stiftungszweck auch durch vorhandene sichtbare Einrichtungen verwirklicht wird, die aber im Gegensatz zum Verein keine Mitglieder hat. (Fritz 2008:247)
Die Aktiengesellschaft wird aufgrund der fehlenden Mitbestimmungsrechte und des hohen Gründungs- und Führungsaufwands für Baugemeinschaften nicht in Frage kommen, außer ausnahmsweise bei sehr großen Projekten. Mindestnennbetrag des Grundkapitals sind 70.000 Euro, es muss einen Aufsichtsrat geben. Die Hauptversammlung kann über Fragen der Geschäftsführung nur entscheiden, wenn das der Vorstand verlangt, und jeder Beschluss der Hauptversammlung muss notariell beurkundet werden.

4.4.11 Miteigentumsgemeinschaft (Bruchteilseigentum)

Das Miteigentum ist als alleinige Rechtsform für ein Baugemeinschaftsprojekt kaum geeignet, weil es kein auf Dauer bindendes Rechtsverhältnis darstellen kann. Das Miteigentum, auch Quoten-, Bruchteils- und Anteilseigentum genannt, besteht darin, dass nicht die Sache, sondern das Recht geteilt ist. Jede MiteigentümerIn ist TeilhaberIn der ganzen, ungeteilten Sache – beispielsweise bei einem Haus, das nicht parifiziert und somit nicht in Wohnungseigentum umgewandelt ist, oder bei den gemeinschaftlichen Flächen im Falle des Wohnungseigentums. Gegenstand kann ein Grundstück und Gebäude, aber beispielsweise auch ein Baurecht sein.

Der ideelle Miteigentumsanteil hat noch kein konkretes Nutzungsrecht an einem bestimmten Sachteil zur Folge, also etwa einer Wohnung, dafür braucht es eine Benützungsregelung. Eine Wohnung kann aber auch an eineN der MiteigentümerInnen vermietet werden, sodass dieselbe Person einerseits auf VermieterInnen- und andererseits auf MieterInnenseite steht. Dem Mietvertrag muss dazu von allen übrigen MiteigentümerInnen zugestimmt werden. JedeR MiteigentümerIn kann über seinen bzw. ihren Anteil frei verfügen, ihn ohne Zustimmung der anderen verkaufen, vererben und verpfänden. Grundsätzlich muss beim Miteigentum unterschieden werden: Für die ordentliche Verwaltung (zur Substanzerhaltung) gilt das Mehrheitsprinzip (entsprechend der Anteilsmehrheit), für die außerordentliche Verwaltung (wichtige Veränderungen oder Verbesserungen) gilt das Einstimmigkeitsprinzip. Problematisch ist, dass jedeR TeilhaberIn (auch dessen bzw. deren GläubigerIn) jederzeit die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen kann – wenn dann die Sache nicht geteilt werden kann, bleibt nur mehr die Möglichkeit des Verkaufs oder die Begründung von Wohnungseigentum. (www.uibk.ac.at/zivilrecht, Kapitel 8.A.VI Eigentumsformen; Kuthe et al. 1991:132ff.)

4.4.12 Baurecht

Das Baurecht (in Deutschland: Erbbaurecht) ist ein eigentumsähnliches Recht, geregelt im Baurechtsgesetz von 1912. Es sollte damals vornehmlich der kommunalen Wohnbaupolitik dienen. Auf Baurechtsbasis wurde im Wien der Zwischenkriegszeit durch die Siedlerbewegung und mittels Kleingenossenschaften Wohnraum geschaffen. Baurecht ist „das veräußerliche und vererbliche Recht, auf oder unter der Bodenfläche eines fremden Grundstücks ein Bauwerk zu haben“. Während in der Vergangenheit nur die öffentliche Hand und die Kirche Baurecht einräumen konnten, ist das seit 1990 jedem Liegenschaftseigentümer möglich. Der Eigentümer, die Eigentümerin kann die Liegenschaft verwerten, ohne sein bzw. ihr Eigentum aufgeben zu müssen. Rares Bauland kann daher zu günstigen Bedingungen genützt werden und Bauberechtigte ersparen sich den Kaufpreis für die Liegenschaft, denn sie zahlen stattdessen einen Bauzins.

Das Baurecht selbst ist eine unbewegliche Sache, das errichtete Bauwerk gilt als Zugehör und Bestandteil des Baurechts und ist wie dieses unbeweglich. EigentümerIn des Bauwerks ist der bzw. die Bauberechtigte. Das Baurecht wird verbüchert, es kann nur für ein ganzes Grundstück bestehen (aber: Baurechtswohnungseigentum ist möglich).

Baurecht wird in der Regel entgeltlich vergeben, es gibt entweder einen regelmäßig zu zahlenden Bauzins, der einem gewissen Prozentsatz (3–5%) des Grundstückspreises entspricht, oder eine einmalige Abschlagszahlung, die unter dem Grundstückspreis liegt (beispielsweise in Hamburg meist 75%). Ein Baurecht muss eine Laufzeit zwischen 10 und 100 Jahren haben, meist sind es 75 oder 99 Jahre. Für den Bauzins während dieser Zeit kann eine Wertsicherungsklausel aufgestellt werden.

Das Bauwerk fällt nach Ablauf der Zeit zurück an die GrundeigentümerIn. Ohne Vereinbarung erhält der oder die Bauberechtigte eine Entschädigung von einem Viertel des vorhandenen Bauwertes, alternative Vereinbarungen sind möglich. (www.uibk.ac.at/zivilrecht, Kapitel 8.F Das Baurecht, Stiftung trias 2008b)

4.5 Förderung, Finanzierung

Baugemeinschaften können in Wien für ihr Projekt Wohnbauförderung in Anspruch nehmen, wenn die Mitglieder (oder zumindest ein Teil der Mitglieder) die im Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG) in § 11 festgelegten Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Grundsätzlich kann für Baugemeinschaften der Neubau, Zubau, Einbau oder Umbau von Wohnhäusern, Wohnungen und Heimen gefördert werden. Die folgenden Darstellungen beziehen sich nur auf den Neubau. Bitte wenden Sie sich sowohl im Neubau- als auch im Sanierungsfall an FörderungsexpertInnen.
Die Förderung kann aus Förderungsdarlehen (§ 12f.) und Zuschüssen (§ 14) bestehen. Bei Wohnhäusern und Wohnungen, nicht bei Heimen, können die BewohnerInnen bei Einhaltung wesentlich niedrigerer Einkommensgrenzen weiters Eigenmittelersatzdarlehen (§ 17ff.) und Wohnbeihilfe (§ 20ff.) bekommen. Eine weitere Möglichkeit ist die so genannte „Superförderung“ nach § 6 NeubauVO: Wenn vom Träger, also der Baugemeinschaft, ein Finanzierungsbeitrag unter einer Grenze von derzeit ca. 60 Euro eingehoben wird, kann ein zusätzliches Förderungsdarlehen von 150 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche gewährt werden.
Die NeubauVO 2007 legt die Obergrenzen der zulässigen Gesamtbaukosten pro Quadratmeter für den geförderten Wohnbau fest (§ 1), wobei die Grenzen für sehr kleine Bauvorhaben oder solche mit besonderen bautechnischen Anforderungen, bauökologischen Qualitäten, architektonisch-gestalterischen Qualitäten etc. höher liegen. Eine geringere Erhöhung der zulässigen Gesamtbaukosten ist auch für Heime vorgesehen, weiters erlaubt die Heimform auch, dass Gemeinschaftsflächen in die Nutzfläche mit eingerechnet werden.
In der Neubauvorordnung ist auch die Höhe der Förderungsdarlehen geregelt, die 510 bis 700 pro Quadratmeter betragen, im Fall eines Heimes nur 510 Euro. Im Falle von Eigentumswohnungen liegen die Förderungsdarlehen bei 450 bis 550 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche.
Weiters sind bei Bauvorhaben mit unter 4.500 Quadratmeter Gesamtnutzfläche nicht rückzahlbare Zuschüsse bis zu 140 Euro pro Quadratmeter möglich, bei der Errichtung von Passivhäusern 60 Euro, beim Einbau einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung 20 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche.

Wenn für einen Projektentwurf um Wohnbauförderung angesucht werden soll, kommt das Projekt zuerst in die Infrastrukturkommission, die bei Projekten mit über 50 Wohnungen überprüft, ob die vorhandene technische und soziale Infrastruktur ausreicht oder Folgekosten zu erwarten sind. Danach muss das Projekt dem zehn Mal jährlich tagenden Grundstücksbeirat vorgelegt werden, der es hinsichtlich der so genannten „vier Säulen“ bewertet, nämlich architektonische, ökonomische und ökologische Qualität sowie soziale Nachhaltigkeit. Bei Änderungswünschen durch den Beirat kann hier eine zweite Vorlage nötig werden. Erst nach der positiven Entscheidung des Grundstücksbeirats kann die Einreichung bei der MA 37 (Baupolizei) zum Erlangen einer Baubewilligung und die Einreichung bei der MA 50 (Wohnbauförderung) erfolgen. Nach positiver Entscheidung durch die MA 50 und Vorliegen der Baubewilligung kommt das Projekt noch in die formale Begutachtung durch den Wohnbauförderungsbeirat, der zwei Mal jährlich tagt, bevor es der Landesregierung zur Entschei-

dung vorgelegt und schließlich eine Förderungszusicherung ausgestellt wird. Mit dem Bau darf vor schriftlicher Zusicherung der Förderung, aber nicht vor der Bewertung der durch den Wohnbauförderungsbeirat begonnen werden.

Die finanztechnische Betreuung der Baugemeinschaft sollten externe Fachleute übernehmen, wenn in der Gruppe kein ExpertInnenwissen dazu vorhanden ist. Dazu gehört die individuelle Beratung und Überprüfung der Eigenmittel und Finanzierungsmöglichkeiten aller Mitglieder, bzw., im Falle einer solidarischen Finanzierung, der kumulierten Möglichkeiten aller Mitglieder, die Feststellung der finanzwirtschaftlichen Gesamtsituation der Gruppe und des Finanzierungsbedarfs des Projektes, die Klärung von Fördermöglichkeiten und -bedingungen, die Aufstellung eines Finanzierungsplans (Gesamtkosten, Finanzierung, Belastungen) und einer Wirtschaftlichkeitsberechnung und die Kostenkontrolle zusammen mit den ArchitektInnen.
Bei einem in baulicher und finanzieller Hinsicht gut geplanten Projekt kann man damit rechnen, dass etwa ein Viertel bis ein Drittel der Gesamtkosten durch Eigenmittel aufzubringen sind, ein weiteres Viertel oder Drittel durch Wohnbauförderung und etwa die Hälfte durch Bankdarlehen.

Die Finanzierung eines geförderten Projektes besteht aus den Bestandteilen Eigenkapital, Förderung und Fremdkapital. Im Falle eines freifinanzierten Projektes gibt es nur Eigenkapital und Fremdkapital. Diese Faktoren bestimmen die monatliche und jährliche Belastung für die Mitglieder der Baugemeinschaft. Je nach Projektart (z.B. Eigentumswohnungen, Gemeinschaftseigentum) und vorhandenen Eigenmitteln wird sich die Finanzierungsplanung grundlegend unterscheiden. Wenn individuell finanziert wird, muss jedes Mitglied den entsprechenden Eigenkapitalanteil aufbringen; bei einer solidarischen Finanzierung über den gemeinsamen Träger muss die Summe aller Eigenkapitalbeiträge in der erforderlichen Höhe gegeben sein.
Zu diesen langfristigen Belastungen kommen selbstverständlich auch noch die Betriebskosten, die ebenso wie Rücklagen für Mietausfälle (ca. 2% der Mietsumme) sowie für Instandhaltung in die Finanzierungsplanung einbezogen werden müssen.

Zum Eigenkapital zählen Barmittel, Sparguthaben, Termingelder und Wertpapiervermögen, Bauspar- und Versicherungsguthaben, aber auch die Hilfe von Verwandten oder private Darlehen (soweit die nachrangig besichert sind). Als Eigenkapital können auch Eigenleistungen und der Wert des bereits erworbenen Grundstücks angesetzt werden. Meist werden etwa 25 bis 35% Eigenkapital erforderlich sein.
Eigenkapital des Rechtsträgers einer Baugemeinschaft sind Genossenschaftsanteile oder Genussscheine, Gesellschaftsanteile, Schenkungen (an einen gemeinnützigen Träger), Privatdarlehen und allgemein nachrangig haftende Darlehen.

Beim Fremdkapital unterscheidet man zwischen der erstrangigen und der zweitrangigen Hypothek, je nach Rang der im Grundbuch eingeräumten Sicherheiten. Im Fall der Inanspruchnahme einer Wohnbauförderung übernimmt diese den zweiten Rang. Zur Finanzierung einer

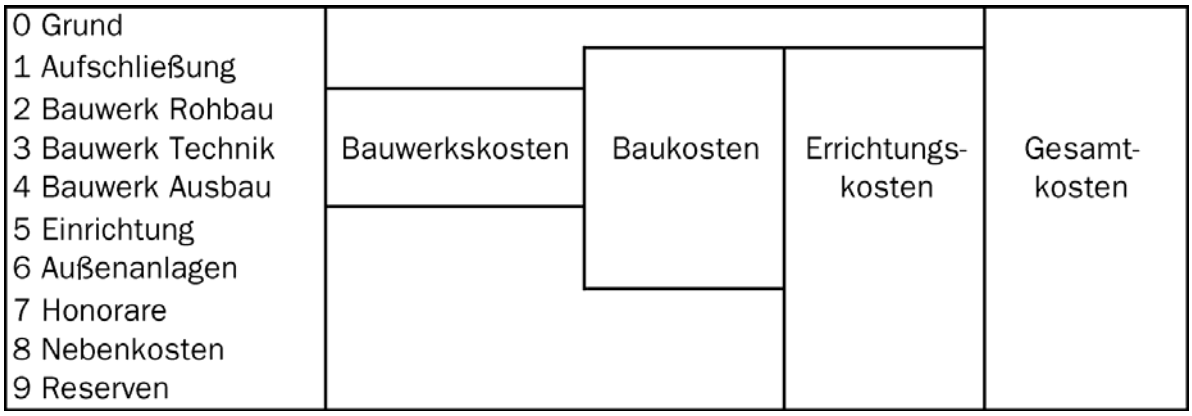
Wohnung benötigt man meist Geld, das langfristig getilgt werden kann, damit die monatliche Belastung ein verträgliches Ausmaß erreicht. Hypothekendarlehen werden gewöhnlich in gleichbleibenden Raten zurückgezahlt.
Zur Finanzierung können auch kreative Mittel eingesetzt werden wie die Aufnahme von Projektdarlehen für günstige Mittel mit fixer Verzinsung (0–4%) oder sogar der Einsatz eines Fonds, was aber vermutlich nur für sehr große Projekte möglich ist. Weiters könnte eine Bank via Geschäftsbesorgungsauftrag einen Sparbrief für ein Projekt auflegen. Und schließlich können durch die Übernahme von Bürgschaften in begrenzter Höhe durch ProjektsympathisantInnen oder Partnerprojekte Risikoaufschläge durch die Bank gesenkt werden.

Basis für einen Darlehensvertrag ist in jedem Fall die Prüfung der persönlichen Bonität bzw. der Bonität des Rechtsträgers der Baugemeinschaft. Ein neu gegründeter Rechtsträger, also etwa ein Verein oder eine Genossenschaft, verfügt natürlich bei den Banken noch über keine Bonität, also wirtschaftliches Ansehen – diese setzt sich zusammen aus dem bisherigen Verhalten als Unternehmen, der Professionalität und Zuverlässigkeit der verantwortlichen Personen, dem Vermögensrückhalt und der Ertragskraft. Die Unternehmerqualitäten kann man nur durch kurze persönliche Darstellungen der handelnden Personen vermitteln. Wenn bestimmte Fähigkeiten in der Gruppe nicht abgedeckt sind, ist es sinnvoll, externe BeraterInnen hinzuzuziehen und der Bank zu nennen. Häufig verlangen Banken persönliche Bürgschaften der Vorstände oder Mitglieder – diese sollten vom Betrag her begrenzt werden. Während ein Vermögensrückhalt beim Rechtsträger wohl nicht vorhanden sein wird (abgesehen von Einzahlungen der Mitglieder oder GesellschafterInnen, die das Eigenkapital des Rechtsträgers bilden), zeigt eine professionelle Wirtschaftlichkeitsrechnung die zukünftige Ertragskraft.

Weitere Anforderungen von finanzierenden Banken sind gute Objektsicherheiten; eine professionelle Projektdurchführung, vor allem beim Baulichen; der Ausschluss von Projektrisiken in der Durchführung (stabile, möglichst vollständige Gruppe); klare Eigentumsverhältnisse; klare Strukturen mit fixen Ansprechpersonen; sowie die Stabilität der Kundenbeziehung für die Dauer der Kreditlaufzeit (Schader, trias 2008:38). Die Stabilität bezüglich Ansprechpersonen während Projektentwicklung, Bau und Betrieb (d.h. Darlehenslaufzeit) ist im Übrigen auch für den Fördergeber ein wichtiger Aspekt.
Im Hinblick auf die Finanzierung ist es sinnvoll, bewährte rechtliche Strukturen zu verwenden oder eventuell mit etablierten Bauträgern zusammen zu arbeiten. Manche Trägerformen (z.B. WEG) werden von Banken gegenüber ungewöhnlicheren und damit komplizierten sicherlich bevorzugt, gewisse Aspekte eines Baugemeinschaftsprojektes können dagegen von der Bank als problematisch eingeschätzt werden, z.B. umfangreiche Gemeinschaftseinrichtungen, die die Mieten belasten. Dem entsprechend sollten die Unterlagen fürs Bankgespräch alles umfassen, um die genannten Punkte darstellen zu können, insbesondere ein vorläufiges Finanzierungskonzept und Wirtschaftlichkeitskonzept.

In einer Baugemeinschaft kommen üblicherweise Menschen mit verschiedener Finanzkraft zusammen – deshalb ist es manchmal nötig, Ausgleich zu schaffen. Das kann beispielsweise

dadurch geschehen, dass die Wohnungen in einem Wohnhaus verschieden bewertet werden, das heißt beispielsweise die Dachwohnung „teurer“ angesetzt wird als die Wohnungen im Erdgeschoß oder im ersten Stock. Bei deutschen Baugemeinschaften werden dafür Kostendifferenzen von bis zu 50% angesetzt (z.B. 75% für die Erdgeschoßwohnung, 125% für die Dachwohnung). Die Unterschiede können beispielsweise über verschiedene Einlagen, private Verträge zwischen den Mitgliedern oder – im Falle eines Heimes – durch unterschiedliche Mietzinse ausgeglichen werden.
Außerdem sollten zum Schutz derjenigen, die das Projekt an die Grenze des Finanzierbaren bringt, entsprechende Sozialklauseln in den Gesellschaftsvertrag aufgenommen werden. So kann es etwa Obergrenzen für Kostenerhöhungen geben, oder Entscheidungen über Kostenerhöhungen ab einem gewissen Ausmaß können nur einstimmig erfolgen.



Kostenarten beim Bau nach ÖNORM B 1801-1.

Die Gesamtkosten des Projektes gliedern sich laut ÖNorm B 1801-1 in Grundstückskosten, Baukosten und Baunebenkosten (ergeben zusammen die Errichtungskosten), dazu kommen Finanzierungskosten.
In den Grundstückskosten sind neben dem Kaufpreis oder dem Bauzins im Falle eines Baurechts noch einige andere Kosten enthalten. Dazu gehören die Grunderwerbskosten (bis zu etwa 10% des Kaufpreises), die wiederum weiter untergliedert werden können: Grunderwerbssteuer in Höhe von 3,5% des Kaufpreises – je nach Erwerbszeitpunkt kann die Berechnung auf Basis des Grundstücks oder auch des Wohnbaus erfolgen; Anwalts- und Notarskosten für den Vertrag; Grundbuchgebühr; Vermessungsgebühren; eventuell (im Fall des Erwerbs vom Wohnfonds Wien nicht) auch eine Maklerprovision; und möglicherweise ein Bodengutachten. Eventuell sind auch Gebühren für eine Option mitzuzählen, die jedoch häufig auf den Kaufpreis angerechnet werden.
Die Baukosten setzen sich zusammen aus Bauwerkskosten, Kosten für Außenanlagen und für Einrichtung (das betrifft die Gemeinschaftsflächen, nicht die einzelnen Wohnungen!) sowie aus Aufschließungskosten (Baureifmachung, Erschließungen (z.B. Gas, Wasser, Strom, Abwasser) und eventuelle Altlastenbeseitigung).
Baukosten und Baunebenkosten ergeben zusammen die Errichtungskosten – in diesen ist alles bis auf die Grundstückskosten (und die Finanzierungskosten) enthalten.

Die Baunebenkosten, die bis zu 20% der Baukosten ausmachen können, umfassen Kosten für ArchitektInnen und andere FachplanerInnen, Bauherrenaufgaben, Behördenleistungen (z.B. Baugenehmigungsgebühren), Anschlussgebühren, Büronebenkosten, Bauversicherungskosten, Bauabnahme, Reserven, etc.
Der Begriff Gesamtbaukosten gemäß WWFSG entspricht den Errichtungskosten plus „Kosten von Marketingmaßnahmen“, umfasst also nicht die Grundstückkosten und Finanzierungskosten (§ 4 WWFSG).
Ein wesentlicher Faktor hinsichtlich der Höhe der Gesamtkosten ist deren Ermittlung, abhängig vom Planungsstand: Kostenrahmen (während der Grundlagenermittlung), Kostenschätzung (Vorentwurf), Kostenberechnung (Entwurf), Kostenanschlag (Ausführung), Kostenfeststellung (Inbetriebnahme).

Finanzierungskosten, oft auch als Teil der Baunebenkosten angeführt, umfassen Kosten für die Beschaffung der Dauerfinanzierung (Bewertungskosten, Sicherheitengebühren, Abfragespesen), die Bereitstellung des Fremdkapitals (Kreditvertragsgebühr 0,8%, Bearbeitungsgebühr, Beglaubigungsgebühr, Vinkulierungsgebühr), die Beschaffung der Zwischenkredite etc. sowie alle mit der Finanzierung des Projektes anfallenden Zinsen bis zum Zeitpunkt des Nutzungsbeginns (Zwischenfinanzierungszinsen, Bereitstellungszinsen).
Bei der Finanzierung ist auch zu bedenken, dass es langfristig neben den Annuitäten (Zinsen und Tilgung) auch laufende Nebenkosten gibt, beispielsweise Versicherungsprämien.

Neben diesen Kostenarten, die als Gesamtkosten eines Bauprojektes bezeichnet werden, werden für Baugemeinschaften auch noch andere Kosten anfallen, die man als Entwicklungskosten bezeichnet, die also großteils vor der Bauphase liegen werden. Dazu zählen eventuelle Kosten für die Projektentwicklung, für Mitgliederwerbung und Öffentlichkeitsarbeit, Gründungskosten und laufende Kosten des rechtlichen Trägers der Baugemeinschaft (z.B. Verein, Genossenschaft, GmbH, WEG), Kosten für Moderation, wirtschaftliche Baubetreuung/Projektsteuerung und eventuelle weitere BeraterInnen (RechtsanwältIn, SteuerberaterIn, FinanzberaterIn, etc.).
Und schließlich sind die bereits oben beschriebenen, nach der Bauphase auftretenden langfristigen Belastungen zu berücksichtigen.

Was im bisher Beschriebenen nicht enthalten und extra zu verrechnen ist, sind eventuelle Sonderwünsche der BewohnerInnen für die Ausstattung ihrer Wohnungen sowie Kosten für die Einrichtung der einzelnen Wohnungen.

4.6 Grundstück

Die Suche nach Grundstücken war in der Vergangenheit eines der größten Probleme für Baugemeinschaften in Wien – die Gruppen haben erstens kaum Einblick in den Markt, sodass ihnen professionelle Verwerter stets zuvorkommen. Außerdem sind sie notwendig langsam, denn wenn einmal an Angebot vorliegt, braucht eine Baugemeinschaft für eine Entscheidung

meist zu lange – bis dahin haben bereits andere zugeschlagen. Durch die Initiative des Wiener Wohnbauressorts, Grundstücke speziell für Baugemeinschaften zu vergeben, wird dieses Problem behoben. In einem ersten Durchgang werden entsprechende Grundstücke von der Wien 3420 Aspern Development AG vergeben, danach folgen weitere Vergaben durch den Wohnfonds Wien. Die Grundstücksvergabe erfolgt zum Fixpreis in Form eines Konzeptwettbewerbs zwischen sich bewerbenden Baugemeinschaften. Eine Jury entscheidet anhand des Konzeptes, wer den Zuschlag erhält.

Interessensbekundung

Der Weg von der Idee bis zum Kauf eines städtischen Grundstückes läuft in der Regel so ab: Die zukünftige Baugemeinschaft ist anfangs lose formiert, sie ist eine Interessensgemeinschaft, die Wohnungen im Gemeinschafts- oder Einzeleigentum bauen und selbst nutzen möchte. Wenn sich eine (Kern-)Gruppe formiert hat und plant, an einer Grundstücksvergabe teilzunehmen, sollte sie eine Interessensbekundung abgeben. Dabei handelt es sich um eine formlose Bewerbung. Dazu sind die Kontaktdaten zweier Ansprechpersonen (vor allem e-Mail), die geplante Form (Eigentum, Miete, Heim, mit Bauträger, egal, noch nicht entschieden), eine kurze Charakterisierung möglicher Standorte, ein kurzes inhaltliches Konzept (etwa eine Seite), die Zahl der aktuell beteiligten sowie endgültig gewünschten Haushalte, Personen, Erwachsenen/Kinder, eine aktuelle Mitgliederliste (die halbjährlich von der Gruppe aktualisiert werden sollte), die ungefähre benötigte Grundstücksgröße sowie der ungefähre Wohnungsmix und das vorhandene Eigenkapital anzugeben. Wenn das geschehen ist, ist es sinnvoll, weiter am Konzept und der Finanzierung des Projektes sowie an einer Vervollständigung der Mitgliederzahl zu arbeiten – wenn ein konkretes Grundstück ausgeschrieben wird, gibt es für eine Klärung dieser Aspekte nicht unendlich viel Zeit.
Wenn ein konkretes Grundstück beim Auslober zur Disposition steht, werden Daten dazu im Web publiziert und alle in Frage kommenden Gruppen kontaktiert und zu einer Interessensbekundung eingeladen. Dafür stehen etwa acht Wochen Frist zur Verfügung.

Bewerbung um ein Grundstück

Die InteressentInnen, die sich in der ersten Stufe für die Teilnahme gemeldet haben, werden für einen Termin etwa vier bis acht Wochen nach Ablauf der Frist für die Interessensbekundung zu einer Präsentation ihres Konzeptes eingeladen werden. Bei dieser Einladung werden auch die Entscheidungskriterien und die Jury bekannt gegeben. In der zweiten Stufe, dem Bewerbungsverfahren, sind einerseits Mindestanforderungen zu erfüllen, ohne deren Einhaltung ein Zuschlag nicht erteilt werden kann, und andererseits werden die Baugemeinschaftskonzepte von einer Jury anhand eines Kataloges von Bewertungskriterien mit unterschiedlicher Gewichtung bewertet. Die Bewerbung mit den meisten Punkten erhält dann den Zuschlag.

Die Mindestanforderungen sind:
> Eine Mindestanzahl der Gruppenmitglieder (zwei Drittel der verfügbaren Wohnungen) und eine Liste dieser Mitglieder;

> Nachweis über vorhandene Mindesteigenmittel bzw. über Anspruch auf Eigenmittelersatzdarlehen (eine diesbezügliche Bestätigung der ArchitektIn oder BaubetreuerIn bzw. eines formellen Gruppengeschäftsführers sollte reichen);
> Nachweis über qualifizierte fachliche Betreuung (zumindest ArchitektIn oder BaubetreuerIn mit Referenzen).
Da es in Wien bisher nur sehr wenige ArchitektInnen oder BaubetreuerInnen mit einschlägigen Referenzen gibt, sollten jedenfalls auch Erfahrungen mit gefördertem Wohnbau, geförderter Wohnhaussanierung und Tätigkeit in einer Gebietsbetreuung zählen. Wenn es sowohl eineN ArchitektIn als auch BaubetreuerIn gibt, reicht es, wenn eineR der beiden diese Referenzen nachweisen kann.

Das Baugemeinschaftskonzept sollte etwa drei bis fünf Seiten umfassen und muss Angaben über folgende drei Wertungskriterien enthalten:
1. Kriterium: bauliches und gemeinschaftliches Projektkonzept;
2. Kriterium: Realisierbarkeit des Projektes;
3. Kriterium: Standortfaktoren des Projektes.

Detaillierte Subkriterien, die beispielhafte Gewichtung und Punktezuordnung sowie die Art der Bewertung sind unten in der Tabelle zum „Wiener Katalog der Bewertungskriterien für die Vergabe von Optionen an Grundstücken für Baugemeinschaften“ dargestellt. Im Bewerbungsverfahren wird die bestqualifizierte Gruppe ermittelt, die damit eine kostenlose, auf etwa eineinhalb begrenzte Option auf ein Grundstück erhält. Die Formulierung des Konzeptes sollte sich nach den Kriterien und Subkriterien der Tabelle richten, weiters sind die dort aufgeführten Belege beizulegen.
Die Bewertung der Bewerbungen erfolgt kommissionell durch eine Jury, deren Mitglieder vorab bekannt gegeben werden. Insbesondere um die Stabilität und das Engagement der Gruppe sowie die Realisierbarkeit des Projektes beurteilen zu können, ist es notwendig, dass ein Teil der Gruppe, etwa fünf Personen, gemeinsam das Projekt vor der Jury präsentieren und auch mit Fragen konfrontiert werden können.
Grundsätzlich ist es für die Vergabe Voraussetzung, dass die Mitglieder der Baugemeinschaft die Wohnungen selbst nützen. ArchitektInnen, BetreuerInnen oder InvestorInnen können sich nicht um ein Grundstück bewerben.

Optionsphase

In der Optionsphase entwickelt die Gewinnergruppe des Bewerbungsverfahrens das Projekt in wesentlichen Aspekten weiter und absolviert die erforderlichen rechtlichen und finanziellen Schritte zur Realisierung des Projektes.
Diese Schritte sind die Baugenehmigung gemäß Wiener BauO; die Förderungszusicherung der Landesregierung; die Zusicherung einer Bank über die Fremdfinanzierung; eine Bestätigung über die erforderlichen Eigenmittel; die Vorlage des adaptierten Finanzierungskonzeptes über die gesamte Laufzeit der Förderung bzw. der Fremdfinanzierung. Wenn die Baugemeinschaft die erforderlichen Schritte absolviert hat, kann sie das zu vergebende Grundstück endgültig kaufen. Während der Optionslaufzeit ist der Ausstieg der Gruppe ohne gravierende

Nachteile für diese möglich. In diesem Falle wird die Grundstücksoption an die nächstgereihte Bewerbergruppe übertragen werden, oder das Verfahren wird widerrufen und neu ausgeschrieben.

Erläuterungen zu den Bewertungskriterien

Kriterium 1: Projektkonzept

Teilaspekt 1.2 Gemeinschaft
Zu beschreiben ist die Gruppenidentität, also die zentrale Idee, das Konzept der Baugemeinschaft; weiters die geplanten gemeinschaftlichen Räume und Außenräume (Höfe, Terrassen) sowie vorgesehene Gemeinschaftsaktivitäten.

Teilaspekt 1.3 Nachbarschaft/Stadtquartier
Positiv bewertet werden geplante Nutzungen und soziale Infrastrukturen, die auch von den BewohnerInnen der Nachbarschaft genutzt werden können. Zusätzliche Punkte in der Bewertung erhalten Nicht-Wohnnutzungen im straßenseitigen Erdgeschoß, die zur Belebung des Stadtquartiers beitragen, wie zum Beispiel geplante Gastronomieeinrichtungen, Praxen (Publikumsverkehr), Nahversorgungseinrichtungen und Ähnliches.

Teilaspekt 1.4 Innovation Wohnbau
Zusätzliche Punkte bei der Bewertung erhalten Projekte, in denen folgende Aspekte enthalten sind: geplante innovative Wohnkonzepte, Gestaltung Freiräume/Wohnumfeld, barrierearme Erschließung, autofreie Konzepte.

Teilaspekt 1.5 ressourcenschonende Bauweise
Hier werden Projekte mit Energieeffizienzstandard über den geforderten Werten gemäß OIB-Richtlinie bevorzugt, ebenso wie die Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen (z.B. gemäß Kriterienkatalog *klima:aktiv Haus* für Neubauten). Die Errichtung des Gebäudes in Holzbauweise wird ebenfalls besonders honoriert.

Teilaspekt 1.6 nachhaltige Energiequellen
Bei angestrebtem Einsatz von regenerativen und dezentralen Energiequellen (Biomasseheizanlagen, Fotovoltaik, Solarthermie, etc.).

Kriterium 2: Realisierbarkeit

Teilaspekt 2.1 Gruppenstabilität
Wenn es bereits vertragliche Bindungen in der Baugemeinschaft wie einen Verein oder eine andere in einem schriftlichen Vertrag fixierte Rechtsform gibt, wird dies mit Punkten in der Wertung belohnt.
Weitere Kriterien, anhand derer die Stabilität der Gruppe und damit die Realisierbarkeit des Projektes bewertet werden, sind intern vorhandene Kenntnisse zum Thema und die Beschäftigung mit dem Thema Baugemeinschaften; die Nachvollziehbarkeit der Rollenverteilung und die Teamfähigkeit. Die Stabilitätskriterien werden großteils am besten im Zuge der

Gruppenpräsentation bewertet werden können, weniger anhand des schriftlichen Konzeptes. Auch Gruppenaktivitäten im Stadtteil werden positiv bewertet.

Teilaspekt 2.2 Kooperationsbereitschaft
Die Bereitschaft der Gruppe, das Bauvorhaben gemeinsam mit anderen Baugemeinschaften kooperativ zu errichten und die Gemeinschaftseinrichtungen gemeinsam zu betreiben, sowie die Bereitschaft zur gemeinsamen Bauführung mit anderen Bauvorhaben (Huckepack) in räumlicher Nähe zum Bauplatz wird positiv bewertet.

Teilaspekt 2.3 Betreuung
Wenn die Gruppe über fachlich hervorragend qualifizierte BetreuerInnen verfügt (ArchitektInnen, ModeratorInnen, WirtschaftstreuhänderInnen etc., entweder als Gruppenmitglieder oder als beauftragte Dritte), wird das mit zusätzlichen Punkten belohnt. Da es in Wien noch keine Tradition der Baugemeinschaften gibt, können auch weiter gefasste Referenzen der BetreuerInnen und KonsulentInnen geltend gemacht werden. Mögliche Referenzprojekte: Erfahrung im geförderten Wohnungsbau und Wohnhaussanierung, Erfahrung bei Finanzierungskonzepten für freifinanzierten Wohnungsbau, fachlich passende Erfahrung in Gebietsbetreuungen.

Teilaspekt 2.4 Finanzierung
Bei Vorlage eines tragfähigen Finanzierungskonzeptes über die gesamte Finanzierungs- und Förderphase des Bauprojektes in prüfbarer Form werden Punkte vergeben.

Kriterium 3: Standortfaktoren

Teilaspekt 3.1 Eignung Gruppenkonzept am Standort/im Stadtteil
Die Jury bewertet die Eignung des Gruppenkonzeptes und der sozialen Zusammensetzung der Gruppe in Bezug auf die Eignung am vorgegeben Standort. Weiters werden die allenfalls geplanten sozialen Einrichtungen auf ihre Eignung am Standort bewertet.

Teilaspekt 3.2 Einfluss Standortfaktoren
Zusätzlich bewertet die Jury das Projekt für die Eignung am Standort hinsichtlich dort bereits vorhandener Einrichtungen und Infrastrukturen, z.B. Kinderbetreuungseinrichtungen, Altentagesstätte, etc.

Wiener Katalog der Bewertungskriterien für die Vergabe von Optionen an Grundstücken für Baugemeinschaften

Wertungskriterium 1		40%	max. Punkte	Nachweis			Punkte
1	**Projektkonzept**				maximal mögliche Punkteanzahl: 40		
1.1	**Teilaspekt: Gemeinschaft**				Gewichtung Teilaspekt	**12%**	
1.1.1	Gruppenidentität		6	Beschreibung			
1.1.2	geplante Gemeinschaftsräume, Freiräume	ja/nein	3	Beschreibung			
1.1.3	geplante Gemeinschaftsaktivitäten	ja/nein	3	Beschreibung			
1.2	**Teilaspekt: Nachbarschaft/Stadtquartier**				Gewichtung Teilaspekt	**8%**	
1.2.1	geplante infrastrukturelle/soziale Einrichtungen	ja/nein	4	Beschreibung			
1.2.2	geplante EG-Nutzung: positiv z.B. Gastro, Praxen	ja/nein	4	Beschreibung			
1.3	**Teilaspekt: Innovation Wohnbau**					**8%**	
1.3.1	geplante innovative Wohnkonzepte	ja/nein	2	Beschreibung			
1.3.2	Gestaltung Freiräume/Wohnumfeld	ja/nein	2	Beschreibung			
1.3.3	barrierearme Erschließung	ja/nein	2	Beschreibung			
1.3.4	autofreie Konzepte	ja/nein	2	Beschreibung			
1.4	**Teilaspekt: ressourcenschonende Bauweise**				Gewichtung Teilaspekt	**8%**	
1.4.1	Energieeffizienz Niederigenergiestandard	ja/nein	1	Absichtserklärung			
1.4.2	Energieeffizienz Passivhausstandard	ja/nein	3	Absichtserklärung			
1.4.3	Einsatz nachwachsender Rohstoffe	ja/nein	2	Absichtserklärung			
1.4.4	Holzbauweise	ja/nein	2	Absichtserklärung			
1.5	**Teilaspekt: nachhaltige Energiequellen**				Gewichtung Teilaspekt	**4%**	
	Einsatz regenerativer/dezentraler Energieträger	ja/nein	4	Absichtserklärung			
					Summe Teilaspekte	**40%**	
						Summe Punkte	

Bewertungskriterien Angegeben werden 3 Kategorien mit Bewertungskriterien (1 bis 3) mit dazugehöriger Gewichtung. von 0,01 bis 1,00, das heißt von 1% bis 100%. Pro Kriterium sind 0 bis max. 40 Punkte zu vergeben, wobei die Punktevergabe im Ermessen des Auslobers liegt. Maximale Punkteanzahl: 100

	Wertungskriterium 2	**40%**	max. Punkte	Nachweis			**Punkte**
2	**Realisierbarkeit**				maximal mögliche Punkteanzahl: 40		
2.1	**Teilaspekt: Gruppenstabilität**				Gewichtung Teilaspekt	**13%**	
2.1.1	Organisation/vertragliche Bindungen	ja/nein	4	Dokumentation			
2.1.2	Kenntnisse intern, Beschäftigung mit dem Thema		2	Dokumentation, Präsentation			
2.1.3	Rollenverteilung, Teamfähigkeit		2	Dokumentation, Präsentation			
2.1.4	Belastbarkeit der Gruppe		3	Dokumentation, Präsentation			
2.1.5	Gruppenaktivität	ja/nein	2	Dokumentation			
2.2	**Teilaspekt: Kooperationsbereitschaft**				Gewichtung Teilaspekt	**4%**	
	gemeinsame Bauführung mit anderen BG/BT **	ja/nein	4	Absichtserklärung			
2.3	**Teilaspekt: Betreuung**				Gewichtung Teilaspekt	**8%**	
	fachliche Kompetenz der BeraterInnen		8	Referenzen			
2.4	**Teilaspekt: Finanzierung**				Gewichtung Teilaspekt	**15%**	
	wirtschaftlich tragfähiges Finanzierungskonzept	ja/nein	15	Beschreibung			
	** Bauträgern/Baugemeinschaften				**Summe Teilaspekte**	**40%**	
					Summe Punkte		
	Wertungskriterium 3	**20%**	max. Punkte	Nachweis			**Punkte**
3	**Standortfaktoren**				maximal mögliche Punkteanzahl: 20		
3.1	**Teilaspekt: Eignung Gruppenkonzept am Standort**				Gewichtung Teilaspekt	**14%**	
3.1.1	soziale Zusammensetzung der Gruppe geeignet	ja/nein	7	Beschreibung			
3.1.2	geplante Infrastrukturen, soziale Einrichtungen geeignet	ja/nein	7	Beschreibung			
3.2	**Teilaspekt: Einfluss Standortfaktoren**				Gewichtung Teilaspekt	**6%**	
	vorhandene Einrichtungen/Infrastr. am Standort geeignet	ja/nein	6	Bewertung Jury			
					Summe Teilaspekte	**20%**	
					Summe Punkte		
		100%				**TOTAL**	

4.7 Verträge

Im Zusammenhang mit einem Baugemeinschaftsprojekt muss eine Vielzahl von Verträgen innerhalb der Gruppe und mit Dritten abgeschlossen werden: Gesellschaftsverträge, eventuell verschiedene für verschiedene Phasen, Statuten oder Satzungen, Grundstückskaufverträge, ArchitektInnenverträge, BaubetreuerInnenverträge, Verträge mit Handwerkern und Bauunternehmen oder mit Bauträgern und Generalunternehmern, Mietverträge sowie im Falle eines Wohnungseigentumsprojektes ein Wohnungseigentumsvertrag – ganz abgesehen von Finanzierungs- und Versicherungsverträgen. Für die Gestaltung dieser Verträge sollten einschlägige Literatur und insbesondere RechtsexpertInnen konsultiert werden. Im Folgenden werden ausschließlich für Verträge innerhalb der Baugemeinschaft einige Thematiken diskutiert, die jedenfalls vertraglich fixiert sein sollten. Spätestens für die Bauphase sollte auch der Abschluss einschlägiger Versicherungen überlegt werden.

Die interne vertragliche Regelung sollte, je nach Gesellschaftsform, für die Entwicklungs- und Planungsphase und für die Bauphase die Rechte und Pflichten der Mitglieder zuerst etwas offener und dann strikter festlegen. Bis zum Planungsabschluss sollte jedes Mitglied die Möglichkeit haben, die Baugemeinschaft zu verlassen, wobei natürlich bereits angelaufene Kosten nicht zurückgezahlt werden können, wenn sie nicht von einem neuen Mitglied übernommen werden – wenn bereits ein Grundstück erworben wurde, muss jedenfalls geregelt sein, wie die Rückzahlung der Beiträge zur Grundstücksfinanzierung ablaufen soll.
Es kann sinnvoll sein, für die Entwicklungs-, Planungs- und Bau- bzw. die Nutzungsphase verschiedene Regelungen und Rechtsformen festzulegen. Eventuelle Verträge für die früheren Formen (Vorgründungsgesellschaft) sollten einen Ausblick auf die späteren Verträge und insbesondere den Zeitpunkt, zu dem diese abzuschließen sind, enthalten. Meist wird eine Baugemeinschaft eine oder maximal zwei verschiedene Rechtsformen annehmen (bis zur Errichtung und danach). Jede neue Rechtsform und jeder neue Vertrag bringt wieder Kosten mit sich, die je nach Rechtsform unterschiedlich ausfallen, sodass eventuell die Vorgründungsgesellschaft übersprungen werden und gleich zu Beginn eine endgültige Form gefunden werden sollte.

Weiters sollte in der Konzentration auf die Errichtung eines Gebäudes nicht vergessen werden, dass auch rechtzeitig vertragliche Regelungen für den langfristigen Betrieb des Projektes getroffen werden müssen. Dabei geht es etwa darum, wie und durch wen die Hausverwaltung wahrgenommen werden soll, wie Gemeinschaftsflächen genützt werden, was bei einem BewohnerInnenwechsel passiert, ob eine Rendite aus der jeweiligen Wohnung möglich sein soll oder nicht, ob Mitglieder allein oder die Gemeinschaft insgesamt entscheiden sollen, wer als NachfolgerIn in eine Wohnung einziehen kann, und ganz insgesamt, wie die Baugemeinschaft funktionieren kann, wenn nicht mehr alle voll von der Gemeinschaft überzeugt sind. Je früher das alles fixiert ist, desto besser. Weiters sollte gleich zu Beginn darüber nachgedacht werden, wie die Altersstruktur gestaltet sein soll: Wollen die Mitglieder zusammen alt werden, d.h. eventuell auch, dass innerhalb kurzer Zeiträume viele Kinder ausziehen, dass bei vielen gleichzeitig Pflegebedarf entsteht, etc. – oder soll es eine Altersmischung geben?

Die im Folgenden genannten Punkte können als genereller Maßstab dafür gesehen werden, was alles in einem Gesellschaftsvertrag, einer Satzung oder in Statuten unbedingt geregelt werden sollte – darüber hinausgehende Regelungen sind oft sowohl möglich als auch sinnvoll. In jedem Falle müssen die Regelungen die gesetzlichen Anforderungen an die jeweilige Rechtsform berücksichtigen. Deshalb ist eine fundierte Rechtsberatung jedenfalls notwendig.

4.7.1 Programm, Ziele

Zentral für jeden internen Vertrag ist die schriftliche und genaue Definition des gemeinsamen angestrebten Programms und der Ziele der Gesellschaft, oder, anders formuliert, der Planungsgrundsätze für das zukünftige Gebäude und die Gemeinschaft sowie des Arbeitsauftrags für die Gesellschaft. Diese Definition ist eine wichtige Grundlage für zukünftige gemeinsame Entscheidungen.

4.7.2 Entscheidungsfindung

Die Befugnisse der Mitgliederversammlung sollten definiert sein. Die weiter oben beschriebenen Regelungen zu Sitzungen, Beschlüssen und Protokollierung müssen im Vertrag fixiert, die Möglichkeit schriftlicher Umlaufbeschlüsse sollte überlegt werden. Während in der Planungsphase Mehrheiten mit hohen Anteilen oder gar Einstimmigkeit zumindest bei sehr wichtigen Entscheidungen durchaus sinnvoll sind, sollte nach dem Festlegen der grundlegenden Faktoren in der Planungsphase vor allem die Möglichkeit einer raschen und verbindlichen Entscheidungsfindung im Vordergrund stehen, und dafür wird oft die einfache Mehrheit reichen. Zu klären ist gleich zu Beginn, ob bei Wohnungen von Familien und Paaren die erwachsenen (und eventuell auch minderjährigen) zukünftigen BewohnerInnen eine gemeinsamen Gesellschaftsanteil und eine gemeinsame Stimme haben oder mehrere.
Ein zentraler Punkt während der Planungsphase ist die Verteilung der Wohnungen – diese Frage führt bei sehr vielen Baugemeinschaftsprojekten zu Streit. Die Verteilung sollte möglichst früh erfolgen, das Verteilungsverfahren sollte schriftlich fixiert werden, und bereits gefällte Verteilungsentscheidungen müssen jedenfalls schriftlich dokumentiert sein. Es ist denkbar, die Verteilung zu erleichtern, indem besonders gefragte Wohnungslagen mit höheren und weniger gefragte mit niedrigeren finanziellen Beiträgen verknüpft werden – allerdings sind dabei förderungsrechtliche Einschränkungen zu beachten.

4.7.3 Geschäftsführung

Bei kleinen Gruppen ist es möglich, eine gemeinschaftliche Geschäftsführung zu vereinbaren. Sobald dadurch mehr als etwa fünf Personen zusammenkommen, sollte es einzelne oder eine kleine Gruppe von GeschäftsführerInnen bzw. Vorständen geben – dabei ist zu bedenken, dass diese meist aufgrund gesellschaftsrechtlicher Regelungen oder Bankforderungen Haftungen eingehen, die eventuell je nach Rechtsform und damit zusammenhängenden gesetzlichen Möglichkeiten vertraglich eingeschränkt werden können. Es kann die Verpflichtung geben, dass GeschäftsführerInnen/Vorstände gemeinsam handeln müssen, dass bestimmte Personen für bestimmte Thematiken verantwortlich sind oder dass die Vorstands- bzw. GeschäftsführerInnenrolle innerhalb der Gruppe rotiert, was natürlich zu gewissen Reibungs-

verlusten führt. Eventuell sollte zumindest eine gewisse finanzielle Abgeltung für diese Rolle gewährt werden. Darüber hinausgehend muss für die GeschäfstführerInnen bzw. Vorstände die Vertretungsbefugnis festgelegt werden. Außerdem kann die Gemeinschaft Einzelpersonen oder Arbeitsgruppen mit der Bearbeitung bestimmter Thematiken beauftragen – für diese Personen oder Gruppen ist aber jedenfalls die Geschäftsführungsbefugnis auszuschließen.

4.7.4 Beitritt und Austritt von Mitgliedern

Es ist sinnvoll, den Beitritt in jeder Phase von einem einstimmigen Beschluss abhängig zu machen, jedenfalls wenn die Baugemeinschaft nicht allzu groß ist. Dabei ist zu beachten, dass die Baugemeinschaft nicht in jedem Fall die alleinige Entscheidung über den Beitritt hat, beispielsweise bei Anbotswohnungen. Es sollte klare Regelungen über Beitrittskosten, Kündigungsfristen, Kündigungsformen und eventuelle Rückzahlungen im Austrittsfall geben. Beim Beitritt sollte es schon in der frühesten Projektphase ein Eintrittsgeld geben, das beim Austritt ganz oder teilweise zurückgezahlt werden kann, jedenfalls wenn ein von der Gruppe akzeptiertes Nachfolgemitglied gebracht wird. Es sollten weiters generelle Regelungen über Rechte und Pflichten eines Mitglieds für den Fall des Austritts bzw. Eintritts getroffen werden. In der Bauphase sollte der Austritt erschwert werden, weil dadurch in dieser Phase der Fortgang des Projektes stark beeinträchtigt werden kann – es sollte jedenfalls ein Nachfolgemitglied gebracht werden und die Haftung genau geregelt sein.

4.7.5 Ausschluss von Mitgliedern

Für extreme Situationen innerhalb der Gruppe sollte es möglich sein, einzelne Mitglieder auszuschließen. Das kann an bestimmte, vorab fixierte Voraussetzungen (z.B. dauernder Zahlungsverzug, kein Finanzierungsnachweis) und an eine entsprechend große Mehrheit gebunden sein.

4.7.6 Tod eines Mitglieds

So unwahrscheinlich vielen der Eintritt des Todesfalls während eines Baugemeinschaftsprojektes erscheint, so wichtig ist die vertragliche Regelung für diesen Fall. Der Vertrag sollte festlegen, wer bei Tod eines Mitglieds dessen Anteil übernimmt. Wie mit ErbInnen zu verfahren ist, sollte ebenfalls im Vertrag geregelt sein.

4.7.7 Haftung

Bei manchen Rechtsformen ist es möglich, die Haftung der GeschäftsführerInnen zu beschränken oder im Innenverhältnis auf alle GesellschafterInnen zu übertragen. Weiters ist die Haftung bei Austritt und Eintritt genau zu regeln und es sollte überlegt werden, ob die Gruppe eine gesamtschuldnerische Haftung für das Bauprojekt übernimmt, um den Fortgang auch dann nicht zu gefährden, wenn ein Mitglied etwa wegen Insolvenz oder Tod unvorhergesehen ausfällt. Die Gefahr, dass das Projekt insgesamt scheitert, ist ab Baubeginn vermutlich viel teurer als das Risiko, die Ausfallskosten für einen gewissen Zeitraum zu übernehmen, bis ein neues Mitglied gefunden ist.

4.7.8 Zahlungsverkehr

Für den Zahlungsverkehr sollte eine kontoführungsberechtigte Person bestimmt werden, die von allen GeschäftsführerInnen regelmäßig überwacht wird und ebenso wie diese mit einfacher Mehrheit abgewählt werden kann.

4.7.9 Zahlungstermine, Kostenaufteilung

Zunächst ist zu regeln, wann wer welche Beiträge bezahlen muss, wie sie im Falle eines Austritts eventuell wieder zurückgezahlt werden, und ob es Ausgleichszahlungen zwischen Mitgliedern beispielsweise für verschiedene Wohnungslagen geben soll. Es sollte schon während der Planungsphase klare Regeln für Zahlungstermine und -summen geben.
Weiters ist die Frage der Aufteilung der Baukosten ein ganz zentrales Thema. Grundsätzlich müssen die Kosten für Miet- und Eigentumswohnungen nach dem Nutzwert erfolgen (§ 8 WEG). Andere Berechnungen, die z.B. größere Wertunterschiede zwischen Wohnungen in unteren Geschoßen und im Dachgeschoß ergeben und somit einkommensheterogene Gruppen ermöglichen, sind nur bei Heimen möglich.
Weiters können gewisse grundsätzliche Baustandards festgelegt werden, bis zu denen die Gemeinschaft zahlt – darüber hinausgehendes muss von den einzelnen Mitgliedern allein getragen werden. Eine diesbezügliche klare Regelung ist sehr wichtig, weil die Kosten sonst stark steigen können. Für das Thema Baukostenaufteilung ist schlussendlich auch eine gewisse Kompromissbereitschaft von Vorteil, weil es eine völlig gerechte Aufteilungsformel nicht geben kann.

4.8 Beispiele

Obwohl in den letzten Jahrzehnten nur vereinzelte Baugemeinschaftsprojekte in Wien entstanden sind und erst in allerjüngster Zeit ein Wiederaufleben des Trends zu bemerken ist, galten Wien und Österreich lange Zeit geradezu als Vorbild für die deutsche Entwicklung. Dafür gibt es wohl heute keinen Anlass mehr, wenn man die Quantität und Qualität der Realisierungen in Städten wie Hamburg und Berlin betrachtet. Trotzdem gab es seit den späten 1970er Jahren immer wieder eindrucksvolle Beispiele für Baugemeinschaften in Wien. Dass das so wenige sind, liegt wohl vor allem daran, dass es in Wien nie geschafft wurde, Baugemeinschaften in einen Regelbetrieb überzuführen – es handelt sich bei fast allen Projekten um Pilotprojekte in irgendeiner Form: hinsichtlich Mitbestimmungsmodus, Finanzierung und Förderung, Rechtsform, etc. Im Folgenden eine Reihe von Wiener Beispielen aus allen Phasen seit Ende der 1970er Jahre. Selbstverständlich gibt es auch eine große Zahl vorbildhafter Projekte in anderen Bundesländern und insbesondere in Deutschland und der Schweiz.

Gemeindebau Feßtgasse (1973–80)

1160 Wien, Feßtgasse 12–14
Architektur: Ottokar Uhl (unter Mitarbeit von Franz Kuzmich und Ludwig Weinold)
Bauträger: Stadt Wien, Magistratsabteilung 24

Der österreichische Mitbestimmungspionier Ottokar Uhl erhielt 1973, nach dem Wettbewerbsgewinn für sein bahnbrechendes Pilotprojekt „Wohnen morgen“ in Hollabrunn, den Auftrag für einen Gemeindebau – und versuchte das Unmögliche, nämlich MieterInnenmitbestimmung in diesem Rahmen. Es war äußerst schwierig, die Stadt Wien als Auftraggeberin zu diesem Experiment zu bewegen. Mit Rückendeckung des damaligen Wohnbaustadtrats Hubert Pfoch wurde es möglich. Trotz des erfolgreichen Projektes und der hohen Wohnzufriedenheit der MieterInnen dauerte es Jahre, bis weitere Mitbestimmungsversuche umgesetzt wurden.
Vorgegeben waren nach der auch in Hollabrunn angewandten S.A.R.-Planungsmethode Wandscheiben, zwischen denen es Spielraum für die Gestaltung der Wohnungen und die Positionierung der Fassaden gab. 15 MieterInnen, also etwa ein Drittel, konnten ab 1977 bei folgenden Entscheidungen mitwirken: Wohnungsgröße, Raumaufteilung innerhalb der Wohnung, Lage und Größe der Fenster, Lage und Größe der Balkone und Loggien, Ausstattung der Wohnung sowie über die gemeinschaftlichen Bereiche wie Freiräume, einen Gemeinschaftsraum im Erdgeschoß und eine begrünte Dachterrasse. Für den Betrieb der Gemeinschaftsflächen gründeten die MieterInnen einen eigenen Verein. Das Projekt wurde von der Wohnbauforschungsarbeit „Partizipation im Gemeindebau“ begleitet, die auch den Mehraufwand für die Beteiligung finanzierte.

Wohnen mit Kindern (1979–84)

1210 Wien, Jeneweingasse 32
Architektur: Ottokar Uhl (unter Mitarbeit von Franz Kuzmich, Erich Müller, Martin Wurnig)
Gruppe: Verein „Wohnen mit Kindern“
Bauträger: Gesellschaft für Stadterneuerung und Assanierung gem. GesmbH
Pädagogische Beratung und Animation: Maria Groh

Eine Gruppe junger Familien wandte sich an Ottokar Uhl, um ihn mit der Errichtung eines gemeinsamen Wohnhauses zu beauftragen, wobei die Gruppe in alle Entscheidungen über das Haus mit einbezogen werden wollte. Damals gab es die Auflage, einen Bauträger mit einzubeziehen, in diesem Fall die Gesellschaft für Stadterneuerung und Assanierung, die die Finanzierung und Förderung abwickelte, sich aber sonst nicht einmischte. Die Leitidee des Wohnprojektes war es, eine selbstbestimmte, kinder- bzw. familiengerechte Wohnform zu schaffen. Tatsächlich ist hier den Kindern überdurchschnittlich viel Raum zugewiesen. Der Selbstbaugedanke spielte eine eher untergeordnete Rolle. Alle Wohnungen sind zum Innenhof hin orientiert, was vor allem den Kindern das Zusammenkommen und die freie Bewegung erleichtert. Insgesamt sind 16 völlig verschiedene Wohnungen und 300 Quadratmeter Gemeinschaftsräume vorhanden (zwei Kinderspielräume, Werkstätte, Tischtennisraum), zusätzlich gibt es den Innenhof und eine Dachterrasse mit Sauna. Eine Vielzahl von Balko-

nen, Terrassen und Loggien verbindet über weite Strecken die 100 bis 130 Quadratmeter großen Wohnungen (Geschoß-, Maisonette- und Split-Level-Wohnungen). Die Wohnungsgrundrisse sind auf höchste Flexibilität ausgerichtet. Leicht versetzbare Innenwände, mehrere Wasseranschlüsse und die Möglichkeit zum Einbau von Zwischendecken in zweigeschoßigen Raumzonen lassen Veränderungen je nach Familienbedürfnis zu. Als bautechnische Besonderheit ist die freie Wahl der Raumhöhen hervorzuheben (so ergaben sich elf verschiedene Höhen zwischen 2,50 und 3,40 Meter). Von den 140 im Haus eingebauten Fenstern sind zwei Drittel Unikate und unterscheiden sich entweder in Konstruktion, Material, Format oder Farbe. Die immense gestalterische Vielfalt ist Ergebnis eines sehr aufwändigen Planungsprozesses: Insgesamt gab es 123 Gruppensitzungen, 20 Baustellensprechstunden und 131 Einzelberatungen. Die Architekten hatten die Aufgabe, Alternativen so laienverständlich darzustellen, dass die Gruppe fundierte Mehrheitsentscheidungen fällen konnte. Die Wohnungsverteilung erfolgte in einem Planspiel, indem am Modell eine Reihe von Verteilungsvarianten ausprobiert wurde: Über diese stimmte die Gruppe dann ab, sodass schließlich mit einer Variantenkombination eine akzeptable Lösung gefunden wurde. Die Gruppe formierte sich nach der Errichtung als Wohnungseigentümergemeinschaft. Das Projekt wurde von der Wohnbauforschungsarbeit „Ein Weg zum kindergerechten Wohnhaus“ begleitet und ist auch durch nachfolgende Publikationen wohl eines der bestdokumentierten Partizipationsprojekte in Österreich.

Revitalisierung Wohnhaus Karmelitergasse (1981–84)

1020 Wien, Karmelitergasse 5
Architektur: Walter Stelzhammer
Gruppe und Bauträger: Hausgemeinschaft Karmelitergasse

Im an Biedermeierhäusern reichen Karmeliterviertel realisierte Stelzhammer lange vor der „Aufwertung“ des Gebietes die Revitalisierung eines Hauses, das um 1780 errichtet worden war, für eine private EigentümerInnengemeinschaft. In dem U-förmigen Gebäude (Stutzflügelhaus) mit Hof und Garten, das ursprünglich acht Kleinwohnungen enthielt, entstanden zwei Geschäftslokale, ein Gemeinschaftsraum und sechs große Wohnungen, unter anderem im ausgebauten Dach. Die beiden Hoftrakte ergänzen nun gläserne Veranden, der Bestand wurde massiv verändert und an heutige Wohnbedürfnisse angepasst. Weil mehr als die Hälfte der alten Decken ausgewechselt werden musste, war es möglich, in die vorhandene Struktur radikal einzugreifen und Maisonettewohnungen mit Lufträumen zu integrieren, dabei aber die Substanz möglichst materialkonform zu ergänzen. Jede der sechs Wohnungen zwischen 90 und 150 Quadratmeter besitzt direkten Zugang zum Außenraum, entweder zum Garten, zu einer Veranda, einer Terrasse oder einem Balkon. Stelzhammer erhielt 1986 den Stadterneuerungspreis für dieses Projekt, das noch vor Beschluss des Wohnhaussanierungsgesetzes 1984 entstand – ein weiteres Pilotprojekt, demnach.

Wohnhof Ottakring (1985–89)

1160 Wien, Ottakringer Straße 47–49
Architektur: Planungsgemeinschaft Wohnhof Ottakring (Rainer Lalics, Ursula Holzinger, Peter Hufnagl, Ulrich Pircher)
Gruppe und Bauträger: Miteigentümergemeinschaft Wohnhof Ottakring

Die 1860–90 errichteten Gebäude der Kunstdruckanstalt Angerer & Göschl wurden 1985 von der Gruppe Wohnhof Ottakring, bestehend aus 28 Erwachsenen und 20 Kindern, gekauft. Der Straßentrakt und die Seitentrakte um die drei Höfe waren damals von MieterInnen bewohnt und sind es nach wie vor, die Mietwohnungen blieben erhalten. Der zu einem Garten liegende Hintertrakt enthält 14 neue Wohnungen für die Miteigentümergemeinschaft, weiters wurden vorne fünf Dachwohnungen errichtet. Fertigstellung war 1989, heute leben hier etwa hundert Menschen, es gibt sechs Geschäfte und zahlreiche Gemeinschaftsräume. Die Planung basierte auf der Mitbestimmung aller MiteigentümerInnen, weshalb es eine große Variantenbreite in Größe, Ausstattung und Wohnungstyp gibt, die von Dachwohnungen bis zu Maisonetten mit zwei und drei Geschoßen reicht, alle neuen Wohnungen haben Terrasse, Balkon oder Veranda. Im Unterschied zu Neubau-Mitbestimmungsprojekten konnte sich hier die partizipative Arbeit am Bestand als materiellen Rahmen orientieren, der einerseits den Spielraum reduzierte, andererseits aber den Laien unter den TeilnehmerInnen die Vorstellung des Geplanten erleichterte.

Sargfabrik, Miss Sargfabrik (1986–96; 1998–2000)

1140 Wien, Goldschlagstraße 169; Missindorfstraße 10
Architektur: BKK-2 (Florian Wallnöfer, Franz Sumnitsch, Christoph Lammerhuber, Axel Linemayr, Johnny Winter, Evelyn Rudnicki); BKK-3 (Franz Sumnitsch, Johnny Winter)
Gruppe und Bauträger: Verein für integrative Lebensgestaltung

Die Sargfabrik wurde 1994 bis 1996 realisiert, hat jedoch eine in die Mitte der 1980er Jahre zurückreichende Planungsgeschichte. Der Verein für integrative Lebensgestaltung, dem auch die ArchitektInnen angehören, erwarb 1989 die leer stehende Fabrikhalle der ehemaligen Sargfabrik Maschner & Söhne und plante den Einbau von Wohnungen in den gründerzeitlichen Sichtziegelbau. Diese Planung fiel nach einem langen Rechtsstreit mit einem Nachbarn, dessen Dauer durch Kulturveranstaltungen im Areal überbrückt wurde, einem Verwaltungsgerichtshof-Entscheid zum Opfer. Schließlich wurde der Bestand bis auf den Schlot und einen Straßentrakt abgetragen und durch den heutigen Neubau ersetzt. Die Sargfabrik ist das größte und umfassendste gemeinschaftliche Wohnprojekt in Wien und führt das von Vorgänger-Projekten entwickelte Konzept weiter, indem sie sich mit einem durch das Areal geführten Weg und vielfältigen, teilweise öffentlichen Gemeinschaftseinrichtungen zur umgebenden Stadt hin öffnet. Sie ist andererseits untypisch für Partizipationsprojekte aus dieser Zeit, weil sie eine sehr starke individuelle Handschrift des entwerfenden Ateliers sichtbar macht, von der orangen Farbgebung bis zur plastischen Ausformung. Die 73 Wohnungen bestehen aus einer Zone mit 2,26 Meter hohen Räumen und einem doppelt so hohen Wohnraum, sie öffnen sich unmissverständlich zum Außenraum und werden über Laubengänge erschlossen.

Dachgärten, Badeanlage, Kindergarten, Veranstaltungsraum und Restaurant, Seminarzentrum stehen zur Verfügung, das 2000 eröffnete Schwestergebäude Miss Sargfabrik enthält weitere 39 Wohnungen sowie zusätzliche Nutzungen wie Bibliothek, Gemeinschaftsküche, Jugendclub und Waschküche. Die Miss ergänzte das Projekt Sargfabrik um die nötigen kleineren Wohnungen und reduzierte den Betriebskostendruck durch einen größeren Wohnnutzflächenanteil in Relation zu Gemeinschaftsflächen. Das Projekt wurde vielfach ausgezeichnet. Auch hinsichtlich Förderung und Rechtsform beschritt die Sargfabrik neue Wege: Das Gebäude wurde als Heim gefördert, das im Eigentum des Vereins steht. Der Verein vergibt an seine Mitglieder Nutzungsrechte an den ihm gehörenden Wohnungen. Durch einen Sozialfonds wird eine eventuell nötige „Wohnbeihilfe“ finanziert, die von Seiten des öffentlichen Fördergebers an HeimbewohnerInnen nicht ausgezahlt werden kann, und alle BewohnerInnen bezahlen eine vergleichsweise hohe monatliche Summe für die Gemeinschaftseinrichtungen. Außerdem enthält die Sargfabrik eine sozialpädagogische Wohngemeinschaft des Jugendamtes, sieben Heimplätze in einer Wohngemeinschaft für Behinderte und sechs Wohnungen für kurzfristigen Wohnbedarf.

B.R.O.T. Hernals (1986–90)

1170 Wien, Geblergasse 78
Architektur: Ottokar Uhl (unter Mitarbeit von Franz Kuzmich und Martin Wurnig)
Gruppe: Verein B.R.O.T.
Bauträger: Gemeinnützige Siedlungs-Genossenschaft Altmannsdorf und Hetzendorf

Das Projekt, zu Beginn unter dem Titel „Familienkloster“ entwickelt, hatte zum Ziel, nicht nur gemeinschaftlich Wohnraum zu schaffen, sondern damit gleichzeitig auch abseits bestehender Sozialeinrichtungen Hilfe für Benachteiligte zu bieten. Unter dem Titel B.R.O.T. (Beten, Reden, Offensein, Teilen) setzte man sich dezidiert mit Aspekten wie der zunehmenden Überforderung der Kernfamilie und der Bürokratisierung der Gesellschaft, die die Problemlösungskompetenz der Einzelnen massiv reduziert, auseinander. Auch hier wurde die Entwicklung von Wohnbauforschungsarbeiten begleitet („Integratives Wohnen als soziales Dienstleistungsangebot“). Die Gruppe kontaktierte Uhl und entwickelte zusammen mit ihm ein Projekt, bei dem christliche Spiritualität und die Einbeziehung sozial Benachteiligter im Vordergrund stand. Die breite Streuung der BewohnerInnen nach Alter, familiärer Situation und sozialer Schicht war von Beginn an erklärtes Ziel.
Die Gemeinschaft übernahm von der Pfarre Hernals ein Grundstück im Baurecht, das teils durch einen Bauzins, teils durch das Zur-Verfügung-Stellen eines Gemeinschaftsraums und eines Sportplatzes für die Pfarre abgegolten wurde. Man gründete einen Trägerverein, der Eigentümer des als Heim errichteten Objektes wurde und Nutzungsrechte für die Wohnungen an seine Mitglieder vergab. Etwa ein Viertel der gesamten Nutzfläche sind Gemeinschaftsräume, ein helles, kommunikationsförderndes Stiegenhaus ist das Zentrum des Gebäudes. Das Gebäude wurde als Skelettbau errichtet, um maximale Flexibilität zu ermöglichen. Auch in diesem Fall bestand der Zwang zur Kooperation mit einem Bauträger, diesmal mit der Genossenschaft Altmannsdorf-Hetzendorf. Aufgrund vielfältiger Änderungen zwischen Baueinreichung und Realisierung wurde der Bau kurzfristig behördlich gestoppt und

konnte erst nach Interventionen fertig gestellt werden – die Schwierigkeit, Pläne während der Projektentwicklung auch wieder zu ändern, ist ein allen Partizipationsprojekten gemeinsames Problem. B.R.O.T. enthält 18 Wohnungen zwischen 39 und 130 Quadratmeter, fünf integrierte Heimplätze und drei Gästewohnungen sowie vielfältige Gemeinschaftsflächen wie einen Turnsaal, einen Mehrzwecksaal und einen Meditationsraum. Jede Wohnung hat Zugang zum Außenraum in Form von Balkons oder Terrassen.

Wohnhaus Hermanngasse (1988–90)

1070 Wien, Hermanngasse 29
Architektur: Gertraud Auer, Rüdiger Lainer
Gruppe: Miteigentümergemeinschaft Hermanngasse 29
Bauträger: Nestbau

Ein denkmalgeschütztes Biedermeierhaus und ein dahinter liegendes Betriebsgebäude aus dem 19. Jahrhundert umspannen zusammen einen Hof. Diese Struktur wurde saniert und insgesamt dreizehn Wohnungen eingebaut, die die ArchitektInnen gemeinsam mit den zukünftigen BewohnerInnen entwickelten. „Je mehr über die künftigen Nutzer bekannt ist – nicht so sehr auf der Ebene der Fakten als auf der Ebene der Befindlichkeit – desto vielschichtiger, narrativer wird das Objekt.“ (R. Lainer) Aufgrund der schwierigen Ausgangslage (fehlende Installationen, nicht ausreichende Erschließung, Belichtungsprobleme) mussten die Wohnungen in einer Art dreidimensionalem Puzzle in den Bestand eingesetzt werden, was in einen Vorteil gewendet wurde und sich nun an der episodischen, fast ephemeren Struktur der Ein- und Umbauten abzeichnet. Einerseits blieben möglichst viele Alterungsspuren der Gebäude erhalten, andererseits wurden leichte Einbauten aus Metall, Holz, Kunststoff, Glas und sogar Bambus in diesen Rahmen hineingestellt, sie wirken eher wie Möbel als wie Baumaßnahmen, folgen aber einer Linie der Inszenierung, in der jedes Detail genau durchdacht ist. Am Dach des Hoftrakts wurde eine begrünte, gemeinsam genutzte Terrasse errichtet.

Mitbestimmungsprojekt Nobilegasse (1992–1995)

1150 Wien, Nobilegasse 3
Architektur: Karl-Heinz Schwarz, Karin Schwarz-Viechtbauer
Gruppe und Bauträger: Miteigentümergemeinschaft Nobilegasse

Eine Baugemeinschaft analog den zeitgenössischen Berliner Projekten, nur wesentlich früher: Die ArchitektInnen suchten und erwarben ein Grundstück, um dann mittels Inserat MiteigentümerInnen zu akquirieren. Nach dem Bau wurde daraus eine Wohnungseigentümergemeinschaft. Weil das Projekt, wie die meisten anderen in Wien, auch gleichsam ein Pilotprojekt war, konnte man kaum auf Erfahrungen mit in solchen Projekten üblichen Prozessen aufbauen, sodass die Planungsphase teils relativ schwierig war – alle gemeinschaftlichen Entscheidungen mussten einstimmig getroffen werden. Ein bestehendes Hofgebäude aus den 1930er Jahren wurde saniert und ein neuer Straßentrakt errichtet, dazwischen war Platz für

einen kleinen Garten. Das Projekt enthält zehn Wohnungen, drei Büros, ein Kinderhaus und einen Gemeinschaftsraum, alle Wohnungen haben Balkons, Loggien oder Terrassen.

Frauenwohnprojekte ro*sa Donaustadt, ro*sa KalYpso (2003–09)

1220 Wien, Anton-Sattler-Gasse 100; 1120 Wien, Oswaldgasse 35A
Architektur: Köb & Pollak Architektur, Sabine Pollak; Werkstatt Wien
Gruppen: Verein Frauenwohnprojekt [ro*sa] Donaustadt; Verein Frauenwohnprojekt [ro*sa] KalYpso
Bauträger: Wohnbauvereinigung für Privatangestellte GmbH; Kabelwerk Bauträger GmbH

Im Jänner 2003 stellte die Architektin Sabine Pollak, die sich seit langer Zeit mit Einflüssen des Wohnbaus auf das soziale Geschlecht beschäftigt, ihre Idee des Frauenprojekts ro*sa einer Gruppe interessierter Frauen vor. Diese Gruppe erweiterte sich rasch und traf sich regelmäßig mit dem Ziel, ein von Frauen für Frauen mit Frauen geplantes Wohnprojekt in Wien zu verwirklichen. Noch im gleichen Jahr wurde der Verein Frauenwohnprojekt ro*sa gegründet, der in unzähligen Treffen die Vorstellungen davon, wie ein solches Projekt zu realisieren sein könnte, konkretisierte. Die größte Schwelle bildete wie so oft die Grundstücksfrage – die anfangs geplante Sanierung wurde wegen der hohen Häuserpreise in Wien bald aufgegeben, drei Jahre lang suchte die Gruppe vergeblich nach einem Grundstück. 2005 nahm die Architektin Pollak mit dem Entwurf für ein generationenübergreifende Wohnprojekt an einem Bauträgerwettbewerb teil, der auf dem Frauenwohnprojekt basierte. Dieser Wettbewerb konnte zwar nicht gewonnen werden, führte aber zu der Juryempfehlung einer Realisierung an anderem Standort, nunmehr in Kagran, jenseits der Donau. Aufgrund der parallel entstandenen Möglichkeit, ebenfalls ein Frauenwohnprojekt im Stadtteil Kabelwerk in Meidling zu realisieren, teilte sich die Gruppe in zwei Vereine, nun entstanden der Verein Frauenwohnprojekt ro*sa Donaustadt und der Verein Frauenwohnprojekt ro*sa KalYpso. Beide Projekte bezeichnen sich deshalb als Frauenwohnprojekte, weil Mietverträge nur an Frauen vergeben werden sollen – als Mitbewohner sind Männer durchaus willkommen. Diese Grundausrichtung hat sofort eine Klage wegen Verletzung des Gleichbehandlungsgebotes nach sich gezogen, die noch nicht entschieden ist.
Das Kagraner Projekt wurde mit dem Bauträger Wohnbauvereinigung für Privatangestellte realisiert, es liegt in einem ruhigen Wohngebiet unweit der U-Bahn-Station Kagraner Platz. Die Mitglieder des Projekts sind Mieterinnen des Bauträgers. Es gibt insgesamt etwa 40 Wohnungen zwischen 30 und 120 Quadratmeter und eine große Zahl an Gemeinschaftseinrichtungen, alle angeordnet entlang der großzügigen, drei Meter breiten, zentalen Erschließungspassage.
Das Projekt im Kabelwerk wird mit der Kabelwerk Bauträger GmbH und Architekt Markus Spiegelfeld, Werkstatt Wien, realisiert. Es besteht aus 43 Wohnungen, wovon ebenso wie bei ro*sa Donaustadt ein Drittel als Anbotswohnungen durch das Wohnservice Wien vergeben wird. Fast alle Wohnungen haben einen eigenen Freiraum als Loggia, Terrasse oder Garten, weiters gibt es einen Gemeinschaftsraum, eine Werkstatt und eine Gemeinschaftsterrasse sowie ein ro*sa-Büro.

B.R.O.T. Kalksburg (2005–09)

1230 Wien, Kalksburg/Promenadeweg 3
Architektur: Franz Kuzmich
Gruppe und Bauträger: Verein Gemeinschaft B.R.O.T. – Kalksburg

Mehr als zehn Jahre nach Fertigstellung des ersten „Familienklosters“ wurde ein zweites Projekt initiiert: Die Suche nach einem geeigneten Grundstück ist heute noch schwieriger, als sie das bei B.R.O.T. 1 in den 1980er Jahren schon war. Schließlich einigte man sich mit den Jesuiten in Kalksburg auf die Überlassung eines nicht mehr benötigten Klostertraktes samt zehn Hektar Grünland im Baurecht. 2005 fand dort die erste Begehung mit InteressentInnen statt, die Planung übernahm diesmal der ehemalige Uhl-Mitarbeiter Franz Kuzmich, der schon bei B.R.O.T. Hernals dabei war. Da man sich hier im Grünland befindet, war nur eine Wiedererrichtung im exakten Umfang von bestehenden, abbruchreifen Gebäuden möglich – der so genannte Patrestrakt wurde saniert, der Wirtschaftstrakt, das Gärtnerhaus und der „Pferdestall“ neu errichtet. 2006 gründet sich ein Trägerverein, der zusammen mit der Gemeinschaft B.R.O.T. – Hernals einen gemeinsamen Verband Gemeinschaft B.R.O.T. gründete. Die Gemeinschaft errichtet ein Wohnheim für gemeinschaftliches, integratives Wohnen mit 57 Wohneinheiten und mehreren Gemeinschaftsräumen, ebenso wie bei B.R.O.T. Hernals gibt es wieder eine Kooperation mit der Caritas. Und ebenso wie bei B.R.O.T. Hernals handelt es sich hier um ein Wohnheim, dessen BewohnerInnen Mitglieder des Trägervereins sind, der wiederum Nutzungsrechte für Wohnungen an seine Mitglieder vergibt.

Baugemeinschaft Grundsteingasse (2007–11)

1160 Wien, Grundsteingasse 32
Architektur: Wolf Klerings
Gruppe: BewohnerInneninitiative
Bauträger: PUBA Privatstiftung zur Unterstützung und Bildung von ArbeitnehmerInnen
Baubetreuer: Raum & Kommunikation

Das Projekt starteten zwei der zukünftigen BewohnerInnen, beide Mitte fünfzig, die auf der Suche nach einer zufrieden stellenden Wohnsituation auch im Hinblick aufs Älterwerden waren. Sie suchten eine Form gemeinschaftlichen Wohnens verschiedener Generationen in einem Haus in städtischer Lage. Die beiden kontaktierten das Büro Raum & Kommunikation, um Realisierungsmöglichkeiten abzuklären, und warben weitere InteressentInnen. So kam es zur Entscheidung der Umsetzung mit einem Bauträger, weil dadurch das Risiko geringer war und Zugang zu brauchbaren Grundstücken möglich wurde. Die PUBA schlug schließlich ein Bestandsobjekt in Ottakring vor, das nun für die Gruppe saniert wird. Die Gruppe, bestehend aus einerseits älteren Wohnungssuchenden und andererseits jungen Familien, spaltete sich aufgrund des Fehlens von für Kinder nutzbaren Freiräumen in diesem Objekt: Die Älteren entschlossen sich zur Umsetzung in diesem Rahmen, die Familien stiegen aus und gaben mittlerweile auf. Es wird in der Grundsteingasse insgesamt 19 Wohnungen inklusive dreier BestandsmieterInnen geben, darunter eine Kleinwohnung, in die längerfristig eine Pflegekraft ziehen könnte. Raum & Kommunikation wurde von der PUBA mit der Konzeptentwick-

lung, Planungsbegleitung, Bewohnerbeteiligung und Moderation beauftragt – eine Neuheit bei Wiener Baugemeinschaftsprojekten. Die zukünftigen BewohnerInnen werden MieterInnen der Wohnungen sein, aufgrund der Tatsache, dass es weder Eigenmittel zu tragen noch Einkommensgrenzen zu erfüllen gibt, entsteht eine relativ einkommensheterogene Gruppe.

4.9 Literatur

Während es in Deutschland mittlerweile eine kaum übersehbare Zahl von Publikationen speziell zum Thema Baugemeinschaften gibt, sind österreichische Publikationen eine Seltenheit. Einiges ist aus Deutschland auch auf die österreichische Situation übertragbar – allerdings sind gerade hinsichtlich rechtlicher Rahmenbedingungen oft kleine, aber wichtige Unterschiede vorhanden. Die Wohnbauförderung funktioniert hierzulande grundsätzlich anders. Gerade für derartige Thematiken sollte deshalb unbedingt die Expertise von BeraterInnen in Anspruch genommen werden.

Publikationen, Downloads

Kurt Freisitzer, Robert Koch, Ottokar Uhl (1987): Mitbestimmung im Wohnbau. Ein Handbuch, Wien: Picus

Das österreichische Standardwerk zum Thema, leider schon mehr als zwanzig Jahre alt – inzwischen ist aber, abgesehen von der Sargfabrik, auch nicht allzu viel geschehen, jedenfalls bis vor kurzem. Eine Dokumentation aller österreichischen Projekte und Tipps zum Selbermachen, leider nicht leicht zu bekommen.

Dörte Fuchs, Jutta Orth (2000): Bauen in der Gruppe. Kostengünstig, innovativ, ökologisch ...rund ums Haus, München: Callwey

Eine ebenfalls bereits etwas ältere Publikation, die allerdings nach wie vor das Standardwerk zum Thema gemeinschaftliches Bauen ist, das sich mit allen Aspekten von der Gruppengründung über Rechtsform und Verträge bis zur Gruppenorganisation beschäftigt und eine Vielzahl von vorbildhaften Projekten präsentiert. Vergriffen, aber antiquarisch zu haben.

Jesko Fezer, Matthias Heyden (2004): Hier entsteht. Strategien partizipativer Architektur und räumlicher Aneignung, Berlin: b_books

Die Autoren waren mit einer Veranstaltungsreihe und diesem Buch Mitinitiatoren der neuen auch theoretischen Beschäftigung mit dem Thema gemeinschaftliches Bauen. Eine Vielzahl von Interviews mit Protagonisten der Vergangenheit, neue Textbeiträge und ein Führer zu partizipativen Architekturen in Westeuropa 1950–1980.

Gudrun Theresia de Maddalena, Matthias Schuster (2005): go south. Das Tübinger Modell, Tübingen/Berlin: Wasmuth

Darstellung des „Tübinger Modells“ der Stadtentwicklung auf Basis von Baugemeinschaften: Erläuternde Texte handelnder Personen und externer Beobachter sowie Präsentation einer Vielzahl von Gebäuden, die in der Tübinger Südstadt mithilfe des Modells errichtet wurden.

Mark Gilg, Werner Schaeppi, Patrick Hari (2007): Lebensräume. Auf der Suche nach zeitgemässem Wohnen, Sulgen: Niggli

Studie über Schweizer Wohnbauten, die innovativ auf neue Wohnbedürfnisse antworten – großteils in Mitbestimmung, dabei jedoch in verschiedensten Konstellationen und Rechtsformen entstanden. Die 13 Studienobjekte werden dokumentiert und bewertet.

Heinzmann, Friedrich ([3]2006): Die freie Bauherrengemeinschaft. Praktische Überlegungen aus juristischer Sicht und Vertragsmuster, Tübingen/Berlin: Wasmuth

Weit verbreitete Beispielsammlung mit Musterverträgen für Baugemeinschaften, bereits in der dritten überarbeiteten Auflage. Es geht leider ausschließlich um Wohnungseigentümergemeinschaften, und die Übertragung der Beispielverträge auf Österreich ist natürlich ohne juristisches Fachwissen nicht möglich. Allerdings können die Verträge für die Planungs- und die Baugemeinschaft durchaus für alle Rechtsformen Anstöße geben.

archplus 176/177 „Wohnen – wer mit wem, wo, wie, warum", Zeitschrift für Architektur und Städtebau, Mai 2006

Ausgabe der deutschen Architekturzeitschrift zum Thema Wohnen mit einer Vielzahl von beispielhaften Projekten und zwei baugemeinschaftsspezifischen Artikeln: Simone Kläser über „Selbstorganisiertes Wohnen" und Günther Uhlig über „Die neuen Baugruppen".

Kathryn McCamant, Charles Durrett (1994): Cohousing. A Contemporary Approach to Housing Ourselves, Berkeley: Ten Speed Press

Das amerikanische Architektenpaar untersuchte in den 1980ern einige Dutzend so genannte bofællesskaber („Lebensgemeinschaften") in Dänemark und propagierte mit diesem Buch das Konzept unter dem Titel „Co-Housing" in den USA, wo es mittlerweile mehr als 100 derartige Projekte gibt. Das Buch enthält auch eine detaillierte Dokumentation von acht dänischen und sechs amerikanischen Projekten.

Kristien Ring (2007): auf.einander.bauen. Baugruppen in der Stadt, Deutsches Architektur Zentrum, Berlin: Jovis

Kleiner Katalog einer Ausstellung im Deutschen Architektur Zentrum (DAZ) in Berlin, der die Berliner Baugemeinschaftsszene dokumentiert und insgesamt zwölf der bekanntesten Projekte darstellt – durchwegs Wohnungseigentumsmodelle. Kann auf der Website des DAZ bestellt werden (www.daz.de).

Schader-Stiftung, Stiftung trias (2008): Raus aus der Nische, rein in den Markt! Ein Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftliches Wohnen", Darmstadt

Die zwei Stiftungen in Deutschland, die sich am aktivsten mit gemeinschaftlichen Wohnformen beschäftigen, publizierten diese Aufsatzsammlung zum Thema Baugemeinschaften, die eine wirklich umfassende Darstellung der heutigen Lage ist, sowohl aus Sicht realisierter Projekte als auch aus der von PraktikerInnen und BeraterInnen. Zu bestellen auf den Websites von Schader-Stiftung (schader-stiftung.de) und Stiftung trias (www.stiftung-trias.de).

Bildungswerk Berlin der Heinrich-Böll-Stiftung, Matthias Heyden (2007): Berlin. Wohnen in eigener Regie! Gemeinschaftsorientierte Strategien für die Mieterstadt, Berlin

Das Bildungswerk der deutschen Grünen gab diese Aufsatzsammlung heraus, die umfassend und aus vielfältigen Perspektiven Situation und Potenziale des selbstbestimmten Wohnens in

Berlin und darüber hinaus analysiert. Download und Bestellmöglichkeit bei der Stiftung (www.bildungswerk-boell.de).

Mietshäuser Syndikat (2007): Das Mietshäuser Syndikat und die Hausprojekte. Rücke vor zur Schlossallee. Selbstorganisiert wohnen, solidarisch wirtschaften, Freiburg

Broschüre über das Modell Mietshäusersyndikat und die bisher realisierten Projekte, Download im Servicebereich von www.syndikat.org.

Stiftung trias (2008): Die Gestaltung und Finanzierung von Wohnprojekten, Hattingen
Stiftung trias (2008): Erbbaurecht – Was ist das? Hattingen
Stiftung trias (2009): Rechtsformen für Wohnprojekte, Hattingen
Stiftung trias (o.J. [2008]): Die GbR als Rechtsform für Wohnprojekte. Erfahrungswissen und Wissenswertes zum GbR-Vertrag, Hattingen
Stiftung trias (o.J.): Die Genossenschaft als Rechtsform für Wohnprojekte, Hattingen
Stiftung trias, id22 (o.J. [2009]): Der Verein als Rechtsform für Wohnprojekte. Gründung – Steuer – Recht – Finanzen, Hattingen

Die Stiftung trias hat in den letzten Jahren eine Vielzahl von überaus fundierten Informationsbroschüren über Baugemeinschaften und Rechtsformmöglichkeiten publiziert – allerdings natürlich für die deutsche Situation, die Übertragbarkeit ist teils schwierig. Zu bestellen unter www.stiftung-trias.de.

Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover (2008): Ein neuer Leitfaden für gemeinschaftliche Wohnprojekte, Hannover

Aktueller Leitfaden mit Aussagen zu den wichtigsten Faktoren bei der Baugemeinschaftsgründung sowie Kurzdarstellung realisierter Projekte. Zu bestellen beim Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover (www.bbs-hannover.de).

Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (2006): Zusammen bauen lohnt sich. Baugemeinschaften für Familien in Hamburg, Hamburg

Leitfaden der Stadt Hamburg, die Baugemeinschaften durch eine eigene, verwaltungsinterne Agentur betreut – Download unter www.hamburg.de/start-unter-baugemeinschaften.

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2008): Neues Wohnen mit Nachbarschaft. Wohnprojekte von Baugruppen, Genossenschaften und Investoren, Düsseldorf

Leitfaden, Dokumentation von Projekten im Bundesland Nordrhein-Westfalen und kurze Darstellung der Baugemeinschaftsmodelle in Freiburg, Hamburg, München und Tübingen: www.callnrw.de/broschuerenservice/commons/Download.php?artikel_id=70137&mlid=18.

Urbanes Wohnen e.V. München (2008): Wohnprojekt-Atlas 2008. Bayerisches Netzwerk Wohnprojekte. Bürgerschaftliches Engagement für Solidarität in Nachbarschaft und Region, München

Umfangreiche Dokumentation bayerischer Wohnprojekte in zweiter Auflage, Download unter www.verwaltung.bayern.de/Anlage2385363/BayerischesNetzwerkWohnprojekte.pdf.

Dietmar Walberg (2002): Leitfaden für Gruppenwohnprojekte und innovative Wohnkonzepte, Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hg.), Kiel

Bereits etwas ältere, aber sehr umfangreiche und fundierte Darstellung des Entwicklungsprozesses von Baugemeinschaftsprojekten, zu bestellen unter www.arge-sh.de/leitfaden.php3.

Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung (o.J.): Arbeitsmappe für Initiativgruppen, Hannover

Leitfaden mit vielfältigen Tipps und Ratschlägen sowie Fragebögen für InteressentInnen, Download unter www.fgw-ev.de/uploads/media/Arbeitsmappe_2008_s.pdf.

Websites

Hamburg

www.hamburg.de/baugemeinschaften Agentur für Baugemeinschaften
www.stattbau-hamburg.de Stattbau Hamburg
www.lawaetz.de Lawaetz-Stiftung
www.wk-hamburg.de Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt
www.hafenliebe.net Baugemeinschaft Hafenliebe in der HafenCity

Berlin

www.wohnprojekte-berlin.info Baugemeinschaftsportal in Berlin
www.wohnportal-berlin.de Baugemeinschaftsportal in Berlin
www.stattbau.de/?id=145 Stattbau Berlin
www.netzwerk-bba.de Netzwerk Berliner Baugruppenarchitekten
www.id22.de, www.experimentcity.net experimentcity/id22
www.hausprojekte-solidarfonds.de Solidaritätsfonds für Berliner und Brandenburger Hausprojekte

Süddeutschland

www.urbanes-wohnen.de, www.netzwerk-wohnprojekte.de Urbanes Wohnen e.V., München
www.forum-baugemeinschaften.de Forum Baugemeinschaften, München
www.tuepedia.de/index.php/Französisches_Viertel Tübinger Stadtwiki
www.vauban.de Stadtteil Vauban in Freiburg
www.rieselfeld.org Website über den Stadtteil Rieselfeld in Freiburg, Verein K.I.O.S.K.

Deutschland gesamt

www.fgw-ev.de Forum gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung
www.stiftung-trias.de Stiftung trias, Hattingen
www.syndikat.org Mietshäuser-Syndikat, Freiburg
www.wohnbund.de Wohnbund Deutschland
www.gls.de GLS Gemeinschaftsbank, Bochum
www.umweltbank.de Umweltbank, Nürnberg

Genossenschaften

www.wohnreform-eg.de Wohnreform e.G., Hamburger Dachgenossenschaft
www.selbstbau-genossenschaft.de SelbstBau e.G., Berlin
www.genowo.de Genowo e.G. Genossenschaft für Baugruppen und Wohnprojekte, Berlin
www.wagnis.org Wohnbaugenossenschaft wagnis e.G., München
www.frauenwohnen-eg.de FrauenWohnen e.G., München
www.wogeno.de Wogeno München e.G.
www.genova-vauban.de Genova Wohnungsgenossenschaft Vauban e.G., Freiburg

Wien, Österreich

www.sargfabrik.at Sargfabrik, Wien
www.brot-verband.at Baugemeinschaftsverband B.R.O.T., Wien
www.frauenwohnprojekt.org Frauenwohnprojekt ro*sa Donaustadt, Wien
www.frauenwohnprojekt.info Frauenwohnprojekt ro*sa KalYpso, Wien
www.jsbielicki.com/uhl Website über Ottokar Uhls Werk
www.matzinger.at Website von Fritz Matzinger über das *Les-Paletuviers*-Konzept
www.austrotopia.net Austrotopia-Netzwerk, Österreich

4.10 Kontaktdaten

Wohnfonds Wien – Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung

1080 Wien, Lenaugasse 10
Tel. 403 5919-0
office@wohnfonds.wien.at
www.wohnfonds.wien.at

Grundstücksbeirat

Geschäftsstelle des Grundstücksbeirates ist der Wohnfonds Wien
1080 Wien, Lenaugasse 10
Claudia Gatterer-Girg
Tel. 403 5919-86655
claudia.gatterer-girg@wohnfonds.wien.at
www.wohnfonds.wien.at

Magistratsabteilung 50 – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten

1194 Wien, Muthgasse 62
Tel. 4000-74841 (Neubauförderung)
post@ma50.wien.gv.at
www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung

Magistratsabteilung 25 – Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser

1194 Wien, Muthgasse 62
Tel. 4000-8025
post@ma25.wien.gv.at
www.wien.gv.at/wohnen/wohnbautechnik

Magistratsabteilung 37 – Baupolizei

Dienststellenleitung
1200 Wien, Dresdner Straße 73–75
Tel. 4000-37010
post@ma37.wien.gv.at
www.bauen.wien.at
Bezirksstellen: siehe Website

Magistratsabteilung 19 – Architektur und Stadtgestaltung

1120 Wien, Niederhofstraße 21–23
Tel. 81114-88911
post@ma19.wien.gv.at
www.wien.gv.at/stadtentwicklung/architektur

Wohnservice Wien

1020 Wien, Taborstraße 1–3
Tel. 24503-100
wohnberatung@wohnservice-wien.at
www.wohnservice-wien.at

Wien 3420 Aspern Development AG

1220 Wien, Rosthorngasse 5
Tel. 774 0274
office@wien3420.at
www.wien3420.at

Auch wenn Baugemeinschaft in Österreich und Wien noch eine vergleichsweise seltene Bauform sind, gibt es einige ArchitektInnen und potenzielle BaubetreuerInnen (z.B. Raum & Kommunikation, Wohnbund Österreich, Wohnbund Wien), die bereits diesbezügliche Erfahrung besitzen. Und auch unter AnbieterInnen ohne Erfahrung genau in diesem Feld kann es solche geben, die die spezifischen, für Baugemeinschaften nötigen Kenntnisse besitzen, beispielsweise ArchitektInnen mit Moderations- oder Mediationsausbildung oder solche mit Gebietsbetreuungserfahrung. Außerdem können auch die Gebietsbetreuungen Stadterneuerung und die mobilen Gebietsbetreuungen in mancher Hinsicht helfen.

5 Konzept für die Grundstücksvergabe

Im Folgenden soll anhand der Vergabeverfahren und Kriterienlisten einiger deutscher Städte (Hamburg, Sonderfall Hamburg HafenCity, Berlin, München, Köln, Tübingen) ein Vorschlag für ein ebensolches Verfahren in Wien gemacht werden. Zuerst werden die deutschen Beispiele dargestellt und bewertet, anschließend der darauf aufbauende Vorschlag vorgestellt.
Die meisten untersuchten Verfahren sind zwei- bis dreistufig. Die Bewerbungs- bzw. BieterInnenverfahren beginnen meist mit einer InteressentInnensuche. In der zweiten Stufe qualifiziert sich eine Gewinnergruppe des BieterInnenverfahrens entweder für den Kauf des Grundstückes (Berlin), oder er bekommt eine Option auf den Kauf, gebunden an Bedingungen (alle anderen Städte). Das Verfahren endet somit entweder mit den Kaufverhandlungen oder es wird eine kostenlose oder kostenpflichtige, zeitlich begrenzte Option auf das Grundstück vergeben (in Hamburg die so genannte Anhandgabephase, in München, Tübingen und Köln Optionsphase). Während dieser Phase muss die Baugemeinschaft alle baurechtlichen, finanziellen und gruppenbezogenen Fragen des Projektes weitgehend abschließen bzw. lösen, d.h. etwa eine Baugenehmigung und eine Finanzierungszusage haben.

5.1 Hamburg

Ausloberin: Agentur für Baugemeinschaften (Teil der Stadtverwaltung)
BewerberInnen: Baugemeinschaften (Eigentums-, Miet- und Mischmodelle; WEG, Klein- und Dachgenossenschaftsmodelle, Kooperationen mit traditionellen Genossenschaften), in Zukunft auch Projektentwickler für Baugemeinschaften

5.1.1 Verfahren

Die Gruppen bewerben sich bei der Agentur für Baugemeinschaften zunächst mit einem InteressentInnenbogen und einem ersten inhaltlichen Gruppenkonzept (erste Stufe). In Hamburg gibt es ein dreistufiges Verfahren, bei dem in der zweiten Stufe ein soziales und ökologisches Konzept des Wohnbauvorhabens, ein Finanzierungskonzept und der Nachweis über die wirtschaftliche Baubetreuung durch qualifizierte Dritte zu erbringen ist. Auch die Stabilität der Gruppe wird in dieser Phase bewertet.
Die Kriterien sind gegliedert in gruppenbezogene und objektbezogene Auswahlkriterien mit jeweils zugeordneter Gewichtung. Die ebenfalls verwendeten zusätzlichen Auswahlkriterien sind nicht gewichtet. Die Hamburger Agentur für Baugemeinschaften legt Wert auf Transparenz bei den Kriterien und beim Auswahlverfahren insgesamt.
Wenn die Baugemeinschaft in der zweiten Stufe erstgereiht wird, erhält sie eine Option (Anhandgabe) auf das Grundstück. Zu diesem Zeitpunkt wird das Grundstück noch nicht erworben. Wenn die Baugemeinschaft während der Anhandgabephase (dritte Stufe) die Planung (Vorweggenehmigung oder Baugenehmigung) und die Finanzierung und Förderung erfolg-

reich umsetzt, kann am Ende der Anhandgabephase das Grundstück gekauft und das Projekt realisiert werden.
Die Anforderungen an Baugemeinschaften sind in der ersten Phase bewusst vergleichsweise einfach und mit geringen Investitionskosten für die BewerberInnen gehalten. Planungsleistungen, insbesondere architektonische Gestaltung, werden nicht verlangt. Das soziale Konzept, die Finanzierung, die Stabilität der Gruppe werden als gruppenbezogenes Kriterien mit 60%, die objektbezogenen Kriterien (unter anderem Originalität, ökologische Aspekte, Energieeffizienz, Bauen im Bestand und Denkmalschutz) hingegen mit 40% gewichtet.

5.1.2 Übertragbarkeit auf Wien

Das Prinzip der Anhandgabe ist jedenfalls nachahmenswert, das es mehrere Vorteile bietet: Zum einen wird durch die spätere Bezahlung des Grundstücks die Baugemeinschaft finanziell entlastet. Zum anderen wirkt sich nach Meinung der Hamburger Behörden und der Institutionen, die Baugemeinschaften unterstützen (Stattbau, Lawaetz-Stiftung), diese Phase der Planung positiv auf die Gruppenstabilität und die Realisierungschancen aus. Die Gruppen müssen nicht sofort den hohen finanziellen Aufwand des Grundstückserwerbs leisten, trotzdem ist die Ausfallsrate bei der Anhandgabe sehr gering.
Die Anhandgabephase beträgt in Hamburg ein Jahr mit Verlängerungsmöglichkeit. In Wien könnte man diese Stufe zwecks besserem Verständnis Grundstückskauf-Option nennen und sie zeitlich an die erforderlichen Verfahren in Wien (Anbotswohnungen, Einreichung bei der Baupolizei und der Wohnbauförderung, Grundstücksbeirat, Finanzierung) anpassen.
Die niedrigschwellige Bewerbung mit einfachem Konzept und geringen Kosten für die interessierten Baugemeinschaften in der zweiten Phase sollte ebenfalls übernommen werden, um in Wien, wo die Erfahrung mit Baugemeinschaften gering ist, möglichst viele InteressentInnen zur Bewerbung zu bewegen.
Die in Hamburg vorausgesetzte Dienstleistung der wirtschaftlichen Baubetreuung ist ebenfalls sehr interessant für die Wiener Situation (siehe 2.3 Wirtschaftliche BaubetreuerInnen). Im Rahmen der begleitenden Maßnahmen für die Unterstützung von Baugemeinschaftsprojekten in Wien sollten Schritte gesetzt werden, um diese Dienstleistung zu etablieren – einzelne AnbieterInnen, die diese Leistungen abdecken können, gibt es in Wien bereits jetzt.

5.2 Hamburg HafenCity

Ausloberin: Freie und Hansestadt Hamburg, vertreten durch die Gesellschaft für Hafen- und Standortentwicklung mbH
BewerberInnen: einzelne InvestorInnen und Konsortien in geeigneter Rechtsform

5.2.1 Verfahren

Die HafenCity strebt im neu entstehenden innerstädtischen Quartier, das der Zentrumserweiterung dient, soziale Durchmischung und hochwertige Wohn- und Dienstleistungskonzepte an. Deshalb werden in der HafenCity gezielt unter anderem Baugemeinschaftsprojekte

unterstützt. Die architektonischen Anforderungen sind, übereinstimmend mit dem Gesamtkonzept der HafenCity, auch bei Baugemeinschaftsprojekten sehr hoch. Spezifische Problematiken bei den Projekten in der HafenCity sind das Baugrundrisiko (mögliche Kontaminierungen im ehemaligen Hafen- und Speichergebiet), schwierige Gründung (Grundwasserstand) sowie die Gefahren der Springflut. Standortspezifisch ist zudem die Anforderung zur Schaffung von Büroflächen, Nahversorgung und Gastronomieeinrichtungen in der Erdgeschoßzone.
Das Verfahren ist zweistufig. In der ersten Stufe werden die GewinnerInnen anhand folgender Kriterien ausgewählt: gewerbliche Nutzung in der Erdgeschoßzone, Bonität der BewerberInnen, Referenzen der KonsulentInnen und BeraterInnen bei ähnlichen Projekten, Integration von Nicht-Wohnnutzungen, Aussicht auf schnelle Projektrealisierung, Vielfalt der Rechtformen und Kriterien der Nachhaltigkeit.
Bei erfolgreicher Qualifizierung kann die Baugemeinschaft während der Anhandgabephase (zweite Stufe) das Projekt für das spezifische Grundstück planen. Zwingend vorgeschrieben ist ein Gutachterverfahren mit jüngeren, engagierten Architekturschaffenden. Während der Anhandgabephase muss das Projekt eingereicht und genehmigt sowie in Bezug auf Gruppenbildung und Finanzierung abgeschlossen werden. Für die Anhandgabephase ist ein Entgelt zu leisten.

5.2.2 Übertragbarkeit auf Wien

Gutachterverfahren bzw. geladene Wettbewerbe für jüngere Architekturschaffende garantieren hohe architektonische und nutzungsbezogene Qualität für Baugemeinschaftsprojekte, sind jedoch verbunden mit hohen Planungskosten. Dazu kommt, dass bei vielen Baugemeinschaftsprojekte ArchitektInnen InitiatorInnen oder Gruppenmitglieder sind. Unter Umständen könnte man ein solches Verfahren wählen, wenn mehrere Baugemeinschaften mit jeweils eigenem Bauträger um einen Grundstück konkurrieren (Bauträgerwettbewerb), oder für stadträumlich besonders wichtige Situationen. Für den Normalfall wird das eher nicht sinnvoll sein.
Vorbildlich beim Verfahren der Hamburger HafenCity sind die besondere Behandlung des Erdgeschoßes und die Einbindung von gewerblichen Nutzungen mit Ausnahme von Büronutzung in der Erdgeschoßzone. Nach unserer Einschätzung ist die besondere Nutzung der Erdgeschoßzone ein wichtiger Faktor für soziale Nachhaltigkeit, die zur Belebung der Nachbarschaft und zur Verbesserung der Nahversorgung im Stadtquartier beiträgt. Weiters entspricht eine solche Vorgabe dem städtebaulichen Konzept in der Seestadt Aspern.
Das Verfahren der Hamburger HafenCity ist ohne Zweifel sinnvoll und qualitätsorientiert – es wurde jedoch für ein zentrumserweiterndes Entwicklungsgebiet erstellt und ist somit nicht direkt auf andere Situationen übertragbar.

5.3 Berlin

Auslober: Liegenschaftsfonds Berlin
BewerberInnen: Baugemeinschaften bzw. eigentumsorientierte Genossenschaften

5.3.1 Verfahren

Vorwiegend innerstädtische Grundstücke können von Baugemeinschaften in Berlin in einem zweistufigen Bewerbungsverfahren zu Festpreisen erworben werden, das bisher einmal durchgeführt wurde. Die Absicht des Auslobers beruht auf der Idee, Nachbarschaften und Stadtquartiere durch engagierte, auf Gemeinschaft beruhende Bauherrengruppen aufzuwerten, diese Vergabeintention schlägt sich auch in den Auswahlkriterien nieder. Die Quartiersaufwertenden Effekte der Baugemeinschaftsprojekte sind als Faktor für soziale Nachhaltigkeit einzuordnen. Baugemeinschaftsprojekte beziehungsweise die AkteurInnen in diesen Projekten, so die Erfahrung der Berliner Verwaltung, fördern stadtentwicklungspolitische Ziele: Baugemeinschaften dienen als sozialer Anker im Quartier, sie sind langfristige Nachfrager sozialer Infrastruktur (z.B. Kinderbetreuung und Betreuung älterer Menschen, öffentlicher Nahverkehr) und sie bieten häufig gemeinschaftliche Einrichtungen, die auch der Nachbarschaft zugute kommen.
Im Berliner Vergabemodell hat deshalb das Kriterium des gemeinschaftlichen Nutzungskonzeptes einen hohen Stellenwert. Allerdings wird die Realisierbarkeit beziehungsweise Finanzierung des Projektes noch höher bewertet. Insgesamt ist das Berliner Modell der Grundstücksvergabe an Baugemeinschaften ein äußerst aufwändiges Verfahren. In der ersten Stufe sind unter anderem folgende Nachweise zu erbringen: Nutzungskonzept (soziale, ökologische und bauliche Ziele der Baugemeinschaft), Anzahl und soziale Struktur der Mitglieder, Nachweis über Finanzierung, Nachweis der fachlichen Planung (eigene Kompetenz oder geeignete beauftragte KonsulentInnen und FachplanerInnen). Vor allem sind die Anforderungen an den Nachweis der fachlichen Eignung auf Wien nicht sofort übertragbar: Berlin verfügt über eine längere Tradition von Wohnprojekten in Bestand und Neubau, parallel dazu haben sich PlanerInnen und BeraterInnen spezialisiert. Diese geistigen Dienstleistungen sind in Wien noch nicht in größerem Umfang verfügbar.
In der zweiten Stufe muss die Baugruppe neben detaillierten Angaben zu Finanzierung und Realisierbarkeit vor allem bereits planerische Leistungen erbringen. Dazu zählen ein grober Bebauungsplan mit Darstellung des Baukörpers, der Erschließung und Außenanlagen; Angaben über die geplante Zahl der Wohnungen und den Wohnungsmix. In der zweiten Stufe sind somit bereits planerische Leistungen für ein bestimmtes Grundstück zu erbringen, die Kosten tragen die sich bewerbenden Baugemeinschaften. Die erstgereihte Baugemeinschaft aus der zweiten Stufe wird zu Kaufverhandlungen eingeladen. Die Kaufverhandlungen sind limitiert auf sechs Monate.
Insgesamt hat das erste nach diesem Modell durchgeführte Verfahren, bei dem nur eines von fünf Grundstücken vergeben werden konnte, gezeigt, dass die Anforderungen zu hoch sind.

5.3.2 Übertragbarkeit auf Wien

Das Kriterium des Nutzungskonzeptes, dass auf Gemeinschaftszielen und auf Stärkung der und Bezug zur Nachbarschaft, zum Stadtquartier beruht, kann als Auswahlkriterium im Sinne der sozialen Nachhaltigkeit übernommen werden.
Der Finanzierungsplan ist bei der Bewertung sehr hoch gewichtet, der Stellenwert dieses Kriteriums ist für Wiener Verhältnisse zu hinterfragen, da die Stadt Wien in ihrer Wohnungspolitik eher Mietwohnverhältnisse anstrebt und weniger das Eigentumsmodell, das in Berlin die Hauptzielgruppe darstellt – allerdings ist die finanzielle Realisierbarkeit sicherlich auch in Wien ein sehr wichtiges Kriterium, die allerdings aufgrund der Wiener Wohnbauförderung auch leichter zu erreichen sein wird.
Einige der Nachweise in der zweiten Stufe, insbesondere die planerischen Vorleistungen der BewerberInnen sowie die hohen Anforderungen an die Qualifikation bzw. der Nachweis der fachlichen Eignung, sind für Wien nicht geeignet. Die planerischen Vorleistungen sind für ein Baugemeinschaftsprojekt mit knappen finanziellen Mitteln zu detailliert. Dass die Planung für ein spezifisches Grundstück erfolgen muss, ist ein großer Nachteil und Kostenfaktor für aller BewerberInnen, die nicht zu den GewinnerInnen des Verfahrens zählen. Der Wohnungsmix sowie ein Bebauungsplan könnten zwar gefordert werden, jedoch nur als abstrahiertes prototypisches Konzept, das auf verschiedenen Grundstücken (innerstädtisch, Stadterweiterungsgebiete, etc.) realisierbar wäre.
Ein weiterer Nachteil des Berliner Verfahrens ist, dass die Grundstückskosten bereits während der Planungsphase von der Baugemeinschaft zu tragen sind.

5.4 München

Auslober: Münchner Kommunalreferat
BewerberInnen: Baugemeinschaften, neue Genossenschaften

5.4.1 Verfahren

In München werden im Vergabeverfahren für Grundstücke zwei unterschiedliche Kriterienkataloge verwendet, eines für Baugemeinschaften (darunter sind hier freifinanzierte Eigentumswohnungen, die durch Gruppen errichtet werden, zu verstehen) und eines für (neue) Genossenschaften, die Fördermittel in Anspruch nehmen. Beide Kriterienkataloge enthalten je vier Kategorien, die bewertet werden: Planung, Wirtschaftlichkeit, Ökologie und Soziales. Je nach Bewerbungsverfahren werden den unterschiedlichen Kriterien Gewichtungen zugeordnet. Die Kriterienkataloge unterscheiden sich nur geringfügig. Die Planung des Projektes hat einen hohen Stellenwert, zu den interessanten Unterkategorien des Bewertungskriteriums Planung zählen Vielfältigkeit im Wohnungsangebot, Flexibilität und „Umsetzung besonderer planerischer Vorgaben“ wie zum Beispiel Integration von Nichtwohnnutzung im Erdgeschoß. Bei der Wirtschaftlichkeit des Projektes wird sowohl bei Baugemeinschafts- als auch bei Genossenschaftsprojekten die Überschreitung des Mindestkaufpreises im Gebot honoriert (das bezieht sich ausschließlich auf den Anteil der freifinanzierten Wohnungen; es gibt

immer auch EOF-Wohnungen und/oder Wohnungen nach München Modell, die einen fixen, in ganz München gleichen Grundstückspreis haben). Bemerkenswert beim Münchner Verfahren ist die Klarheit der Anforderungen bei den ökologischen, planerischen und sozialen Kriterien. Hilfreich für die potenziellen BewerberInnen sind zudem die Erläuterungen zu den beiden Kriterienkatalogen, in denen beispielhafte Lösungen taxativ angeführt sind. Bei ökologischen Kriterien wird ein höherer energetischer Standard, der über den gesetzlichen Anforderungen liegt, honoriert.

5.4.2 Übertragbarkeit auf Wien

Detaillierte Erläuterungen mit beispielhaften Lösungen und das Kriterium der Maßnahmen und des Angebots an Infrastruktur und Einrichtungen zur Quartiersvernetzung in den Baugemeinschaftsprojekten sollten auf jeden Fall aufgegriffen werden.
Zuschlagskriterien aus dem Münchner Kriterienkatalog, die nachahmenswert sind:
> Bereitschaft der jeweiligen Baugemeinschaft zur Kooperation mit anderen Baugemeinschaften auf einem Baufeld bzw. zu einem gemeinsamen Bauvorhaben (Das könnte auch als gleichzeitige Bauführung zur Senkung der Baustellengemeinkosten nach dem Vorbild des Huckepack-Projekts „Stairs and Stripes“ an der Alten Donau in Wien verstanden werden: Der Generalunternehmer-Vertrag zum Bau von „Stairs and Stripes“ mit nur 14 Wohneinheiten wurde mit dem vielfach größeren Projekt „Wohnen im Park“ mit 274 Wohnungen in Wien-Leopoldstadt zusammengefasst.);
> Innovative Konzepte beim Wohnen (z.B. Mehrgenerationen-Wohnen, Wohnungen für ältere Menschen, Integration von Wohneinheiten für behinderte Menschen);
> die bereits erwähnte Umsetzung so genannter „besonderer planerischer Vorgaben“ wie die Integration von Nichtwohnnutzung im Erdgeschoß;
> Energieeffizienzstandard über den gesetzlichen Anforderungen der deutschen Energieeinsparverordnung EnEV; für Wien würde das bedeuten, dass Baugemeinschaftsprojekte, die in der Realisierung einen Niedrigenergie- oder Passivhausstandard anstreben, eine höhere Bewertung erhalten;
> Bevorzugung für BieterInnen, die Einrichtungen und Dienstleistungen anbieten, die der Versorgung, der Bildung, dem Wohnen im Alter sowie zur Schaffung, Verbesserung und Verfestigung nachbarschaftlicher Beziehungen oder gemeinnütziger Zwecke dienen.

5.5 Köln

Auslober: Projektgemeinschaft SEV Sülzgürtel 47 (Stadt Köln)
BewerberInnen: Baugruppen

5.5.1 Verfahren

Grundstücke werden in Köln an Baugruppen vergeben, die als Gruppe privater Bauherren Wohnbauten in Eigentumsform errichten. Das Kölner Verfahren ist dreistufig und in Bezug auf Planungsleistungen sehr aufwändig. Die Stufen sind das Teilnahmeverfahren; das Aus-

wahlverfahren (in dieser Phase muss die Baugemeinschaft ein detailliertes, städtebaulich und architektonisch durchgeplantes Projekt vorlegen. Die Mindestanzahl der Gruppenmitglieder ist vorgegeben durch den Auslober); die Optionsphase (In dieser Zeit – 3 Monate – muss die Entwurfsplanung unter Einhaltung der vorgegebenen Qualitätssicherungskriterien durchgeführt sowie der Nachweis der Finanzierung erbracht werden, z.B. mittels Finanzierungszusage einer Bank. Dieser Nachweis ist bereits 4 Wochen nach Bekanntgabe der Zuschlagsentscheidung zu erbringen.); und die Kaufvertragsunterzeichnung, mit der das Verfahren beendet wird.
Das Kölner Verfahren stellt hohe Anforderungen an die sich bewerbenden Baugemeinschaften. Insbesondere die detaillierte Planung des Baugemeinschaftsprojektes, zugeschnitten auf ein spezifisches Grundstück, bewirkt Kosten für alle BewerberInnen, auch für jene, die leer ausgehen.
Im Bewertungsverfahren werden folgende Wertungskriterien evaluiert:
1. die Baugruppe (Zeitpunkt der Bildung, Organisation, Aktivitäten der Gruppe, Realisierungschancen des Baugruppenkonzeptes);
2. die Betreuung der Baugruppe;
3. Beschreibung des Bauvorhabens;
4. städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Qualitäten mit sehr hoher Gewichtung von 45 %, unter diesem Wertungskriterium wird darüber hinaus auch die ökologische Nachhaltigkeit bzw. das Energiekonzept gewertet;
5. Kaufpreis mit ebenfalls hoher Gewichtung von 40%.
Zu erbringen ist eine Bebauungsplanung im Maßstab 1:500, ein Regelgeschoß mit Wohnungstypen im Maßstab 1:200, eine schematische Fassadendarstellung im Maßstab 1:200 sowie optional Perspektiven und freie Darstellungen. Bei den Kriterien gibt es keine Bewertung der sozialen Aspekte bzw. des Baugruppenkonzeptes (Gemeinschaftsaspekte). Es fällt auf, dass in dieser Phase das Finanzierungskonzept nicht evaluiert bzw. bewertet wird.

5.5.2 Übertragbarkeit auf Wien

Die hohen planerischen Anforderungen und die damit verbundenen Kosten sowie der frühe Nachweis der Finanzierung sollten nicht auf die Wiener Situation übertragen werden – erstere sind auch sinnlos, weil nach dem Wiener Verfahren ohnehin eine Begutachtung durch den Grundstücksbeirat erfolgt. Die Realisierungschancen sind bei Projekten, die eine solch detaillierte Planung und fixe Finanzierungszusagen nachweisen können, gewiss beachtlich. Allerdings werden hohe verlorene Investitionen in Planung verlangt, die nur sehr kapitalstarke und kaufkräftige Haushalte bzw. Gruppenmitglieder erbringen können. Andererseits sollten die hier fehlenden Kriterien der sozialen Nachhaltigkeit in Wien sehr wohl angewandt werden.
Ebenfalls schlecht übertragbar sind die genauen Vorgaben des Auslobers in Bezug auf die Gestaltung bestimmter Bauteile (vorgeschriebenes Flachdach einschließlich Neigung, Bereiche, die zwingend zu begrünen sind, etc.).
Positiv sind der Detaillierungsgrad und die Transparenz beim Kriterium ökologisches Energiekonzept. Die Transparenz der Bewertung bzw. der Kriterien und der Punktevergabe ist vorbildlich und sollte übernommen werden.

5.6 Tübingen

Ausloberin: WIT Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen mbH
BewerberInnen: EinzelinteressentInnen und Baugemeinschaften

5.6.1 Verfahren

Das Tübinger Verfahren beruht auf intensiver Betreuung und aufwändiger Planung durch das Stadtsanierungsamt bzw. in jüngster Zeit die städtische WIT Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen mbH. Es werden Optionen für bestimmte Areale in den Stadterweiterungsgebieten (Konversionsflächen) ausgeschrieben, die Bewerbungen können, müssen aber nicht für einen exakten Ort innerhalb des Gebietes abgegeben werden – vielmehr ist es von Seiten des Auslobers erwünscht, wenn die Gruppen diesbezüglich flexibel sind, weil dann die Freiheit für die nach der Bewerbung durchgeführte Parzellierung größer ist. Tübingen hat seit vielen Jahren Erfahrung mit der Ausschreibung und Vergabe von Bauplätzen für Baugemeinschaften, sodass das Verfahren mittlerweile hervorragend funktioniert und äußerst rasch und effizient durchgeführt werden kann. Die Vergabe erfolgt zum Fixpreis, Grundlage ist ein ein bis zwei Seiten langes Nutzungskonzept.
Bei der Vergabe der städtischen Grundstücke an die InteressentInnengruppen werden folgende Kriterien berücksichtigt: persönliche Aspekte (Realisierbarkeit des Vorhabens, Flexibilität hinsichtlich Lage, Bereitschaft, bei einem anderen Projekt einzusteigen); bauliche Aspekte (Architektur, Parzellierung (Platzbedarf), Energie, Gewerbe sofern verlangt, nötige Stellplatzanzahl); Projektaspekte (Anzahl der Einzelbauherren, Belegungsquote, Belastbarkeit der Listen, Vorhandensein einer Baubetreuung, besonderes Wohnkonzept, Zusammensetzung der Liste, bisherige Erfahrungen mit Baugemeinschaften); sowie soziale Aspekte (Anzahl der Kinder, Alternativen am Tübinger Wohnungsmarkt, sonstige soziale Aspekte).
Alle InteressentInnen haben etwa neun Monat Zeit, um ihr Konzept zu entwickeln – bei der Vergabe geht es auch darum, dass das schlussendliche Projekt weitestgehend dem ursprünglichen Konzept entspricht. Auf Basis der Konzepte werden die Auswahl und das Zusammenfügen der ausgewählten Projekte innerhalb eines Blocks realisiert. Interessensgemeinschaften bewerben sich in Konkurrenz zueinander um die Bauplätze, das beste Konzept erhält dann die Option. Während der Optionslaufzeit erfolgt die Planung.

5.6.2 Übertragbarkeit auf Wien

Das Tübinger Modell basiert auf langjähriger Erfahrung, ist aber nicht so formalisiert wie manche anderen untersuchten Modelle, insofern ist eine Übertragung der Kriterien schwierig, weil die Auswahl hauptsächlich auf dem Spezialwissen der beteiligten Personen basiert. Das Modell der Stadterweiterung mittels Baugemeinschaften könnte für ein Wiener Stadterweiterungsgebiet übertragen und adaptiert werden.

Ort/ Auslober	BewerberInnen	Stufen	Nachweise/Kriterien	Gewichtung	Option Grundstück	Jury	Spezifika
Hamburg Agentur für Baugemeinschaften	Kleingenossenschaft, Dachgenossenschaft, trad. Genossenschaft, WEG, Mischformen	3	Gruppenbezogene Kriterien Objektbezogene Kriterien Finanzierungskonzept Eigenkapitalnachweis Soziales Konzept Stabilität der Gruppe Wirtsch. Baubetreuer	60% 40%	ja	AfB, Bezirksamt (Stadtplanungsabt.), Finanzbehörde	sehr viele BGs lange Tradition Serviceeinrichtungen einfaches, niederschwelliges Bewerbungsverfahren ausnahmsweise wird architektonischer Entwurf verlangt
Hamburg HafenCity	Baugemeinschaften Gemeinschaften von Investoren	2	Bonität Referenzen Nutzungskonzept EG-Nutzung Maritimer Bezug Nachhaltigkeit	keine Gewichtung	ja	hochrangige Vertreter Verwaltung und HafenCity	ArchitektInnenwettbewerbe gute Betreuung
Berlin Liegenschaftsfonds	Baugemeinschaften eigentumsorientierte Genossenschaften	2	**1. Stufe** Projektziele Finanzielle Leistungsfähigk. Fachliche Leistungsfähigk. **2. Stufe** Nutzungskonzept Bebauungs- u. Freiraumkonz. Ökologisches Konzept Finanzierungssicherheit	 20% 50% 30% 25% 15% 20% 40%	nein (sofortige Kaufverhandlungen)	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bezirk	nur EigentümerInnen hohe Anforderungen an Finanzierungssicherheit hohe Planungsvorleistungen
München Kommunalreferat	Baugemeinschaften Genossenschaften	2	persönliche Aspekte bauliche Aspekte Angaben über BG soziale Aspekte	unterschiedl. je nach Verfahren/Ort	ja	Kommunalreferat	klare, transparente Kriterien
Köln	Baugruppe	3	**2. Stufe: Angebot** Angaben Baugruppe Betreuung Baugruppe Beschreibung Bauvorhaben Architekonische Qualität Kaufpreis	 7% 5% 3% 45% 40%	ja	Kinder- und jugendpäd. Einrichtung d. Stadt Köln, BeraterInnen	nur Eigentumsform sehr hohe planerischen Vorleistungen aufwändiges Verfahren
Tübingen Stadtsanierungsamt, WIT	Baugemeinschaften Einzelinteressenten	2	persönliche Aspekte bauliche Aspekte Angaben über BG soziale Aspekte	k.A.	ja	Gemeinderat, Stadtsanierungsamt, WIT	spezialisiertes Verfahren hoher Planungsaufwand bei der Behörde/WIT

5.7 Wiener Verfahren

Das Verfahren in Wien sollte möglichst einfach und transparent gestaltet sein. Von der Vorgabe, eine konkrete architektonische Planung für das ausgeschriebene Grundstück im Verfahren zu liefern, sollte jedenfalls abgesehen werden. Die BewerberInnen müssen vor der Teilnahme die Kriterien der Bewertung und deren Gewichtung sowie die Zusammensetzung der Jury kennen. Wichtig sind zudem die wesentlichen Informationen über das Grundstück (Größe, Bebauungsbestimmungen, Information über eventuelle Kontaminierung und eventuell notwendige spezielle Gründungsmaßnahmen, insbesondere der Kaufpreis).
Die Kategorien der Bewertungskriterien können je nach Intention des Auslobers (Wohnfonds Wien, 3420 Aspern Development AG, etc.) und je nach Lage des Grundstücks in der Stadt unterschiedlich gewichtet werden.
Zusätzlich zu den Kriterien, die in den evaluierten Verfahren aus deutschen Städten eingesetzt wurden, sollte in Wien das jeweilige Projekt hinsichtlich der Eignung im jeweiligen Stadtteil, am jeweiligen Standort evaluiert werden.

Im Wiener Bewerbungsverfahren schlagen wir ein dreistufiges Verfahren vor:
1. Interessensbekundung;
2. Bewerbungsverfahren;
3. Optionsphase und Kauf.

Voraussetzung für die genannten Fristen ist, dass es bereits angemeldete Gruppen gibt, die wissen, dass sie im Vergabefall zu einem Konzeptwettbewerb eingeladen werden. Wenn das nicht der Fall ist, muss mit längeren Fristen und entsprechender Öffentlichkeitsarbeit gerechnet werden.

5.7.1 Interessensbekundung

Die Interessensbekundung sollte als formlose Bewerbung abgewickelt werden: Wenn sich eine (Kern-)Gruppe formiert hat und plant, an einer Grundstücksvergabe teilzunehmen, ob nun an einem bestimmten Ort oder an mehreren verschiedenen, dann lässt sie sich beim Auslober registrieren. Dazu sind die Kontaktdaten zweier Ansprechpersonen (vor allem e-Mail), die geplante Form (Eigentum, Miete, Heim, mit Bauträger, egal, noch nicht entschieden), eine kurze Charakterisierung möglicher Standorte, ein kurzes inhaltliches Konzept (etwa eine Seite), die Zahl der aktuell beteiligten sowie endgültig gewünschten Haushalte, Personen, Erwachsenen/Kinder, eine aktuelle Mitgliederliste (die halbjährlich von der Gruppe aktualisiert werden sollte), die ungefähre benötigte Grundstücksgröße sowie der ungefähre Wohnungsmix und das vorhandene Eigenkapital anzugeben. Die Gruppen sollten dabei einer Datenspeicherung zustimmen und angeben, ob sie weitere Mitglieder suchen und eine Datenweitergabe zu diesem Zweck erlaubt wird und ob sie auf der Website des Auslobers mit Grobkonzept genannt werden dürfen. Eine Registrierung als InteressentInnengruppe sollte frühestens dann erfolgen, wenn die Gruppe drei Haushalte umfasst.
Es ist in jedem Fall sinnvoll, für die auf diese Art registrierten InteressentInnen einen e-Mail-Newsletter einzurichten, um den Kontakt aufrecht zu erhalten.

Wenn ein konkretes Grundstück zur Disposition steht, sollten Daten dazu (Lage, Größe, Bebauungsmöglichkeiten, vorläufigen Grundstückspreis, etc.) auf der Website des Auslobers publiziert und alle in Frage kommenden Gruppen kontaktiert und zu einer Interessensbekundung eingeladen werden. Dafür sollten etwa acht Wochen Frist zur Verfügung stehen.

5.7.2 Bewerbungsverfahren

Die InteressentInnen, die sich in der ersten Stufe für die Teilnahme gemeldet haben, sollten für einen Termin etwa vier bis acht Wochen nach Ablauf der Frist für die Interessensbekundung zu einer Präsentation ihres Konzeptes eingeladen werden. Mit der Einladung müssen auch die Entscheidungskriterien und die Jury bekannt gegeben werden. In der zweiten Stufe, dem Bewerbungsverfahren, sind einerseits Mindestanforderungen zu erfüllen, und andererseits werden die Baugemeinschaftskonzepte von einer Jury anhand eines Kataloges von Bewertungskriterien mit unterschiedlicher Gewichtung bewertet.

Die Mindestanforderungen sind:
> Eine Mindestanzahl der Gruppenmitglieder (zwei Drittel der verfügbaren Wohnungen) und eine Liste dieser Mitglieder;
> Nachweis über vorhandene Mindesteigenmittel bzw. über Anspruch auf Eigenmittelersatzdarlehen (eine diesbezügliche Bestätigung der ArchitektIn oder BaubetreuerIn bzw. eines formellen Gruppengeschäftsführers sollte reichen);
> Nachweis über qualifizierte fachliche Betreuung (zumindest ArchitektIn oder BaubetreuerIn mit Referenzen).
Da es in Wien bisher nur sehr wenige ArchitektInnen oder BaubetreuerInnen mit einschlägigen Referenzen gibt, sollten jedenfalls auch Erfahrungen mit gefördertem Wohnbau, geförderter Wohnhaussanierung und Tätigkeit in einer Gebietsbetreuung zählen. Wenn es sowohl eineN ArchitektIn als auch BaubetreuerIn gibt, reicht es, wenn eineR der beiden diese Referenzen nachweisen kann.

Das Baugemeinschaftskonzept sollte etwa drei bis fünf Seiten umfassen und muss Angaben über folgende drei Wertungskriterien enthalten:
1. Kriterium: bauliches und gemeinschaftliches Projektkonzept;
2. Kriterium: Realisierbarkeit des Projektes;
3. Kriterium: Standortfaktoren des Projektes.

Detaillierte Subkriterien, die beispielhafte Gewichtung und Punktezuordnung sowie die Art der Bewertung sind unten in der Tabelle zum „Wiener Katalog der Bewertungskriterien für die Vergabe von Optionen an Grundstücken für Baugemeinschaften“ dargestellt. Im Bewerbungsverfahren wird die bestqualifizierte Gruppe ermittelt, die damit eine kostenlose, auf etwa eineinhalb Jahre begrenzte Option auf ein Grundstück erhält. Eine Verlängerungsmöglichkeit sollte vorgesehen sein.
Die Bewertung der Bewerbungen erfolgt kommissionell durch eine Jury, deren Mitglieder vorab bekannt gegeben werden müssen. In die Jury sollte jeweils einE VertreterIn der Magistratsabteilung 50, des Wohnfonds Wien bzw. eines anderen Auslobers, des Grundstücks-

beirats, einer gemeinnützigen Mieterorganisation oder der Arbeiterkammer Wien sowie der Magistratsabteilung 18 entsandt sein.
Insbesondere um die Stabilität und das Engagement der Gruppe sowie die Realisierbarkeit des Projektes beurteilen zu können, ist es notwendig, dass ein Teil der Gruppe, etwa fünf Personen, gemeinsam das Projekt vor der Jury präsentieren und auch mit Fragen konfrontiert werden können.
Grundsätzlich sollte es für die Vergabe Voraussetzung sein, dass die Mitglieder der Baugemeinschaft die Wohnungen selbst nützen. ArchitektInnen, BetreuerInnen oder InvestorInnen können sich nicht um ein Grundstück bewerben.

5.7.3 Erläuterungen zu den Bewertungskriterien

Kriterium 1: Projektkonzept

Teilaspekt 1.1 Gemeinschaft
Zu beschreiben ist die Gruppenidentität, also die zentrale Idee, das Konzept der Baugemeinschaft; weiters die geplanten gemeinschaftlichen Räume und Außenräume (Höfe, Terrassen) sowie vorgesehene Gemeinschaftsaktivitäten.

Teilaspekt 1.2 Nachbarschaft/Stadtquartier
Positiv bewertet werden geplante Nutzungen und soziale Infrastrukturen, die auch von den BewohnerInnen der Nachbarschaft genutzt werden können. Zusätzliche Punkte in der Bewertung erhalten Nicht-Wohnnutzungen im straßenseitigen Erdgeschoß, die zur Belebung des Stadtquartiers beitragen, wie zum Beispiel geplante Gastronomieeinrichtungen, Praxen (Publikumsverkehr), Nahversorgungseinrichtungen und Ähnliches.

Teilaspekt 1.3 Innovation Wohnbau
Zusätzliche Punkte bei der Bewertung erhalten Projekte, in denen folgende Aspekte enthalten sind: geplante innovative Wohnkonzepte, Gestaltung Freiräume/Wohnumfeld, barrierearme Erschließung, autofreie Konzepte.

Teilaspekt 1.4 ressourcenschonende Bauweise
Hier werden Projekte mit Energieeffizienzstandard über den geforderten Werten gemäß OIB-Richtlinie bevorzugt, ebenso wie die Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen (z.B. gemäß Kriterienkatalog *klima:aktiv Haus* für Neubauten). Die Errichtung des Gebäudes in Holzbauweise wird ebenfalls besonders honoriert.

Teilaspekt 1.5 nachhaltige Energiequellen
Bei angestrebtem Einsatz von regenerativen und dezentralen Energiequellen (Biomasseheizanlagen, Fotovoltaik, Solarthermie, etc.).

Kriterium 2: Realisierbarkeit

Teilaspekt 2.1 Gruppenstabilität
Wenn es bereits vertragliche Bindungen in der Baugemeinschaft wie einen Verein oder eine andere in einem schriftlichen Vertrag fixierte Rechtsform gibt, wird dies mit Punkten in der Wertung belohnt.
Weitere Kriterien, anhand derer die Stabilität der Gruppe und damit die Realisierbarkeit des Projektes bewertet werden, sind intern vorhandene Kenntnisse zum Thema und die Beschäftigung mit dem Thema Baugemeinschaften; die Nachvollziehbarkeit der Rollenverteilung und die Teamfähigkeit. Die Stabilitätskriterien werden großteils am besten im Zuge der Gruppenpräsentation bewertet werden können, weniger anhand des schriftlichen Konzeptes. Auch Gruppenaktivitäten im Stadtteil werden positiv bewertet.

Teilaspekt 2.2 Kooperationsbereitschaft
Die Bereitschaft der Gruppe, das Bauvorhaben gemeinsam mit anderen Baugemeinschaften kooperativ zu errichten und die Gemeinschaftseinrichtungen gemeinsam zu betreiben, sowie die Bereitschaft zur gemeinsamen Bauführung mit anderen Bauvorhaben (Huckepack) in räumlicher Nähe zum Bauplatz wird positiv bewertet.

Teilaspekt 2.3 Betreuung
Wenn die Gruppe über fachlich hervorragend qualifizierte BetreuerInnen verfügt (ArchitektInnen, ModeratorInnen, WirtschaftstreuhänderInnen etc., entweder als Gruppenmitglieder oder als beauftragte Dritte), wird das mit zusätzlichen Punkten belohnt. Da es in Wien noch keine Tradition der Baugemeinschaften gibt, können auch weiter gefasste Referenzen der BetreuerInnen und KonsulentInnen geltend gemacht werden. Mögliche Referenzprojekte: Erfahrung im geförderten Wohnungsbau und Wohnhaussanierung, Erfahrung bei Finanzierungskonzepten für freifinanzierten Wohnungsbau, fachlich passende Erfahrung in Gebietsbetreuungen.

Teilaspekt 2.4 Finanzierung
Bei Vorlage eines tragfähigen Finanzierungskonzeptes über die gesamte Finanzierungs- und Förderphase des Bauprojektes in prüfbarer Form werden Punkte vergeben.

Kriterium 3: Standortfaktoren

Teilaspekt 3.1 Eignung Gruppenkonzept am Standort/im Stadtteil
Die Jury bewertet die Eignung des Gruppenkonzeptes und der sozialen Zusammensetzung der Gruppe in Bezug auf die Eignung am vorgegeben Standort. Weiters werden die allenfalls geplanten sozialen Einrichtungen auf ihre Eignung am Standort bewertet.

Teilaspekt 3.2 Einfluss Standortfaktoren
Zusätzlich bewertet die Jury das Projekt für die Eignung am Standort hinsichtlich dort bereits vorhandener Einrichtungen und Infrastrukturen, z.B. Kinderbetreuungseinrichtungen, Altentagesstätte, etc.

Wiener Katalog der Bewertungskriterien für die Vergabe von Optionen an Grundstücken für Baugemeinschaften

	Wertungskriterium 1	40%	max. Punkte	Nachweis			Punkte
1	**Projektkonzept**				maximal mögliche Punkteanzahl: 40		
1.1	**Teilaspekt: Gemeinschaft**				Gewichtung Teilaspekt	**12%**	
1.1.1	Gruppenidentität		6	Beschreibung			
1.1.2	geplante Gemeinschaftsräume, Freiräume	ja/nein	3	Beschreibung			
1.1.3	geplante Gemeinschaftsaktivitäten	ja/nein	3	Beschreibung			
1.2	**Teilaspekt: Nachbarschaft/Stadtquartier**				Gewichtung Teilaspekt	**8%**	
1.2.1	geplante infrastrukturelle/soziale Einrichtungen	ja/nein	4	Beschreibung			
1.2.2	geplante EG-Nutzung: positiv z.B. Gastro, Praxen	ja/nein	4	Beschreibung			
1.3	**Teilaspekt: Innovation Wohnbau**					**8%**	
1.3.1	geplante innovative Wohnkonzepte	ja/nein	2	Beschreibung			
1.3.2	Gestaltung Freiräume/Wohnumfeld	ja/nein	2	Beschreibung			
1.3.3	barrierearme Erschließung	ja/nein	2	Beschreibung			
1.3.4	autofreie Konzepte	ja/nein	2	Beschreibung			
1.4	**Teilaspekt: ressourcenschonende Bauweise**				Gewichtung Teilaspekt	**8%**	
1.4.1	Energieeffizienz Niederigenergiestandard	ja/nein	1	Absichtserklärung			
1.4.2	Energieeffizienz Passivhausstandard	ja/nein	3	Absichtserklärung			
1.4.3	Einsatz nachwachsender Rohstoffe	ja/nein	2	Absichtserklärung			
1.4.4	Holzbauweise	ja/nein	2	Absichtserklärung			
1.5	**Teilaspekt: nachhaltige Energiequellen**				Gewichtung Teilaspekt	**4%**	
	Einsatz regenerativer/dezentraler Energieträger	ja/nein	4	Absichtserklärung			
					Summe Teilaspekte	**40%**	
						Summe Punkte	

Bewertungskriterien Angegeben werden 3 Kategorien mit Bewertungskriterien (1 bis 3) mit dazugehöriger Gewichtung. von 0,01 bis 1,00, das heißt von 1% bis 100%. Pro Kriterium sind 0 bis max. 40 Punkte zu vergeben, wobei die Punktevergabe im Ermessen des Auslobers liegt. Maximale Punkteanzahl: 100

	Wertungskriterium 2	**40%**	max. Punkte	Nachweis			**Punkte**
2	**Realisierbarkeit**				maximal mögliche Punkteanzahl: 40		
2.1	**Teilaspekt: Gruppenstabilität**				Gewichtung Teilaspekt	**13%**	
2.1.1	Organisation/vertragliche Bindungen	ja/nein	4	Dokumentation			
2.1.2	Kenntnisse intern, Beschäftigung mit dem Thema		2	Dokumentation, Präsentation			
2.1.3	Rollenverteilung, Teamfähigkeit		2	Dokumentation, Präsentation			
2.1.4	Belastbarkeit der Gruppe		3	Dokumentation, Präsentation			
2.1.5	Gruppenaktivität	ja/nein	2	Dokumentation			
2.2	**Teilaspekt: Kooperationsbereitschaft**				Gewichtung Teilaspekt	**4%**	
	gemeinsame Bauführung mit anderen BG/BT **	ja/nein	4	Absichtserklärung			
2.3	**Teilaspekt: Betreuung**				Gewichtung Teilaspekt	**8%**	
	fachliche Kompetenz der BeraterInnen		8	Referenzen			
2.4	**Teilaspekt: Finanzierung**				Gewichtung Teilaspekt	**15%**	
	wirtschaftlich tragfähiges Finanzierungskonzept	ja/nein	15	Beschreibung			
	** Bauträgern/Baugemeinschaften				**Summe Teilaspekte**	**40%**	
						Summe Punkte	
	Wertungskriterium 3	**20%**	max. Punkte	Nachweis			**Punkte**
3	**Standortfaktoren**				maximal mögliche Punkteanzahl: 20		
3.1	**Teilaspekt: Eignung Gruppenkonzept am Standort**				Gewichtung Teilaspekt	**14%**	
3.1.1	soziale Zusammensetzung der Gruppe geeignet	ja/nein	7	Beschreibung			
3.1.2	geplante Infrastrukturen, soziale Einrichtungen geeignet	ja/nein	7	Beschreibung			
3.2	**Teilaspekt: Einfluss Standortfaktoren**				Gewichtung Teilaspekt	**6%**	
	vorhandene Einrichtungen/Infrastr. am Standort geeignet	ja/nein	6	Bewertung Jury			
					Summe Teilaspekte	**20%**	
						Summe Punkte	
		100%				**TOTAL**	

5.7.4 Optionsphase

In dieser Phase entwickelt die Gewinnergruppe des Bewerbungsverfahrens das Projekt in wesentlichen Aspekten und absolviert die erforderlichen rechtlichen und finanziellen Schritte zur Realisierung des Projektes.
Diese Schritte sind die Baugenehmigung gemäß Wiener BauO; die Förderungszusicherung der Landesregierung; die Zusicherung einer Bank über die Fremdfinanzierung; eine Bestätigung über die erforderlichen Eigenmittel; die Vorlage des adaptierten Finanzierungskonzeptes über die gesamte Laufzeit der Förderung bzw. der Fremdfinanzierung. Wenn die Baugemeinschaft die erforderlichen Schritte absolviert hat, kann sie das zu vergebende Grundstück endgültig kaufen. Während der Optionslaufzeit sollte der Ausstieg der Gruppe ohne gravierende Nachteile für diese möglich sein. In diesem Falle kann die Grundstücksoption an die nächstgereihte Bewerbergruppe übertragen werden, oder das Verfahren wird widerrufen und neu ausgeschrieben.

Kriterienkataloge der untersuchten Städte und Ableitung für Wien

	Hamburg	HafenCity	Berlin	München	Köln	Tübingen	Wien
GEMEINSCHAFTLICHES KONZEPT							
Gruppe, Nutzung	Zusammenarbeit, Stabilität, Gruppenidentität	Kleinteiligkeit/ Organisations-form, u.a.; Differenzierte Adressbildung auf einer Fläche durch die Kombi-nation verschie-dener Nutzungs-konzepte; Maritimer Bezug der Nutzungen	Schlüssigkeit und Qualität der ge-meinschaftsorien-tierten Ziele; Plausibilität der Umsetzbarkeit des Nutzungs-konzeptes	Bewohnertreff und/ oder Ge-meinschafts-räume; Gemeinschaftsori entiertes bzw. generationenüber-greifendes Kon-zept	Nutzbarkeit der privaten Frei-flächen		Gruppenidentität; geplante Gemein-schaftsräume innen, Freiräume außen
Soziales Konzept	Soziales Konzept (z.B. Einrichtun-gen mit sozialer Ausrichtung integriert)			Soziales Manage-ment (Sozialwoh-nungsbau)			geplante infra-strukturelle/ soziale Einrich-tungen
Aktivität der Gruppe	Gruppenmitglieder im Stadtteil integriert und engagiert				Aktivitäten der Gruppe		Gruppenaktivität
Erd-geschoß				Umsetzung bes. planerischer Vor-gaben		Gewerbe (sofern verlangt)	geplante EG-Nutzung: pos. Gastro, Praxen
BAULICHES KONZEPT							
Innovation	Originalität des Konzepts (inno-vative, kreative Ideen); Mischung Wohnungstypen, -größen	Attraktivität und Prägnanz der Wohnformen		Innovatives Konzept im Wohnungsbau		Besonderes Wohnkonzept	geplante inno-vative Wohn-konzepte

	Hamburg	HafenCity	Berlin	München	Köln	Tübingen	Wien
Energie, Ökologie	energetisches und ökologisches Konzept	Beiträge zum sparsamen Umgang mit Energie sowie ökologisch und technisch effiziente Bauweise	Umfang/Qualität der Ziele u. Maßnahmen zu Energieeffizienz, CO_2-Bilanz und Einsatz ökologischer Baustoffe; Ökol. Sinnhaftigkeit der Maßnahmen als Kosten-Nutzen-Relation (10 J.)	Energetisches Konzept besser als EnEV; Innovatives ökologisches Gesamtkonzept (inklusive Freiraumplanung)	Energiekonzept; Konzept für den Einsatz von regenerativen Energieträgern (Sonnenenergie, Geothermie) in Fassaden/Dach/Freianlagen	Energie	Energieeffizienz Niederigenergiestandard, Passivhausstandard, Einsatz nachwachsender Rohstoffe, Holzbauweise; Einsatz regenerativer/dezentraler Energieträger
Architektur, Städtebau	(architektonische Qualität)	Bereitschaft, mit jungen qualifizierten Architekten zusammenzuarbeiten	Städtebauliche Einbindung; Chancen der Genehmigungsfähigkeit	Qualitätsvolle Planung	Städtebauliche Qualität des Entwurfs; Architektonische Gesamtqualität; Maßstäblichkeit der Baukörper; Freiraumkonzept; Innerstädtische, urbane Bautypologie; Fassadengestaltung; Gestaltung der Zugänge, Tiefgarage; Begrünung	Architektur; Parzellierung (Platzbedarf)	Gestaltung Freiräume/ Wohnumfeld; barrierearme Erschließung
Stellplätze					Stellplatznachweis; Organisation der Tiefgarage	Benötigte Anzahl an Stellplätzen	autofreie Konzepte

	Hamburg	HafenCity	Berlin	München	Köln	Tübingen	Wien
REALISIERBARKEIT							
Stabilität	Stabilität der Gruppe > Grundkenntnisse, Sachwissen > Gruppe belastbar > Engagement > Erfahrungen mit ähnlichen Projekten > teamfähig, Rollenverteilung > Bestandsdauer, Wartezeit auf der Liste > intensive Beschäftigung mit dem Thema				Organisation/vertragliche Bindungen	Bisheriger Wohnsitz; Dringlichkeit der Bewerbung; Belastbarkeit der Listen; Zusammensetzung der Liste; Laufen mehrere Bewerbungen (z.B. bei verschiedenen Baugruppen)?	Organisation/vertragliche Bindungen; Kenntnisse intern, Beschäftigung mit dem Thema; Rollenverteilung, Teamfähigkeit; Belastbarkeit der Gruppe
Gruppengröße, Vollständigkeit	Wie vollständig ist die Gruppe? (70%); Wie viele Wohneinheiten				Anzahl der Wohneinheiten (Verhältnis der vorhandenen Anzahl zur Anzahl der geplanten Wohneinheiten)	Anzahl der Einzelbauherren; Belegungsquote	Mindestanforderung: Vollständigkeit der Gruppe 66%
Wartezeit	bereits (erfolglos) an einem Auswahlverfahren teilgenommen				Zeitpunkt der Gruppengründung	Alternativen auf dem Tübinger Wohnungsmarkt	

	Hamburg	HafenCity	Berlin	München	Köln	Tübingen	Wien
Umsetzbarkeit, Flexibilität	(Anforderungen des Denkmalschutzes); (Erfahrung mit Altbausanierung)	Produktqualität, Absatzfähigkeit am Markt, Aussicht auf schnelle Realisierung	Wahrscheinlichkeit einer zügigen Projektrealisierung; Realisierbarkeit der Nutzung im Flächenangebot	Kooperationsbereitschaft mit anderen Baugemeinschaften; Flexibilität im Projekt	Realisierungschancen des Baugruppenkonzeptes	Realisierbarkeit des Vorhabens; Flexibilität hinsichtlich Lage; Bereitschaft, bei anderem Projekt mit einzusteigen	gemeinsame Bauführung mit anderen Baugemeinschaften, Bauträgern
Betreuung	Vereinbarung mit einem Baubetreuer; Architekt bereits fixiert	Referenzen zu vergleichbaren Projekten			Betreuung der Baugruppe durch Baubetreuer o.ä.	Baubetreuung vorhanden? Bisherige Erfahrungen mit Baugruppen	Mindestanforderung: Fachliche Kompetenz der BeraterInnen
Wirtschaftlichkeit	Wirtschaftlichkeit, Umsetzbarkeit des Finanzierungskonzeptes	Wirtschaftlichkeitsberechnung, Finanzierungskonzept, -nachweis, Bonität	Plausibilität und Realisierungschancen des Finanzierungsplans; Sicherheit/Belastbarkeit der Finanzierung des Grundkaufs; Höhe der monatl. Belastung und des Eigenkapitaleinsatzes für 1 Mitglied				wirtschaftlich tragfähiges Finanzierungskonzept
Eigenkapital	Eigenkapitalnachweis	Eigenkapitalnachweis	vertraglich gebundenes Eigenkapital				Mindestanforderung: Eigenkapitalnachweis
Kaufpreis		Akzeptanz der vorgeg. nutzungsbezogenen Schichtwerte; Gebote für nicht bürobezogene gewerbliche Nutzungen		Grundstückskaufpreis freifinanziert; Verkaufspreise für geförderte Eigentumswohnungen	Kaufpreis		

	Hamburg	HafenCity	Berlin	München	Köln	Tübingen	Wien
Inanspruchnahme Förderung				Darlehenshöhe München Modell Genossenschaften; Modellvorhaben			
STANDORTFAKTOREN							
Gruppenzusammensetzung	Kinderanzahl; Schwerbehinderte					Anzahl der Kinder; Sonstige soz. Aspekte (Alleinerziehend, Behinderung, Alter)	Soziale Zusammensetzung der Gruppe geeignet
Quartiersbezug		Umfang/Integration Gastronomie, Einzelhandel od. Einrichtungen mit öffentlichem Charakter, die Quartiersbelebung fördern	Quartiersverträglichkeit und -nutzen	Einrichtungen und/od. Dienstleistungen zur Quartiersvernetzung			gepl. Infrastrukturen, soz. Einrichtungen geeignet
Einpassung ins Umfeld							Vorhandene Einrichtungen/Infrastrukturen am Standort geeignet

6 Baugemeinschaftsmodelle in Deutschland

6.1 Hamburg

„Baugemeinschaften sind Zusammenschlüsse von Bauwilligen, die gemeinsam Wohnraum zur Selbstnutzung schaffen wollen. Sie umfassen in der Regel drei bis 20 Haushalte und bauen bei freier Architektenwahl auf eigenem Grundstück. Dabei kann es sich um Projekte im individuellen Eigentum handeln sowie um Projekte, die sich unter dem Dach von bestehenden Traditionsgenossenschaften etablieren, oder um eigens gegründete Kleingenossenschaften.“ (Bürgerschaft Hamburg 2009:28)

Baugemeinschaft Parkhaus e.V. am Pinnasberg in Hamburg/St. Pauli, Auftraggeber St. Pauli Hafenstraßengenossenschaft e.G., fertiggestellt 2003 von Plan-R- Architektenbüro Joachim Reinig, Baubetreuer Stattbau Hamburg. Es handelt sich um Deutschlands erstes Passivhaus mit acht Vollgeschoßen. Foto: Plan-R-Architektenbüro

Entwicklung

Die Hansestadt Hamburg ist eine der Hochburgen des Baugemeinschaftsgedankens, und das schon seit fast dreißig Jahren. Und sie ist mittlerweile Vorreiterin der Förderung von Baugemeinschaften. Auch in Hamburg waren die „Wohnprojekte“ der 1980er stärker politisch und reformerisch geprägt, als das später der Fall war, und sie befanden sich in einer oppositionellen Rolle gegenüber der Politik und Verwaltung. Hintergrund für die ersten Projekte bildeten die Konflikte in der Hafenstraße zu Beginn der 1980er Jahre. Einige Jahre später näherte man sich in Hamburg einem politischen Kompromiss hinsichtlich der umkämpften Stadtgebiete, dessen Basis die Gründung der alternativen Sanierungsträger Stattbau Hamburg und Lawaetz-Stiftung war, die beide seit 1987 für ihre Tätigkeit Mittel von der Stadt erhalten. Parallel dazu realisierten aber bereits damals engagierte ArchitektInnen die ersten Wohnprojekte für Jungfamilien am Rande der Stadt, die nichts mit den Kämpfen um Sanierung und Stadterneuerung zu tun hatten.

In den 1990er Jahren wurde nach und nach die gemeinschaftliche Wohnform gesellschaftlich anerkannt, die Projekte rückten in Richtung gesellschaftliche Mitte – doch es sollte noch bis ins neue Jahrtausend dauern, bis das Modell auch offiziell von Politik und Verwaltung akzeptiert und unterstützt wurde. Gleichzeitig sank die Zahl günstig erwerbbarer und unsanierter Bestandsgebäude, sodass immer mehr Wohnprojekte im Neubau realisiert wurden und die ersten eigentumsorientierten Beispiele entstanden. In der Frühphase wurden überaus attraktive Einzelförderungen gewährt, die auch zum Ziel hatten, die BewohnerInnen der Projekte durch Selbsthilfe in den Arbeitsmarkt einzugliedern. Anfang der 1990er Jahre nahm man Wohnprojekte in die Wohnungsbauförderung auf, eine Anpassung an deren spezifische Bedingungen erfolgte aber erst nach und nach – so führten anfangs die Wohnungsämter Fremdbelegungen in den Wohnprojekten durch, was von diesen abgelehnt wurde. (Kröger et al. 2005:27ff.)
Eine deutliche Selbstverpflichtung der Hamburger Stadtregierung hinsichtlich Baugemeinschaften erfolgte 2003 mit der Festlegung eines Prozentsatzes für Flächenvergabe an Baugemeinschaften und der Gründung der Agentur für Baugemeinschaften. Diese Selbstverpflichtung wurde 2008 durch die damals neue schwarz-grüne Koalition nochmals verstärkt. Die ehemals alternativen Sanierungsträger, nun eher alternativen Betreuer im Neubaubereich sind heute nach wie vor für Baugemeinschaften tätig und orientieren sich besonders auf die Integration sozialer Randgruppen (Behinderteneinrichtungen, psychisch Kranke, Einrichtungen für Jugendliche).
Seit einigen Jahren finden regelmäßig jährlich sowohl das Baugemeinschaftsforum der Lawaetz-Stiftung als auch die Hamburger Wohnprojekttage von Stattbau statt, die neben einem Vortragsprogramm aus einer Informations- und Kontaktbörse bestehen – das heißt die Veranstaltungen dienen auch bestehenden Gruppen bei der Suche nach zusätzlichen Mitgliedern und EinzelinteressentInnen bei der Suche nach Gruppen, denen sie sich anschließen können.

Anzahl Wohneinheiten in Baugemeinschaften in Hamburg

	1990–2002 fertig gestellt	2003–2008 fertig gestellt	aktuell in Bau	aktuell in Planung
Kleingenossenschaften (inkl. Dachgenossenschaftsprojekte)	355	234	0	39
Traditionsgenossenschaften	15	178	106	51
Eigentümergemeinschaften	156	292	104	96
Investoren	74	0	0	0
SUMME	**600**	**704**	**210**	**186**
Projektanzahl	31	30	6	unbek.

Quelle: Bürgerschaft Hamburg 2009:33

Politik und Verwaltung

2003 wurde innerhalb der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt die Agentur für Baugemeinschaften (AfB) gegründet – sie sollte interessierte Gruppen beraten, in der so genannten Dispositionsrunde Wohnbau (unter Beteiligung von Finanzbehörde, Bezirksämtern, Sozialbehörde und der AfB) Grundstücke für Baugemeinschaften reservieren und an

diese transparent vergeben sowie Kontakte zu BaubetreuerInnen, ArchitektInnen und Beratungsstellen herstellen. Ihr Motto ist: „Wir lotsen Sie durch." Sowohl bei der Vergabe der Grundstücke als auch bei der Wohnbauförderung existieren mittlerweile einige akzeptierte Formen von Baugemeinschaften, für die es ihren jeweiligen spezifischen Bedingungen angepasste Richtlinien gibt: Das sind Wohnungseigentümergemeinschaften, Kleingenossenschaften und Dachgenossenschaftsprojekte sowie Projekte mit traditionellen Genossenschaften. In etlichen Baugemeinschaften gibt es auch Mischformen, z.B. sowohl Eigentum als auch Miete oder sowohl geförderte als auch frei finanzierte Wohnungen. Durchaus im Unterschied zu den anderen untersuchten Städten scheint in Hamburg die Unterscheidung zwischen Eigentums- und Genossenschaftsmodell eher geringe Bedeutung zu besitzen und kaum ideologisch belegt zu sein – die Modellwahl erfolgt anhand der jeweiligen Förderbedingungen und ihrer Kompatibilität mit der Gruppe und den in ihr existierenden Einkommenssituationen. Andererseits entstanden die Agentur und die prozentuelle Selbstverpflichtung unter einer CDU-geführten Stadtregierung, deshalb liegt die Betonung in der öffentlichen Kommunikation auf dem Begriff Eigentum, ob nun individuelles oder gemeinschaftliches, und deshalb wurde auch der Begriff „Baugemeinschaft" anstelle des bis dahin eher üblichen „Wohnprojektes" gewählt, weil letzteres an die 1980er Jahre und besetzte Häuser denken lässt.

In Hamburg galt seit 2003 das Ziel, jährlich 15% der kommunalen Flächen, die für Wohnbau verkauft wurden, an Baugemeinschaften zu vergeben. 2008 wurde diese politische Zielvorgabe auf 20% erhöht (bemessen an der Grundstücksfläche). Beide Werte wurden bisher in der Praxis nie erreicht, aber aktuell wird eine diesbezügliche Kontrolle eingerichtet, um in Zukunft dem Ziel näher zu kommen. Der Anteil von Baugemeinschaften an der gesamten Wohnbauleistung in Hamburg beträgt derzeit etwa 3% – in Hamburg gab es 2002 bis 2007 im Schnitt 3.700 jährlich errichtete Wohneinheiten, davon ca. 120 in Baugemeinschaften. Der geförderte Wohnbau beträgt etwa ein Viertel bis ein Drittel der Gesamtleistung.

Ablauf der Grundstücksvergabe

Die Gruppen bewerben sich bei der AfB zunächst mit einem InteressentInnenbogen und einem ersten inhaltlichen Gruppenkonzept und werden dort erfasst. In der Dispositionsrunde Wohnbau versucht die AfB, Grundstücke für Baugemeinschaften zu reservieren. Wenn das gelingt, wird das Grundstücksangebot mit Preisangaben an alle InteressentInnengruppen ausgesendet, für die es in Frage kommt. In einer zweiten Stufe werden dann alle Gruppen, die Interesse an diesem Grundstück angemeldet haben, eingeladen, ein Konzept durch einen größeren Teil der Gruppe vor der Jury zu präsentieren, anhand dessen entschieden wird, welche Gruppe das Grundstück erhält. Meist gibt es etwa fünf bis zehn KonkurrentInnen um ein Grundstück.
Die Jury besteht aus der AfB, dem Bezirksamt (Stadtplanungsabteilung), der Finanzbehörde und, im Bestandsfall, dem Denkmalschutzamt. Für die Entscheidung gibt es gruppenbezogene, objektbezogene und ergänzende Auswahlkriterien. Bei den ersten handelt es sich um die Qualität der Zusammenarbeit, Stabilität und Gruppenidentität der Baugemeinschaft, es muss ein wirtschaftlich tragfähiges Finanzierungskonzept inklusive Eigenkapitalnachweis (dieser besteht in einer Aussage des jeweiligen Baubetreuers, der allerdings zuvor formelle Darstel-

lungen von seinen Gruppenmitgliedern bzw. deren Banken verlangt, um die Realisierbarkeit überprüfen zu können) vorliegen, weiters geht es um ein soziales Konzept (Integration von sozialen Einrichtungen, z.B. Wohngemeinschaften von Menschen mit Behinderungen, „Demenz-WGs“), um die Vollständigkeit der Gruppe (zumindest 70% der geplanten Wohnungen) sowie um eine detaillierte Analyse der Gruppenstabilität (Grundkenntnisse, Sachwissen in der Gruppe; Belastbarkeit der Gruppe; Engagement; Erfahrung mit ähnlichen Projekten; Teamfähigkeit, Rollenverteilung; Bestandsdauer der Gruppe, Wartezeit (Eintragung in der Warteliste der AfB), Intensität der Beschäftigung mit dem Thema Bauen in der Baugemeinschaft). Diese Kriterien haben einen 60%-igen Anteil an der Endbewertung.
Bei den objektbezogenen Kriterien geht es um die Originalität des Konzepts, das energetische und ökologische Konzept und die Berücksichtigung etwaiger Denkmalschutzanforderungen (40%-Anteil an der Endbewertung).
Schließlich werden ergänzend der Wohnungsmix, die Größe, bestehende Vereinbarungen mit BaubetreuerInnen und ArchitektInnen, die Integration im Stadtteil, die Kinderzahl, die Schwerbehindertenzahl und etwaige erfolglose Teilnahme an bisherigen Vergaben bewertet.
Grundsätzlich ist es für die Vergabe Voraussetzung, dass die Mitglieder der Baugemeinschaft die Wohnungen selbst nützen.
Für die Vergabe muss noch kein Architekturentwurf vorliegen, es geht dabei nur ums Konzept der Baugemeinschaft. Dieses definierte und transparente Vergabemodell wurde allerdings erst in der jüngsten Zeit aufgestellt, bis dahin erfolgte diese Vergabe informeller.
Wenn eine Gruppe den Zuschlag für ein Grundstück erhält, bekommt sie dieses als Anhandgabe für ein Jahr (mit Verlängerungsmöglichkeit). In diesem Zeitraum muss die Planung erfolgen (Vorweggenehmigung oder Baugenehmigung) und alle grundstücksrelevanten Fragen und die Finanzierung müssen geklärt sein. Innerhalb der Laufzeit der Anhandgabe kann das Grundstück kostenfrei zurückgegeben werden, im Kauffall wird eine Gebühr von 1–3% für die Anhandgabe fällig. Der Grundpreis, der in diesem Verfahren verlangt wird, nähert sich dem Verkehrswert an – es gibt aber nicht immer Wertgutachten, sondern die Bewertung erfolgt standardisiert. Fast immer werden die Grundstücke verkauft, in seltenen Fällen aber auch im Erbbaurecht vergeben, wobei dann der Bauzins gewöhnlich auf einmal abgelöst wird (75% des Kaufpreises).

Fördermodelle

Die zweite zentrale öffentliche Institution, die für Baugemeinschaften in Hamburg bedeutsam ist, ist die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK), eine Anstalt öffentlichen Rechts im Eigentum der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt und der Finanzbehörde, die die Wohnraumförderung in Hamburg mithilfe zinsgünstiger Darlehen durchführt. Die WK kooperiert mit der AfB bei der Betreuung von Baugemeinschaften. Sie stellte eigene Förderrichtlinien für eigentumsorientierte und genossenschaftliche Baugemeinschaften auf, die auch laufend adaptiert werden.
Für Kleingenossenschaften (sowohl „Objektgenossenschaften“ als auch „Projektträger-Genossenschaften“, d.h. solche unter einer Dachgenossenschaft) wurden 2008 die Bedingungen verbessert, sodass mit einer Zunahme dieser Rechtsform zu rechnen ist. Hier machen einkommensabhängige, laufende Aufwendungszuschüsse einen großen Anteil aus (bis 4 Euro

pro Quadratmeter und Monat, nimmt über die Laufzeit langsam ab), weiters gibt es zinsgünstige Darlehen (1.200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, weiters 50% der Grundstückskosten (begrenzt), Stellplätze, 2% Zinssatz über 20 Jahre gebunden) und Zuschüsse für energiesparendes Bauen und besondere bauliche Maßnahmen. Über Eigenmittel sind 50% der Grundstückskosten zu tragen (Eigenmittel mindestens 150 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche; wenn der Grundstückspreis über 550 Euro liegt, muss er vollständig aus Eigenmitteln finanziert werden).

Für traditionelle Genossenschaften entspricht die Förderung etwa der für den gewöhnlichen Mietwohnungsneubau, ist aber etwas besser – es gibt zinsgünstige Darlehen wie für konventionelle Projekte, aber zusätzlich Aufwendungszuschüsse, die zwar unter denen für Kleingenossenschaften liegen, aber über den gewöhnlichen. Der Eigenmittelbedarf ist durch die jeweiligen Satzungen vorgegeben und liegt meist weit unter dem von Kleingenossenschaften.

Für Wohnungseigentümergemeinschaften entspricht die Förderung fast vollständig der für Eigenheime – d.h. es gibt einkommensabhängig zinsgünstige Darlehen (285 bis 770 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche), die durch Familien- und Schwerbehindertenzuschläge noch aufgestockt werden können (bei einer Familie mit zwei Kindern 20.000 Euro). Der Zinssatz beträgt 0,6%, kann aber nach 5 Jahren abhängig vom Einkommen bis zum Kapitalmarktzins angehoben werden (Laufzeit maximal 30 Jahre). Weiters gibt es für bis zu 16 Jahre Aufwendungsdarlehen zwischen 0,40 und 1,60 Euro pro Quadratmeter. Der einzige Unterschied zu gewöhnlichen Eigenheimen ist, dass es zusätzlich Zwischenfinanzierungsdarlehen gibt. Eigenmittel sind im Ausmaß von 15% der Gesamtkosten nötig.
Als Ersatz für die mittlerweile nicht mehr existierende Eigenheimzulage zahlt die WK an Familien, die die Einkommensgrenzen für diese Darlehen überschreiten, die so genannte Kinderzimmerzulage als Baukostenzuschuss von maximal 10.000 Euro.

Die Kosten, die nicht von der Förderung übernommen werden, werden in allen Modellen von nicht geförderten, aber auch sehr günstigen Ergänzungsdarlehen der WK abgedeckt (z.B. für Kleingenossenschaften langfristig zinsgebunden, maximal 5% Zinssatz). Das kann zwar theoretisch über jede Bank geschehen, wird aber in der Praxis immer von der WK übernommen.
Die AfB verlangt von jedem Baugemeinschaftsprojekt, dass einE wirtschaftlicheR BaubetreuerIn und einE ArchitektIn beauftragt werden, deren Kosten zählen zu den förderbaren Kosten. Die BaubetreuerInnen verlangen etwa 2–5% der Baukosten als Honorar, je nach Leistungsumfang (etwas weniger bei den Traditionsgenossenschaften und den alternativen Baubetreuern).
Das Hamburger Wohnraumförderprogramm wird 2009 laut Planung insgesamt 52,30 Mio. Euro Mietwohnungsneubauförderung vergeben, davon 12,00 Mio. Euro für Baugemeinschaften in Miete (Genossenschaftsmodelle). Und es wird 42,00 Mio. Euro für Wohneigentumsförderung ausgeben, davon 5,00 Mio. Euro für Baugemeinschaften im Neubaueigentum. Das gesamte Wohnraumförderprogramm (inklusive Modernisierungsförderung) soll 2009 120 Mio. Euro umfassen. (Bürgerschaft Hamburg 2009:25)

Nicht in ausgewählten Entwicklungsgebieten, sondern flächendeckend, dezentral und kleinräumig im gesamten Stadtgebiet werden Baugemeinschaften gefördert. Die Tatsachen, dass mit dem Grundstückspreis auch die Förderung ansteigt und dass die Miete nicht lageabhängig ist, führen dazu, dass Stadtrandlagen nur in geringem Ausmaß nachgefragt werden.

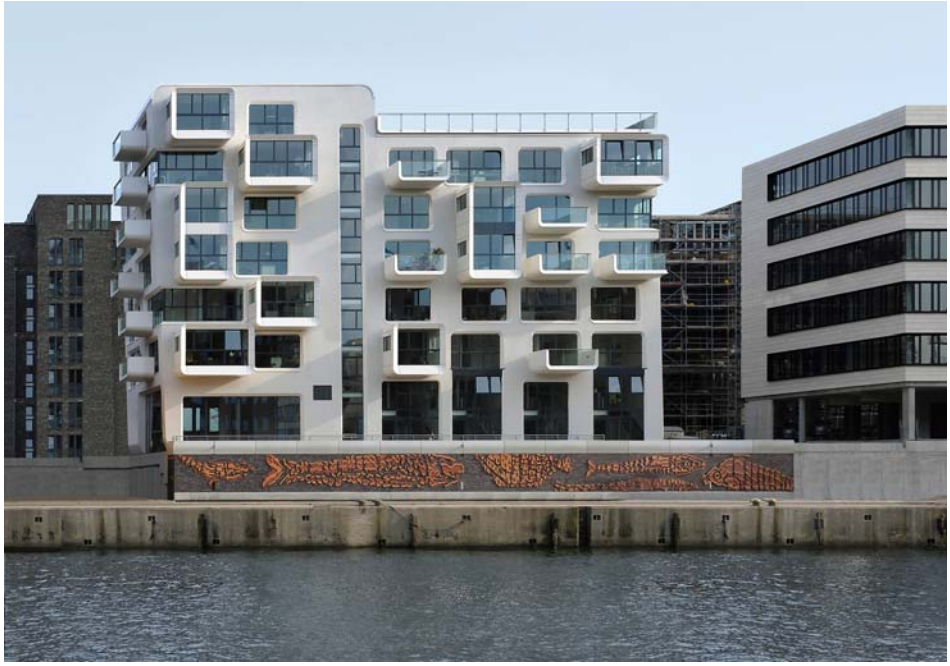
Standorte, Formen

Während sich die Baugemeinschaftsstandorte zu Beginn auf heute so genannte Szenestadtteile wie St. Pauli, Altona und Ottensen konzentrierten, weitete sich der Bereich möglicher Standorte in jüngster Zeit auch auf dichte Stadtteile ohne Szenecharakter aus (Eilbek, Brambek, Winterhude, etc.). seit den 1990er Jahren sind außerdem Stadtrandlagen ebenfalls von Bedeutung (Bramfeld, Flottbek, etc.). (Kröger et al. 2005:37f.)
Als realistische Projektgröße geht man in Hamburg von zumindest 20 Wohneinheiten aus, soweit das die verfügbaren Grundstücke zulassen. Unter dieser Grenze gibt es Kostenprobleme (Tiefgarage, Baustellengemeinkosten).
Bei individuellem und genossenschaftlichem Eigentum sind die Gruppen anfangs, während der Laufzeit der Anhandgabe und in der Planungsphase, als GesbR oder Verein organisiert, um sich später in eine Wohnungseigentümergemeinschaft oder eine Genossenschaft umzuwandeln. Beim Dachgenossenschaftsmodell gibt es meist Einzelmietverträge (manchmal auch Gesamtmietverträge, soweit das die Satzung der Dachgenossenschaft zulässt) sowie einen Kooperationsvertrag mit der GesbR oder dem Verein, die für die Gemeinschaftsräume und die Rechte und Pflichten der Gruppe verantwortlich sind – dabei geht es um Nachbelegung, Instandhaltung, Gartengestaltung, etc. Weiters existiert noch das Modell MieterInnengenossenschaft, bei dem sich die alteingesessenen MieterInnen eines Bestandsbaus zu einer Genossenschaft zusammenschließen und mittels Gesamtmietvertrag das Gebäude mieten.
Die Mitglieder von Baugemeinschaften sind insgesamt auch in Hamburg nicht repräsentativ für die Gesamtbevölkerung, der Bildungsstand ist hier im Schnitt höher – allerdings ist der Kreis der TeilnehmerInnen über die Jahre um einiges breiter geworden, sodass man heute nicht mehr von einem vorrangig alternativen Milieu sprechen kann. Neben jungen Familien sind insbesondere ältere Menschen, unter diesen wieder insbesondere ältere Frauen TeilnehmerInnen solcher Gruppen.

HafenCity Hamburg

Seit 1997 läuft die Projektentwicklung für die Hamburger HafenCity, ein ehemaliges Hafenareal, das nun zur Zentrumserweiterung mit gemischter Nutzung und hoher Dichte und Urbanität wird. Ziel für den Wohnbau ist hier die Mischung verschiedenster Formen, darunter auch Baugemeinschaften. Für das erste Wohnbauareal, den Dalmannkai, wo insgesamt etwa 620 Wohnungen geplant sind, wurde drei Grundstücke an Baugemeinschaften vergeben, zusammen etwa 40 bis 50 Wohnungen. Dabei gab es keine spezielle Ausschreibung für Baugemeinschaften, sondern die konnten sich so wie jedeR andere um jedes Grundstück bewerben. Die Preise sind dabei fix vorgegeben und bewegen sich bei 435 bis 480 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Auswahlkriterien in der HafenCity sind die Akzeptanz der vorgegebenen Preise durch die BieterInnen; der gebotene Preis für gewerbliche Nutzungen; Bonität, Finanzierungskonzept und Eigen- wie Fremdkapitalnachweis; Referenzen; Bereitschaft, mit jungen ArchitektInnen zusammenzuarbeiten; Nutzungskonzept und Nutzungsmischung; Kleinteiligkeit und Organisationsform; sowie Energieeffizienz, ökologisch und technisch effiziente Bauweise.
Zusätzlich zu den Baugemeinschaften am Dalmannkai gibt es in der HafenCity bisher das Projekt „Hafenliebe“ beim Sandtorpark mit insgesamt etwa 60 Wohnungen, entwickelt von der Architektin Iris Neitmann.
Eine Besonderheit ist hier, dass von allen BewerberInnen die Durchführung eines Architekturwettbewerbs verlangt wird – das ist insbesondere für Baugemeinschaften oft sehr schwierig, weil häufig ArchitektInnen Mitglieder sind und selber planen wollen und weil die Verfahren zusätzliche Kosten mit sich bringen. Bisher wurden jedoch immer Kompromisse gefunden, etwa durch Teilung der Projekte in mehrere Planungseinheiten, Trennung zwischen Entwurfs- und Ausführungsplanung, etc.
Ebenso wie bei den Grundstücken der AfB gibt es zunächst eine Anhandgabe für ein bis zwei Jahre, in dieser Zeit müssen der Wettbewerb und die Planung bis zur Baugenehmigung, der Kaufvertrag und die Finanzierung geklärt sein. Die HafenCity unterstützt die Baugemeinschaften, damit sie ebenso schnell wie andere Bauträger realisieren können – in der HafenCity besteht besonderer Zeitdruck, weil für die Projektentwicklung die rasche Realisierung möglichst großer Projektteile wichtig ist – diese bildet die Basis für die weitere Vermarktung.



Wohnprojekt in der HafenCity Hamburg, Bürgerstadt AG, Love Architecture and Urbanism: Baufeld 10, Dallmannkai, 2008. Foto: Anke Müllerklein

Entwicklungspotenzial

In Hamburg besteht aktuell das Ziel, etwa 1.000 Miet- und 600 Eigentumswohnungen jährlich gefördert zu errichten, zumindest ein Zehntel davon über Baugemeinschaften (Eigentum

und Genossenschaften). (Bürgerschaft Hamburg 2009:9, 11) Aktuell stehen etwa hundert Gruppen mit jeweils mindestens drei Haushalten auf der Warteliste für Grundstücke der AfB. Für das Jahr 2010 ist die Ausschreibung eines Baugemeinschaftspreises geplant, der im Erfolgsfall regelmäßig alle drei bis vier Jahre vergeben werden soll.
Zentrales Problem der Hamburger Baugemeinschaften ist aktuell, dass immer weniger baureife Grundstücke insbesondere im innerstädtischen Raum verfügbar sind. Manchmal sind solche Grundstücke mit Hemmnissen verbunden, z.B. teils bebaut, zu groß oder ohne entsprechende Widmung. Deshalb plant Hamburg zwei ergänzende Vorgangsweisen zur oben beschriebenen Grundstücksvergabe: Erstens durch Projektentwicklung (BaubetreuerIn oder ArchitektIn) im Auftrag der AfB für größere Grundstücke; und zweitens durch Vergabe an einen Projektentwickler, der darüber hinausgehend auch den Aufbau der Baugemeinschaftsgruppe übernimmt (entsprechend dem Berliner Modell). (Bürgerschaft Hamburg 2009:30) Weiters soll die Zielgenauigkeit der Grundstücksvergabe und Förderung verbessert werden – bis jetzt ist man hauptsächlich an Jungfamilien orientiert, in Zukunft sollen verstärkt Ältere im Zentrum stehen, eventuell mit einem eigenen Programm. Die AfB überlegt außerdem, wie private Grundstücke und Investoren sowie das städtische Wohnungsunternehmen SAGA für solche Projekte aktiviert werden können und ob man in Bestandanlagen aus den 1950er Jahren mit Nachverdichtungspotenzial Baugemeinschaften integrieren kann.

6.2 Berlin

Baugemeinschaftsprojekt e_3 in Berlin-Pankow (Prenzlauer Berg) von Kaden Klingbeil Architekten für die e3Bau GbR 2008 errichtet.
Foto: Bernd Borchardt

„Die Baugemeinschaft mit Architekt ist die klassische Form des Zusammenschlusses von bauwilligen Familien und Einzelpersonen. Die Gemeinschaft handelt zusammen, beauftragt einen Architekten, der sie berät, und beauftragt in der Regel auch einzelne Gewerke für die Baudurchführung. Diese Organisationsform ist insbesondere beim Bau von Mehrfamilien-

häusern mit Eigentumswohnungen anzutreffen. Da die Gruppe am Anfang selten vollständig ist, hat oft der Architekt eine wichtige Funktion bei der Beratung der ersten Bauherren. Aus dieser gemeinsamen Vorstellung konkretisiert sich dann meist erst das Projekt, für das dann weitere Mitstreiter gesucht werden.“ (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2006:25)

Entwicklung

Baugemeinschaften in Berlin sind kein so lange in so großem Ausmaß anhaltendes Phänomen wie in Hamburg, und die Trennung in genossenschaftliche und eigentumsorientierte Projekte ist hier viel stärker als dort. Der genossenschaftliche Sektor, betrieben vor allem durch neu gegründete Genossenschaften, die sich dezidiert auf Baugemeinschaften ausrichten, entwickelte sich wie in Hamburg auch aus Hausbesetzungen, insbesondere nach dem Fall der Mauer und der Besetzung des massiven unsanierten Leerstands in Ostberlin. Derartige Projekte sind nicht auf Menschen mit überdurchschnittlichen Einkommen ausgerichtet. Wie auch in Hamburg war häufig Selbstbau ein wichtiger Finanzierungsbestandteil. Dieser Sektor ist jedoch nach wie vor relativ klein und hat Finanzierungsprobleme, da es in Berlin mittlerweile keine Wohnbauförderung mehr gibt und auch sonst die Unterstützung für derartige Projekte gering ist, abgesehen von seltenen Sonderförderungen – die angestrebten Mietpreise sind niedrig, im Bereich von etwa 3 bis 5 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter. Die in der Vergangenheit teils nutzbaren Arbeitsmarktförderungen sind heute keine Option mehr.

Parallel dazu, aber etliche Jahre später, entwickelte sich die wesentlich bekanntere und in der Architekturpresse vielfach rezipierte Form der Baugemeinschaft als Wohnungseigentümergemeinschaft, meist von ArchitektInnen oder BaubetreuerInnen initiiert. Die ersten derartigen Projekte wurden um 2003 fertiggestellt. Der Grund für diese Entwicklung liegt darin, dass es in Berlin derzeit keinen geförderten und nur extrem wenig frei finanzierten Wohnbau gibt. In den Jahren 2002–2008 wurden in Berlin insgesamt 22.000 Wohnungen errichtet (ca. 3.100 pro Jahr), davon etwa 500 in Baugemeinschaften und Baugruppen, also etwa 2%. Noch viel eindrucksvoller stellt sich das Bild dar, wenn man ausschließlich den Bereich innerhalb des S-Bahnrings betrachtet, in dem etwa ein Drittel der Berliner Bevölkerung lebt: Hier entstanden von 2002 bis 2008 insgesamt etwa 3.000 Wohnungen (ca. 430 pro Jahr), davon etwa 320 in Baugemeinschaften und Baugruppen, also etwa 11%. Dem entsprechend sind Baugemeinschaften jedenfalls innerhalb des S-Bahnrings, also im urbanen Kontext, eine der wenigen Möglichkeiten für junge Familien, zu halbwegs leistbarem und qualitativ akzeptablem Wohnbau zu kommen – und in diesem Gebiet werden Baugemeinschaften auch hauptsächlich realisiert. Die so entstehenden Wohnungen sind im Berliner Kontext gesehen nicht billig, können aber mit Wiener Preisen durchaus mithalten (Gesamtkosten teilweise unter 2.000 Euro pro Quadratmeter bei etwa 300 Euro Grundstückspreis pro Quadratmeter Wohnfläche).

Weil die Baugemeinschaftsentwicklung in Berlin aus dem professionellen Bereich kam und zu Beginn völlig unabhängig von der Stadtpolitik vor sich ging, entwickelte sich eine rege Szene von Institutionen und Vernetzungsplattformen, die die aktuelle Entwicklung bestimmen. Dazu gehören drei Websites (www.wohnprojekte-berlin.info, www.wohnportal-berlin.de, www.wohnprojekte-50-plus.de), das Netzwerk Berliner Baugruppenarchitekten

(NBBA), experimentcity/id22, der Arbeitskreis Wohnprojekte in Berlin (AK-WiB), der Solidaritätsfonds für Berliner und Brandenburger Hausprojekte, das Institut für Strategien partizipativer Architektur und räumlicher Aneignung (ISPARA), eine Regionalgruppe des bundesweiten Forums Gemeinschaftliches Wohnen (FGW), zwei auf Baugemeinschaften spezialisierte Banken mit Berliner Filialen (GLS Gemeinschaftsbank, Westfälische Landschaft Bodenkreditbank) und eine Vielzahl von spezialisierten ArchitektInnen und BaubetreuerInnen, von denen einige langjährige Erfahrung haben und dementsprechend sichere Projektentwicklungen anbieten können. Vor etwa zwei Jahren organisierte die Stadt eine Veranstaltung mit Berliner und überregionalen Banken, um ihnen das Prinzip Baugemeinschaft vorzustellen und schmackhaft zu machen, was aber über die Spezialistenbanken hinaus bisher wenig bewirkte.

Anzahl Wohneinheiten in Baugemeinschaften und gemeinschaftlichen Wohnformen in Berlin

	2002–2008 fertig gestellt	aktuell in Bau	aktuell in Planung
Baugemeinschaften	242	294	266
EFH, Doppelhäuser, Reihenhäuser (Baugruppen)	43	7	22
Stadthäuser (Baugruppen)	66	85	96
im Bestand	117	52	132
SUMME	**468**	**448**	**516**
Projektanzahl	38	30	31

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Wohnen in der Berliner Innenstadt – Gemeinschaftliches Bauen, Stand: Dezember 2008

Politik und Verwaltung

Seit 2001 wurden in Berlin schrittweise alle Förderprogramme des Wohnbaus abgeschafft. Was an Förderung in Berlin – so wie überall sonst in Deutschland – zugänglich ist, sind Bundesförderungen wie die so genannte KfW-Förderung für energieeffizientes Bauen.
Die Stadtpolitik hat das Entstehen der Baugemeinschaften lange Zeit kaum wahrgenommen und nicht unterstützt. Seit etwa zehn Jahren besteht das so genannte Baulückenmanagement, in dessen Rahmen seit ein paar Jahren auch dezidiert auf Baugemeinschaften eingegangen wird. 2006 gab die Senatsverwaltung eine entsprechende Broschüre heraus, 2007 wurde vom Berliner Senat beschlossen, erstens zur Information und Vernetzung die „Netzwerkagentur Generationenübergreifendes Wohnen“ zu finanzieren und zweitens Grundstücke speziell für Baugemeinschaften zu vergeben. Basis dafür war die Koalitionsvereinbarung 2006 der rot-roten Koalition.
Die Führung der „Netzwerkagentur GenerationenWohnen“ wurde im April 2008 an Stattbau Berlin für vorerst zwei Jahre vergeben, ebenso wie das Hamburger Pendant ein in den 1980er Jahren gegründeter alternativer Sanierungsträger. Die Stattbau hat dafür insgesamt 425.000 Euro Budget zur Verfügung. Basis dafür war eine detailreiche Vorstudie des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu), in der unter anderem alle baugemeinschaftsbezogenen Angebote von deutschen Städten über 200.000 EinwohnerInnen analysiert wurden. Ziel der Agentur sollte es sein, Erstberatung und Vernetzung anzubieten und an der strategischen Weiterent-

wicklung des Themas generationenübergreifendes Wohnen zu arbeiten. Die Beratungstätigkeit der Agentur liegt schwerpunktmäßig im Mietbereich, demnach gibt es nur wenige Überschneidungen mit der bekannten, eigentumsbezogenen Baugemeinschaftsszene in Berlin. Die unterstützten Projekte werden hauptsächlich als neu gegründete Kleingenossenschaften analog zum Hamburger Modell oder in Kooperation mit bestehenden Genossenschaften und Wohnbauunternehmen realisiert, teils geht es auch um die Entwicklung von Hausgemeinschaften im Bestand. So kooperiert etwa das kommunale Wohnungsunternehmen Gesobau mit der Netzwerkagentur und verkauft Grundstücke speziell an Baugemeinschaften. Die Netzwerkagentur versucht somit, einen Sektor zwischen den schwer finanzierbaren Genossenschaftsprojekten der 1990er Jahre und den eigentumsorientierten Baugemeinschaften der Gegenwart zu stärken. Der Erfolg dieser Vorgangsweise ist derzeit noch nicht absehbar.

Ablauf der Grundstücksvergabe

Im Sommer 2008 startete in Berlin das erste ausschließlich auf Baugemeinschaften orientierte, zweistufige Grundstücksvergabeverfahren des Landes Berlin. Die insgesamt fünf Grundstücke wurden zum Fixpreis (Verkehrswert) angeboten, die Auswahl der KäuferInnen erfolgte nach qualitativen Kriterien. Es waren Vertragsstrafen bei nicht vertragsgemäßer Fertigstellung oder Nutzung vorgesehen. Die Entscheidungskriterien waren die Qualität des Nutzungskonzeptes (Qualität der gemeinschaftsorientierten Ziele, Quartierverträglichkeit und Nutzen, Plausibilität der Umsetzbarkeit – 25% Gewichtung); die Qualität des Bebauungskonzeptes (städtebauliche Einbindung, Genehmigungsfähigkeit, Realisierbarkeit im Flächenangebot – 15% Gewichtung); die Qualität des ökologischen Konzeptes (Energieeffizienz, CO_2-Bilanz, ökologische Baustoffe – 20% Gewichtung); sowie die Belastbarkeit der Projektfinanzierung (Finanzierungsplan, Finanzierung des Grunderwerbs, Wahrscheinlichkeit rascher Realisierung – 40% Gewichtung). Von den insgesamt fünf ausgeschriebenen Grundstücken wurde nur eines, das einzige im Bezirk Mitte, auch verkauft, wobei sich für dieses Grundstück insgesamt 16 Gruppen bewarben. Trotzdem soll die Ausschreibung von Grundstücken für Baugemeinschaften fortgesetzt werden.

In einer ersten Stufe wurden Interessensbekundungen verlangt, eine Jury aus VertreterInnen der Liegenschaftsverwaltung und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ohne Mitwirkung der Netzwerkagentur wählte TeilnehmerInnen für die zweite Stufe aus. In dieser zweiten Stufe waren ein grundstücksbezogenes Bebauungskonzept, ausgearbeitete soziale und ökologische Verpflichtungen in den Baugemeinschaftsverträgen und Finanzierungsnachweise vorzulegen. In der zweiten Stufe entschieden VertreterInnen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und des jeweiligen Bezirks.

Nach einhelliger Meinung lag der Grund für das geringe Interesse an dem Vergabeverfahren darin, dass einerseits die Anforderungen an die EinreicherInnen viel zu hoch waren (was im Vergleich zu Hamburg ohne Frage der Fall ist) und andererseits großteils wenig attraktive Grundstücke zu hohen Preisen angeboten wurden.

Formen

In Berlin wird zwischen Baugemeinschaften und Baugruppen unterschieden: Erstere sind eine Organisationsform, in der die Mitglieder miteinander vertragliche Regelungen treffen, also meist zuerst eine GesbR und dann eine WEG. Bei letzteren gibt es keine Verträge unter den Beteiligten, sondern nur mit Dritten wie etwa den ArchitektInnen – dabei handelt es sich entweder um Reihenhäuser, Townhouses o.Ä. oder um Bauträgerprojekte, bei denen die Vertragsbeziehung nur zum Bauträger besteht. Weiters gibt es Wohnprojekte, die eher in genossenschaftlichem oder Vereinsrahmen realisiert werden.
Die Berliner Baugemeinschaften umfassen meist nur etwa 10 bis maximal 14 Wohnungen – mehr sind in einer typischen Innenstadtparzelle nicht unterzubringen.

Entwicklungspotenzial

Wie sich die Arbeit der Netzwerkagentur auf die Weiterentwicklung der Baugemeinschaftsszene in Berlin auswirken wird, ist heute noch nicht absehbar. Die rein privat organisierten, meist von ArchitektInnen oder BaubetreuerInnen initiierten Baugemeinschaften werden sicherlich in bedeutendem Ausmaß weitergeführt werden, solange entsprechende Grundstücke verfügbar sind, und das ist noch für einige Zeit der Fall. Die Szene hat innerhalb weniger Jahre eine überaus eindrucksvolle Struktur entwickelt. Der Zugang zu Grundstücken ist jedoch auch in Berlin, so wie in Hamburg, München und Wien, zunehmend ein gravierendes Problem.
Gleichzeitig entsteht derzeit – und das ist im Vergleich mit den anderen untersuchten Städten einmalig – politische Kritik am Modell Baugemeinschaft aus der ehemals autonomen, linksalternativen Szene insbesondere in Kreuzberg. Den Baugemeinschaften wird vorgeworfen, dass sie zur Gentrifizierung beitrügen und somit den Mietenanstieg beispielsweise in Kreuzberg und angrenzenden Bezirken wie Neukölln und Treptow beförderten (Buntrock 2009, Litschko 2009, van Bebber 2009).

6.3 München

„Eine Baugemeinschaft ist ein gemeinschaftsorientierter Zusammenschluss von bauwilligen Familien und Einzelpersonen, die eine Alternative zum ‚klassischen' Erwerb von Wohneigentum im Rahmen von Angeboten gewerblicher Bauträger suchen. Eine Unterscheidung zwischen Baugruppe (für Objekte mit Realteilung, sogenannte ‚Townhouses') und Baugemeinschaft (für Objekte mit Wohnungseigentümergemeinschaft) trifft die Stadt München nicht. Die Mitglieder der Baugemeinschaft sollen bereits in einer frühen Phase mitplanen können und ihre zukünftige Nachbarschaft schon vor Baubeginn kennen lernen. Klassische Form ist die Baugemeinschaft mit Architekt (ggf. unterstützt durch einen Baubetreuer zur Steuerung und Beratung der Baugemeinschaft)." (Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2009)

Frauenwohnen e.G.. erste Frauen Wohn- und Baugenossenschaft München, erstes Projekt in München-Riem, 2006 fertiggestellt, Planungsgemeinschaft Zwischenräume. Es handelt sich um ein KfW-40-Passivhaus. Foto: RT

Entwicklung

München ist ein beliebter Wohnort, aber bezahlbarer Wohnraum ist hier rar. 1995 führte der schon seit den 1970er Jahren bestehende, partizipationsorientierte Verein Urbanes Wohnen e.V. den 1. Münchner Wohnprojektetag durch, der seither zweijährlich stattfindet. Beim ersten Mal schlossen sich mehrere Initiativen zum Netzwerk Wohnprojekte zusammen: Sie wollten Wohnraum schaffen und Öffentlichkeit für ihre Anliegen erreichen, das heißt für soziale, ökologische und kulturelle Ziele, bei denen die Mitbestimmung von der Stadtplanung bis zur Wohnung im Zentrum steht. 1999 entstand aus dem Netzwerk der Verein wagnis e.V. und die Genossenschaft wagnis e.G., die zuerst im Entwicklungsgebiet Ackermannbogen Wohnbauten (138 Wohnungen) und Quartierseinrichtungen errichteten. Bereits seit 1993 besteht die Genossenschaft Wogeno in München nach Schweizer Vorbild. Die Wogeno erwirbt Grundstücke von der Stadt, sammelt zukünftige BewohnerInnen dafür und moderiert anschließend den Planungsprozess und bündelt den Bauherrenwillen gegenüber der Stadt und den ArchitektInnen. Und schließlich entstand 1998 die Genossenschaft FrauenWohnen, deren erste Realisierung mit 49 Wohnungen 2006 in München-Riem fertig gestellt wurde. Die so genannten Altgenossenschaften waren in München in der jüngsten Zeit nicht aktiv, können aber möglicherweise von den Neugründungen reaktiviert werden – ähnlich, wie das in Hamburg teils schon gelungen ist. Die ersten Baugemeinschaften entstanden in München in den späten 1990er Jahren. Die über die genannten Genossenschaften hinausgehenden Münchner Projekte werden im Eigentum errichtet, bisher gab es etwa 20 bis 30 Realisierungen.

Aus einer zeitlich begrenzten, von der Stadt geförderten Beratung von Baugemeinschaften am Ackermannbogen entsteht parallel zu der geschilderten Entwicklung das Forum für Baugemeinschaften, dem ArchitektInnen, DienstleisterInnen und PolitikerInnen angehören, die das Thema in München fördern wollen.

Seit 2008 bestehen weiters die jährlich stattfindenden Bayrischen Wohnprojektetage und es wurde der Bayrische Wohnprojekteatlas herausgegeben. Die Oberste Baubehörde im Bayeri-

schen Staatsministerium des Innern, Abteilung Wohnungswesen und Städtebauförderung führte die mittlerweile bereits abgeschlossene Modellförderung „Gemeinsam bauen und leben“ mit insgesamt fünf Projekten in ganz Bayern durch, darunter auch das wagnis-Projekt am Ackermannbogen.

Anzahl Wohneinheiten in Baugemeinschaften (WEG, Genossenschaft) in München		
	Baugemeinschaften (WEG) 1997–2009	**Genossenschaftliche Projekte 1997–2009**
freifinanzierte Wohnungen	246	ca. 162
geförderte Wohnungen	92	ca. 324
SUMME	**338**	**486**
Projektanzahl	21	23
Quellen: Referat für Stadtplanung und Bauordnung 2009; eigene Darstellung		

Die jährliche Wohnbauleistung liegt in München bei etwa 5.000 bis 6.000 Wohnungen, der jährliche Schnitt von Wohnungen in Baugemeinschaften im weiteren Sinne, also sowohl WEG als auch Genossenschaften, betrug in München im vergangenen Jahrzehnt 63. Der Anteil von Baugemeinschaften an der gesamten Wohnbauleistung in München liegt demnach bei etwa 1%.

Politik und Verwaltung

Genossenschaften und Baugemeinschaften werden in München bereits bei der Bebauungsplanerstellung berücksichtigt – dabei werden für solche Gruppen geeignete Bebauungsformen und Grundstücke festgelegt, anschließend fasst der Stadtrat einen Verwertungsbeschluss für die Bauflächen in städtischem Besitz, der Vergabekriterien und jeweils zu realisierende Anteile für den geförderten und frei finanzierten Wohnbau ebenso wie Anteile und Lagen für Baugemeinschaften, Genossenschaften und gewerbliche Bauträger festlegt. Das bedeutet, dass die jeweiligen Grundstücke getrennt für Gewerbliche, Genossenschaften und Baugemeinschaften ausgeschrieben werden und somit keine direkte Konkurrenz zwischen diesen Sektoren entstehen kann. Für Baugemeinschaften wird ein vereinfachtes Auswahlverfahren eingesetzt. Bei wichtigen Lagen kann von den ErwerberInnen die Durchführung eines Architekturwettbewerbs verlangt werden, auch von Baugemeinschaften – wenn das der Fall ist, gibt es bereits in der Ausschreibung einen Hinweis darauf, und die Kosten für den Wettbewerb werden meist vom Kaufpreis für das Grundstück abgezogen.
Im Beschluss wird demnach beispielsweise festgelegt, wie groß der Anteil an einkommensorientierter Förderung (EOF, Freistaat Bayern), München Modell Eigentum und München Modell Miete sowie an freifinanziertem Wohnbau sein soll, und zwar auch jeweils für die Flächen für Bauträger, Genossenschaften und Baugemeinschaften (z.B. für ein bestimmtes Gebiet bei den Baugemeinschaften 80% freifinanziert, 20% München Modell Eigentum). Diesen Festlegungen folgt auch der geforderte Grundstückspreis – dieser liegt derzeit bei 350 Euro für EOF, bei 470 bis 670 Euro für München Modell und (im Entwicklungsgebiet Funkkaserne) bei ca. 1.000 Euro für freifinanzierten Wohnbau (jeweils bezogen auf den Quadrat-

meter Wohnfläche). Für den freifinanzierten Bereich wird ein Mindestkaufpreis angegeben, dessen Überschreitung ein Auswahlkriterium darstellt.
Die so genannte „Ahlhorn-Entscheidung“ und einige darauf folgende Sprüche des Oberlandesgerichtes Düsseldorf stellten ab Ende 2007 fest, dass eine kommunale Grundstücksvergabe mit bestimmten Festlegungen (z.B. Bauverpflichtung, Verpflichtung zur Errichtung von geförderten Wohnungen) als öffentlicher Bauauftrag zu werten ist und somit den Vergabebestimmungen unterliegt, also auch EU-weit ausgeschrieben werden muss. Des Gericht verwies den Fall an den Europäischen Gerichtshof, der deutsche Bundestag reagierte mit einer Klarstellung im Vergabegesetz (§ 99 Abs 3 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen), wobei noch nicht absehbar ist, ob das europarechtlich halten wird. Diese Entscheidung und die danach entstandene Diskussion und Rechtsunsicherheit führten in München zu einer zwei Jahre andauernden Verzögerung bei der Vergabe von städtischen Grundstücken für den Wohnbau, die erst 2009 endete.

Ablauf der Grundstücksvergabe

Bewerbungen um Grundstücke werden nach sozialen, ökologischen, wirtschaftlichen sowie teils auch spezifisch gebietsbezogenen Kriterien bewertet, die in der Ausschreibung genannt sind. Es gibt jeweils eigene Kriterienkataloge für Baugemeinschaften und Genossenschaften. Das Verfahren führt das Münchner Kommunalreferat durch. Alle KäuferInnen erhalten eine nicht allzu strikt aufgefasste Option.
Die Kriterien für Baugemeinschaften umfassen die Planung (Qualität, Familienfreundlichkeit, Innovation, Kooperationsbereitschaft mit anderen Baugemeinschaften, Flexibilität im Projekt, Umsetzung planerischer Vorgaben wie Gewerbe im Erdgeschoß, Modellvorhaben); die Wirtschaftlichkeit (d.h. Preisangebot für den freifinanzierten Teil); die Ökologie (energetisches Konzept besser als EnEV, innovatives ökologisches Gesamtkonzept); sowie Soziales (gemeinschaftsorientiertes oder generationenübergreifendes Konzept, Einrichtungen und Dienstleistungen zur Quartiersvernetzung).
Die Kriterien für Genossenschaften entsprechen großteils denen für Baugemeinschaften, sind aber ergänzt um die Vielfalt des Wohnungsangebots; die Verkaufspreise für geförderte Eigentumswohnungen und die Darlehenshöhe für München Modell Genossenschaften; das soziale Management („soziale Hausverwaltung“) für Wohnungen mit EOF oder im kommunalen Wohnungsbauprogramm; und die Einrichtung von BewohnerInnentreffs und/oder Gemeinschaftsräumen.

Fördermodelle

Das Münchner Wohnbauförderprogramm nennt sich München Modell mit getrennten Rahmenbedingungen für Eigentums- und Mietwohnungsbau. Das Modell besteht in einer Subvention des Grundstückspreises. Der Stadtrat legt, wie oben beschrieben, für ein Gebiet Prozentsätze von geförderten Wohnungen fest, also beispielsweise für ein Grundstück 50% München Modell und davon wiederum die eine Hälfte Eigentum und die andere Hälfte Miete. Dieser Anteil am Grundstück wird zu einem fixen Preis verkauft, während für den freifinanzierten Teil ein Preiswettkampf erfolgt. Der Fixpreis liegt für Miete bei 470 Euro, für Eigen-

tum je nach Einkommen bei 470 bis 670 Euro und für Genossenschaften bei 470 Euro. Die Einkommen der einziehenden EigentümerInnen und MieterInnen werden kontrolliert, die Wohnungen müssen selbst genützt oder zu festgelegten Mieten vermietet werden (derzeit anfangs 8,50 Euro Nettokaltmiete). Beim München Modell Miete liegen die fixierten Anfangsmieten bei 7,50 bis 10,20 Euro Nettokaltmiete pro Quadratmeter.
Weiters gibt es die einkommensorientierte Förderung (EOF) des Freistaats Bayern, die in einem Mietzuschuss nach Einkommenshöhe besteht und zusätzlich durch einen niedrigen Grundstückspreis von der Stadt München gefördert wird.

Standorte, Formen

Münchener Baugemeinschaften sind meist etwa zehn bis maximal 30 Wohnungen groß, die kleinen werden dabei allein von ArchitektInnen betreut, während bei großen ab etwa 20 Wohnungen zusätzliche DienstleisterInnen als BaubetreuerInnen und für die Moderation beteiligt sind. Die Baugemeinschaften werden großteils in inneren wie äußeren Stadterweiterungsgebieten realisiert, z.B. bisher Ackermannbogen, Theresienhöhe, Riem, in Zukunft auch Funkkaserne und Domagkstraße, Freiham und diverse andere ehemalige Kasernen- und Industrieareale.

Entwicklungspotenzial

Ein starker Faktor in München sind die neuen Genossenschaften (Wogeno, wagnis, Frauen-Wohnen), die im Unterschied zu den eigentumsorientierten Baugemeinschaften relativ große Projekte mit etwa 50 bis über 100 Wohnungen realisieren und wohl weiter an Bedeutung zunehmen werden. Gleichzeitig bleiben die kleinen Baugemeinschaften ein wichtiger Faktor. Aufgrund der zweijährigen Verzögerung bei der Vergabe aufgrund des Düsseldorfer Urteils kann damit gerechnet werden, dass nun die Ausschreibungs- und damit auch die Projektezahl zunimmt.

6.4 Tübingen

„Baugemeinschaft: mehrere Bauwillige schließen sich zu einer Gruppe zusammen, kaufen ein oder mehrere Grundstücke und beauftragen gemeinsam einen Architekten oder Baubetreuer mit der Durchführung des Baus.“ (Stadtsanierungsamt Tübingen 1997:30)

Entwicklung

Areale in der Südstadt in Tübingen (80.000 EinwohnerInnen) wurden nach ihrem Freiwerden Anfang der 1990er Jahre, als nach der Wende die französische Armee abzog, als „städtebauliches Entwicklungsgebiet“ (§ 165ff. Baugesetzbuch) deklariert, was es der Stadt erlaubte, die Gebiete zu einem entwicklungsunabhängigen Preis zu erwerben und dann dort Grundstücke zu marktgerechten Preisen zu verkaufen – aus der Differenz wurde die Infrastruktur finanziert. Bis 2012 sollen Wohnungen und Gewerbeflächen für ca. 6.500 Einwohner und ca.

2.000 neue Arbeitsplätze entstehen, insgesamt wird eine Milliarde Euro Investition angestrebt. Der städtebauliche Wettbewerb für das Gebiet fand 1992 statt (Preisträger Lehen drei), die ersten Realisierungen liefen ab 1996. Ziel der Entwicklung ist die Sanierung des ehemaligen Kasernenareals und die Aufwertung, da es sich um Gebiete auf der weniger attraktiven Seite südlich des Neckar handelt. Es war kommunaler Konsens, dass in Tübingen ausschließlich Innenentwicklung statt Bauen auf der grünen Wiese und städtische Strukturen statt Siedlungsentwicklung angestrebt werden. Die Entwicklung begann im „Französischen Viertel“ und dem „Loretto-Areal“, beides ehemals französische Kasernen. Die beiden Gebiete, insgesamt etwa 3.400 EinwohnerInnen, wurden fast ausschließlich mit Baugemeinschaften entwickelt.

Platz des unbekannten Deserteurs im Französischen Viertel in Tübingen, gesäumt von drei Baugemeinschaftshäusern. In der Mitte (in gelb und rot) das „Haus am Platz“ von Lehen drei Architekten. Foto: RT

Der damalige Leiter des Stadtsanierungsamts, Andreas Feldtkeller, formulierte Eckpunkte eines Rahmenplans, den der Gemeinderat beschloss: kleinteilige Nutzungsmischung und Parzellierung, hohe Dichte, Entwicklung mittels Baugemeinschaften, Reaktivierung von Altbauten, Investition in öffentlichen Raum und öffentlichen Verkehr sowie Integration von sozialer und kultureller Infrastruktur.
Mittlerweile ist Feldtkellers zweiter Nachfolger Cord Söhlke aktiv und ist gleichzeitig einer der beiden Geschäftsführer der städtischen Entwicklungsgesellschaft WIT Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen mbH, die die Projektentwicklung im Auftrag der Stadt umsetzt. Neue Gebiete wie das Mühlenviertel werden nun von dieser Gesellschaft entwickelt, wobei es mittlerweile leichte Adaptionen der Rahmenbedingungen gab: So wird das Mühlenviertel im Gegensatz zu Französischem Viertel und Loretto-Areal nur mehr zu etwa 70 bis 80% aus Baugemeinschaften bestehen, und es gibt nicht mehr die Vorgabe, alle Erdgeschoßzonen gewerblich zu nutzen, sondern das gilt nur mehr für gewisse Zonen.
Es gibt heute in Tübingen eine Reihe von ArchitektInnen, BaubetreuerInnen und auch lokale Banken, die sich auf solche Projekte spezialisiert haben und somit fähig sind, die Projekte

schnell, effektiv und kostensicher umzusetzen, dabei aber genügend Spielräume für die Entscheidungen der Baugemeinschaften zu lassen.

In den letzten Jahren wurde mehr als die Hälfte der Tübinger Wohnbauleistung durch Baugemeinschaften realisiert, dabei hat es sich um etwa 150 bis 200 Wohnungen pro Jahr gehandelt. Insgesamt wurden bisher etwa 150 Baugemeinschaftsprojekte umgesetzt.
Die Grundstückskosten in Tübingen sind vergleichsweise hoch, für eine Eigentumswohnung muss man mit etwa 250 bis 400 Euro Grundanteil pro Quadratmeter Nutzfläche rechnen. Baugemeinschaften auf städtischem Grund wurden in der Vergangenheit, im Französischen Viertel und im Loretto-Areal, um etwa 1.500 bis 2.000 Euro Gesamtkosten pro Quadratmeter errichtet, beim aktuellen Entwicklungsgebiet Mühlenviertel liegt dieser Wert etwas höher.

Politik und Verwaltung

Zentrales Kennzeichen der Tübinger Entwicklungsgebiete ist die Konzentration auf Baugemeinschaften als Entwicklungsträger. Die InteressentInnen-Gruppen suchen aus den gewidmeten Blocks aus, wo sie bauen wollen, dabei werden von den geplanten Bauflächen „Scheiben“ von etwa 4 Metern bis zu einem ganzen Block „abgeschnitten“. Der Größendurchschnitt liegt bei etwa 6 bis 12 Wohnungen pro Gruppe, die größten Baugemeinschaften haben etwa 30 bis 40 Wohnungen. Nach dem Einsammeln von „Wünschen“ für einen Baublock ist noch einige Planungsarbeit von Seiten des Stadtsanierungsamtes nötig, um die richtige Verteilung innerhalb des Blocks und die richtige Mischung zu erreichen (z.B. große Einheiten in den Gebäudeecken, keine Restflächen, etc.).
Aus Sicht der Stadt sind mit Baugemeinschaften komplexere städtebauliche Vorgaben umsetzbar (die Stadt hat nicht einen Großen als Verhandlungspartner, es besteht hohe Identifikation und damit größeres Interesse an Qualität); es entsteht von selbst eine breitere soziale Mischung (auch diejenigen, die sonst Einfamilienhäuser bauen, sind hier dabei); es entsteht eine größere Vielfalt an Projekten (Bauträger wollen sonst alles auf einmal sein von ökologisch bis familienfreundlich, bei Baugemeinschaften gibt es Nischen/Spezialisierungen sowie eine Evolution von Projekten); es besteht hohe Identifikation und frühe sowie intensive NutzerInnenbeteiligung. Zentrale Elemente der Entwicklung werden ergänzend zum Grunderwerb mittels privatrechtlicher Verträge vereinbart, so etwa der Zwang zur gewerblichen Nutzung des Erdgeschoßes, die Mietpreisbindung und die gemeinschaftliche Planung und Nutzung der Höfe.
Nachteil des Modells ist das Risiko, teils auch für die zukünftigen BewohnerInnen, sowie die längere Dauer der Entwicklungsprozesse (hohe Beratungs- und Managementintensität von Seiten der Stadt nötig). Das Stadtsanierungsamt schafft es mit vier Personen, zusammen mit den Baugemeinschaften etwa 150 bis 200 Wohnungen pro Jahr zu entwickeln. Förderlich ist auch das Angebot der Wissensvermittlung von Seiten der Stadt zu rechtlichen Rahmenbedingungen, Vertragsmustern oder Baugemeinschafts-erfahrenen ArchitektInnen. Wie ein lokaler Architekt es formulierte: Viele Städte begreifen nicht, dass sie die Rahmenbedingungen schaffen müssen, bevor sich BürgerInnen für das Thema Baugemeinschaften interessieren. Die Rahmenbedingungen müssen so angelegt sein, dass der Wohnwunsch in absehbarer Zeit realisiert werden kann, sonst ist das Thema verschossen. Es muss also professionelle Unter-

stützung von Seiten der Stadt geben, oder es müssen baugemeinschaftserfahrene Personen dazugeholt werden.

Ablauf der Grundstücksvergabe

Aufgrund der Erfahrung mit Baugemeinschaften hat Tübingen mittlerweile ein spezialisiertes Verfahren zur Unterstützung und Auswahl neuer BewerberInnen entwickelt. Die Stadt bietet umfangreiche Informationen auf verschiedenen Ebenen an. Das Auswahlverfahren ist intensiv und persönlich. Die Vergabe erfolgt zum Festpreis pro Quadratmeter Nutzfläche und je nach Größenbedarf der jeweiligen Gruppe. Grundlage der Vergabe ist das Nutzungskonzept (etwa 1 bis 2 Seiten lang) – dabei werden Baugemeinschaften gegenüber Bauträgern bevorzugt, es geht um Realisierbarkeit und Belegung, Gewerbekonzept, Vielfalt sowie die planenden ArchitektInnen, die Ideen müssen ins Gesamtkonzept passen. Bei der Vergabe der städtischen Grundstücke an die InteressentInnengruppen werden folgende Kriterien berücksichtigt: persönliche Aspekte (Realisierbarkeit des Vorhabens, Flexibilität hinsichtlich Lage, Bereitschaft, bei einem anderen Projekt einzusteigen); bauliche Aspekte (Architektur, Parzellierung (Platzbedarf), Energie, Gewerbe sofern verlangt, nötige Stellplatzanzahl); Projektaspekte (Anzahl der Einzelbauherren, Belegungsquote, Belastbarkeit der Listen, Vorhandensein einer Baubetreuung, besonderes Wohnkonzept, Zusammensetzung der Liste, bisherige Erfahrungen mit Baugemeinschaften); sowie soziale Aspekte (Anzahl der Kinder, Alternativen am Tübinger Wohnungsmarkt, sonstige soziale Aspekte).

Zuerst gibt es, nach der städtebaulichen Planung, eine öffentliche Bekanntmachung, bei der sich alle Interessierten bewerben können. Dafür werden zu Beginn Regeln, Planung und Kriterien offen gelegt. Den BewerberInnen wird Zeit gegeben, eine Gruppenstruktur zu etablieren – in dieser Phase ist die Beteiligung der ArchitektInnen bereits wichtig. Dann wird ein Forum für interessierte Gruppen („Flohmarkt“) veranstaltet, bei dem die konkurrierenden BewerberInnen weitere Mitglieder für ihre Baugemeinschaft suchen können. Danach haben alle InteressentInnen für eine Parzelle etwa neun Monat Zeit, um ihr Konzept zu entwickeln – bei der Vergabe geht es auch darum, dass das schlussendliche Projekt weitestgehend dem ursprünglichen Konzept entspricht. In dieser Phase gibt es noch keinen architektonischen Entwurf, sondern wichtig ist die Struktur (Wohnungszahl, Gewerbeflächen, etc.). Auf Basis dieser Konzepte werden dann die Auswahl und das Zusammenfügen der ausgewählten Projekte innerhalb des Blocks realisiert. Der Planungsaufwand für die Parzellierung selbst ist relativ hoch. Eine Optionskommission, bestehend aus Gemeinderat und Stadtsanierungsamt, sucht den besten Standort für jedes Projekt. Basis sind der Bebauungsplan ohne Parzellierung sowie Profile, die für jede BewerberInnengruppe erstellt werden.

Grundsätzlich bewerben sich Interessensgemeinschaften in Konkurrenz zueinander um die Bauplätze, das beste Konzept erhält dann die Option. Während der Optionslaufzeit erfolgt die Planung und kooperiert das Stadtsanierungsamt mit den Baugemeinschaften bezüglich Architektur und Struktur (zwei bis drei Termine). Für die Option wird nach vier Monaten 1% des Kaufpreises fällig und nach weiteren drei Monaten nochmals 1%, diese Beträge werden am Schluss, wenn die Gruppe nicht aussteigt, auf den Kaufpreis angerechnet.

Es gibt eine verpflichtende gemeinsame Planungsphase aller Beteiligten in einem Block für die Freiräume, insbesondere die gemeinsamen Innenhöfe, und die Tiefgaragen. Für die Höfe

besteht ein Zwang zur Kooperation (Aufteilung der Flächen, Stimmen, Kosten). Auch die Tiefgaragen werden gemeinsam entwickelt – gewöhnlich beginnt ein „Ankernutzer“, der die Rampe und die Lage der Erschließungsstraße definiert, die übrigen Baugemeinschaften bauen dann daran ihren Tiefgaragenabschnitt weiter, der auch andere Nutzungen (Keller) oder andere Parkplatzzahlen enthalten kann. Manchmal baut der Ankernutzer auch die gesamte Garage. Dann garantiert ihm das Stadtsanierungsamt, dass die anderen Baugemeinschaften einen Teil kaufen. Insgesamt besteht für diese Phase hoher Koordinierungsaufwand durch die Stadt. Das Stadtsanierungsamt gibt auch die „planungsrechtliche Stellungnahme“ ab, die Basis der Genehmigung durch das Baurechtsamt ist – alle spezifischen Aspekte der Genehmigung, auch Befreiungen und Ausnahmen, erfolgen durch das Stadtsanierungsamt, nur die allgemeinen bleiben beim Baurechtsamt.
Die Stadt koordiniert mittels des Stadtsanierungsamtes mit vier Personen, das alle nötigen Tätigkeiten selbst durchführt: Städtebau, Begleitung der ArchitektInnen, öffentliche Räume, soziale Infrastruktur, ökonomische Entwicklung, Koordination, Projektverantwortung. Prinzipiell wird dabei einige Verantwortung an Private abgegeben, die man „machen lässt“ – das schafft Risiko, aber auch Spielräume. Zentral ist die Kontinuität der Verantwortlichkeit.

Hofsituation im Französischen Viertel in Tübingen: Der Hof wird gemeinsam von allen angrenzenden Baugemeinschaftshäusern geplant, es besteht ein Zwang zur Kooperation hinsichtlich Aufteilung, Planung und Kosten.
Foto: RT

Standorte, Formen

Standorte für die Tübinger Baugemeinschaften sind bisher ausschließlich die Konversionsflächen im Süden der Stadt wie das Französische Viertel, das Loretto-Areal, Stuttgarter Straße und Alexanderpark sowie das Mühlenviertel. In diesen Gebieten herrscht eine sehr hohe

Baugemeinschaftsdichte, die Gruppen werden dezidiert als Mittel zur Stadtentwicklung eingesetzt.
Das aktuelle Stadtentwicklungsgebiet Mühlenviertel mit insgesamt etwa 45 Einzelprojekten wurde im Frühjahr 2005 von der städtischen Entwicklungsgesellschaft gekauft, im Herbst wurde der städtebauliche Wettbewerb entschieden und das Bebauungsplanverfahren startete, im Sommer 2006 erfolgte der erste Vermarktungsauftrag – die Optionen wurden in zwei Schritten vergeben, zuerst an Ankernutzer, dann an die übrigen Projekte; Im September 2006 folgte die Optionsvergabe, im Sommer 2007 startete das erste Bauvorhaben, 2009 wird die Entwicklung abgeschlossen.
Die Tübinger Baugemeinschaften sind fast ausschließlich Wohnungseigentumsprojekte, errichtet ohne Förderung (außer eventuell KfW-Förderung für energieeffizientes Bauen). Die Gruppen beginnen als GesbR und begründen dann Wohnungseigentum. Allerdings werden etwa 20 bis 30% dieser Baugemeinschafts-Eigentumswohnungen weitervermietet, wobei ein privatrechtlicher Vertrag mit der Stadt bzw. der Entwicklungsgesellschaft eine Mietpreisbindung garantiert.

Entwicklungspotenzial

Die aktuellen und in naher Zukunft geplanten Stadtentwicklungsprojekte werden weiterhin vorrangig mithilfe von Baugemeinschaften entwickelt – so sind im aktuellen Projekt Mühlenviertel 70 bis 80% der Projekte Baugemeinschaften, während der Wert zuvor noch höher war. An den Rahmenbedingungen hat es nur geringe Adaptionen gegeben, das Stadtsanierungsamt und die städtische Entwicklungsgesellschaft WIT sind mittlerweile so erfahren in der Abwicklung der Stadtentwicklung mit Baugemeinschaften, dass die Projekte in sehr kurzen Zeiträumen überaus effektiv und trotzdem mit sehr hoher Qualität umgesetzt werden können.

6.5 Freiburg

„Was ist eine Baugruppe? Mehrere bauwillige Haushalte (z.B. Familien, Singles, Senioren) schließen sich zusammen, um gemeinsam ein Grundstück zu erwerben und darauf Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser zu errichten.“ (Amann Burdenski:1)

Entwicklung

In Freiburg (220.000 EinwohnerInnen) haben Baugemeinschaften eine lange Tradition. Die beiden Entwicklungsgebiete Rieselfeld (1991–2010, 70 Hektar, 4.200 Wohnungen) im Westen und Vauban (1993–2009, 42 Hektar, 2.000 Wohnungen) im Süden wurden durch Prozesse der „erweiterten Bürgerbeteiligung“ geprägt, wodurch die ökologische und soziale Ausrichtung dieser beiden Neubauviertel entstehen konnte. Die Stadt Freiburg finanzierte die Quartiersarbeit auf hohem fachlichem Niveau über viele Jahre. Die Beteiligung wurde jedoch nicht von der Stadt selbst durchgeführt, sondern von den BürgerInnen selbst getragen (Ver-

ein Forum Vauban e.V.), wodurch auch die Wirksamkeit der BürgerInnenstandpunkte in Relation zu den in der Verwaltung vertretenen an Bedeutung gewann. In diesem Kontext entstand auch die Idee, Baugemeinschaften zur Stadtentwicklung einzusetzen. Der Freiburger Architekt Hubert Burdenski errichtete 1996 mit dem „Blauen Haus“ am Rieselfeld das erste Baugemeinschaftsprojekt in Freiburg, diese Idee wurde dann über das Forum Vauban weitergetragen: Nach einem ersten Infotag bildeten sich Gruppen und arbeiteten mit ihren ArchitektInnen an weiteren Projekten. Nach etwa einem halben Jahr gab es einen weiteren Infotag, bei dem die schon weit gediehenen Projekte präsentiert wurden. Dadurch kam eine Lawine an Baugemeinschaftsprojekten ins Rollen, die Vauban noch stärker als das Rieselfeld prägen sollten.

Zentrale Erschließungsachse im Stadtteil Vauban in Freiburg, in der Mitte der Achse verläuft die Straßenbahnlinie, durch die das Viertel erschlossen ist. Foto: RT

Als in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre die Förderung des Landes Baden-Württemberg für sozialen Wohnbau fast komplett gestrichen wurde, zogen sich die Bauträger massiv aus dem Wohnbau zurück, wodurch die Baugemeinschaften plötzlich als zentrale Entwicklungsträger übrig blieben und in noch viel größerem Ausmaß zum Einsatz kamen, als das ursprünglich geplant war. Auf Basis des langen Beteiligungsprozesses nehmen die Stadtteile ihre Alltagsprobleme nun oft selber in die Hand. Bei beiden Entwicklungsgebieten standen Leitbilder wie die Stadt der kurzen Wege, Entwicklung entlang des öffentlichen Personennahverkehrs, ökologische Stadt und Nutzungsmischung im Mittelpunkt – Ziel war es dabei auch, die Abwanderung insbesondere junger Familien zu reduzieren. In Freiburg entstanden einige der frühesten Passivhäuser Deutschlands. In beiden Stadtteilen haben alle Gebäude zumindest Niedrigenergiestandard, teils handelt es sich um Passivhäuser und Plusenergiehäuser, sehr viele Häuser nutzen Fotovoltaik und Solarthermie. Besonders großer Wert wur-

de jeweils auf ein Verkehrskonzept gelegt, dass den weitgehenden Verzicht auf motorisierten Individualverkehr anstrebte.
Am Anfang der Entwicklung in Vauban stand die Sanierung alter Kasernengebäude für das Studentenwerk Freiburg und die so genannte Selbstorganisierte Unabhängige Siedlungsinitiative (S.U.S.I.), bereits nach wenigen Jahren entstand die Wohnungsgenossenschaft Genova, die in Vauban vier Häuser mit über 70 Wohnungen errichtete. Parallel dazu baute eine Vielzahl von kleinen, unabhängigen Baugemeinschaften, sodass insgesamt etwa 60% der Wohnungen auf Basis von Mitbestimmung und gemeinschaftlichem Bauen entstanden, und auch im Rieselfeld wurde etwa ein Drittel der Wohnungen von Baugemeinschaften oder Kleininvestoren errichtet. Bisher gibt es in Freiburg weit über 150 Baugemeinschaftsprojekte (Stand 2005) mit mehr als 2.000 Wohnungen (Initiatorengruppe 2004:6).

Politik und Verwaltung

Sowohl für Rieselfeld als auch für Vauban wurden in Freiburg ämterübergreifende Projektgruppen gegründet, die Stadtplanung, Liegenschaftsverwaltung und Wohnungswesen zusammenbrachten. Diese Gruppen koordinieren die lokalen Verwaltungsstellen und kooperieren mit der Kommunalentwicklung Landesentwicklungsgesellschaft. Ebenso wichtig sind die Institutionen der Selbstorganisation in den Vierteln: das Forum Vauban, der BürgerInnenverein (BIV) und der Stadtteilverein K.I.O.S.K. im Rieselfeld.

Ablauf der Grundstücksvergabe

Die Stadt Freiburg besitzt das Gelände der beiden neuen Stadtteile und war von Beginn an darauf eingestellt, dass die gesamte zu schaffende Infrastruktur sich aus den Grundstücksverkäufen finanzieren müsste. Demnach waren die Grundstückspreise relativ hoch (400 bis 450 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche), die Grundstücke wurden zum Festpreis vergeben, wobei Baugemeinschaften bevorzugt wurden. Zu Beginn der Entwicklung standen Grundstücke in ausreichender Zahl zur Verfügung, daher gab es kostenfreie Optionen mit großzügigen Laufzeiten bei der Vergabe.
Kriterien für die Vergabe an Baugemeinschaften waren vor allem soziale Aspekte, weiters die architektonisch-bauliche Qualität des Bewerbungskonzeptes, insbesondere hinsichtlich Energieeffizienz.

Der durchschnittliche Projektablauf ähnelt der Situation in Tübingen: Anfangs bildet sich eine Kerngruppe, die die zentralen Ideen des Baugemeinschaftsprojektes festlegt. Anschließend entsteht eine Planungsgemeinschaft, die sich um ein Grundstück bewirbt und bereits mit einer ArchitektIn zusammenarbeitet, in dieser Phase sind Ein- und Ausstiege aus der Gruppe noch üblich. Es folgt die Phase der Baugemeinschaft als GesbR, die nach Zusage einer Grundstücksoption die konkrete Planung vornimmt, schließlich das Grundstück erwirbt und das Projekt realisiert. Am Schluss wird durch den Teilungsvertrag Wohnungseigentum errichtet.

Entwicklungspotenzial

Die Entwicklung in Rieselfeld und Vauban ist mittlerweile, nach fast zwanzig Jahren, beinahe vollständig abgeschlossen. Beide Stadtteile gelten als Musterbeispiele für zeitgenössische Stadtentwicklung: Vauban wird 1996 auf der Habitat-II-Konferenz der UNO als *best practice* aus Deutschland präsentiert, erhält 2002 den Weltsiedlungspreis der UNO (Dubai Award) als eines von insgesamt vierzig Projekten und wird auf der Expo 2010 in Shanghai präsentiert. Täglich kommen BesucherInnengruppen aus aller Welt nach Freiburg, um die beiden Quartiere zu besichtigen. Der Vauban-Führer ist in Deutsch, Englisch, Französisch, Japanisch und Chinesisch erhältlich.

Die Stadt Freiburg setzt auch bei neuen, nicht ganz so großen Entwicklungen auf intensive BürgerInnenbeteiligung in der Vorbereitung und Durchführung. Baugemeinschaften sind offensichtlich auch in den neuen Gebieten ein wichtiges Thema, es gibt bereits zwei Gebiete (Wiehre, Stühlinger), in denen derartige Projekte realisiert wurden. Aktuell wird in Freiburg eine Regelung entsprechend der 20%-Quote in Hamburg diskutiert: In Zukunft sollen in neuen Entwicklungsgebieten zumindest 20% der Flächen an Baugemeinschaften gehen.

7 Abkürzungen

ABGB ..... Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Abs ..... Absatz
AfB ..... Agentur für Baugemeinschaften, Hamburg
AG ..... Aktiengesellschaft
AktG ..... Aktiengesetz 1965

BAO ..... Bundesabgabenordnung 1961
BauO ..... Bauordnung für Wien 1929
BauRG ..... Baurechtsgesetz 1912
BG ..... Baugemeinschaft
BMF ..... Bundesministerium für Finanzen
B.R.O.T. ..... Beten, Reden, Offensein, Teilen: zwei Baugemeinschaftsprojekte in Wien (B.R.O.T. Hernals 1985–90; B.R.O.T. Kalksburg 2005–09)
BStFG ..... Bundesstiftungs- und Fondsgesetz 1974
BT ..... Bauträger
BTVG ..... Bauträgervertragsgesetz 1997
bzgl. ..... bezüglich
bzw. ..... beziehungsweise

Co. ..... Compagnie

DAZ ..... Deutsches Architektur Zentrum, Berlin
d.h. ..... das heißt
Difu ..... Deutsches Institut für Urbanistik

EFH ..... Einfamilienhaus
EG ..... Erdgeschoß
e.G. ..... eingetragene Genossenschaft, in Deutschland üblicher Zusatz zum Genossenschaftsnamen
e.Gen. ..... eingetragene Genossenschaft, in Österreich üblicher Zusatz zum Genossenschaftsnamen
EnEV ..... Energieeinsparverordnung, Deutschland
e.V. ..... eingetragener Verein, in Deutschland üblicher Zusatz zum Vereinsnamen
EOF ..... Einkommensorientierte Förderung, Bayern
ESt ..... Einkommenssteuer
etc. ..... et cetera, und so weiter
EU ..... Europäische Union

f. ..... und die folgende
ff. ..... und die folgenden

GbR ..... Gesellschaft bürgerlichen Rechts, deutsche Abkürzung
GenG ..... Genossenschaftsgesetz 1873
GenRevG..... Genossenschaftsrevisionsgesetz 1997
GesbR..... Gesellschaft bürgerlichen Rechts, österreichische Abkürzung
GewO ..... Gewerbeordnung 1994
ggf. ..... gegebenenfalls
GmbH ..... Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG..... GmbH-Gesetz 1906

i.d.R. ..... in der Regel

KESt ..... Kapitalertragssteuer
KfW ..... Kreditanstalt für Wiederaufbau, Deutschland
KG ..... Kommanditgesellschaft
KöSt ..... Körperschaftssteuer
KSchG ..... Konsumentenschutzgesetz 1979
KStG..... Körperschaftsteuergesetz 1988

LGBl. ..... Landesgesetzblatt
lit ..... litera

Mio. ..... Million(en)
MRG..... Mietrechtsgesetz 1981

NBBA ..... Netzwerk Berliner Baugruppenarchitekten
NeubauVO ..... Neubauverordnung 2007

o.Ä. ..... oder Ähnliches
OG ..... offene Gesellschaft
OIB..... Österreichische Institut für Bautechnik

PrZ ..... Protokollzahl
PSG ..... Privatstiftungsgesetz 1993

reg.Gen.m.b.H. ..... registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, in Österreich üblicher Zusatz zum Genossenschaftsnamen
Rz ..... Randzahl

S.A.R. ..... Stichting Architecten Research (Stiftung Architektenforschung), 1964 in den Niederlanden gegründet, entwickelte eine Baumethode zur Trennung von Primärkonstruktion und Ausbau, um Partizipation zu fördern

UGB ..... Unternehmensgesetzbuch (Handelsgesetzbuch) 1897
USt ..... Umsatzsteuer
UStG ..... Umsatzsteuergesetz 1994

vH ..... von Hundert, Prozent

WE ..... Wohnungseigentum
WEG..... Wohnungseigentumsgesetz 2002, Wohnungseigentümergemeinschaft
WG ..... Wohngemeinschaft
WGG ..... Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979
WIT ..... Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen mbH
WK ..... Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt
WWFF..... Wiener Wirtschaftsförderungsfonds
WWFSG ..... Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989

Z ..... Ziffer
z.B. ..... zum Beispiel

8 GesprächspartnerInnen

Mit folgenden ExpertInnen wurden Interviews und Gespräche zum Thema geführt:

Eva Bauer, Wohnwirtschaftliches Referat, Österreichischer Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (GVB)
Burghart Bartl, Magistratsabteilung 50 – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, Wien
Sabine Bartscherer, cabs architektur und produktdesign, Wohnbund Wien
Johann Brazda, Fachbereich für Genossenschaftswesen, Universität Wien
Wilfried Brzynczek, GLS Gemeinschaftsbank, Berlin
Hubert Burdenski, Amann|Burdenski|Munkel Architekten und Generalplaner, Freiburg
Peter Caspari, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin
Constance Cremer, Stattbau Berlin GmbH, Netzwerkagentur GenerationenWohnen, Berlin
Jens Dangschat, Professor für Siedlungssoziologie, Technische Universität Wien
Jürgen Desler, HafenCity Hamburg
Helmut Deubner, Atelier für naturnahes Bauen, Gänserndorf
Angelika Drescher, Zusammenarbeiter, Berlin
Frank Dressler, Forum für Baugemeinschaften e.V., München
Manfred Drum, Urbanes Wohnen e.V., München
Johannes Fiedler, Architekt, Graz
Dieter Groschopf, Wohnfonds Wien
Roland Gruber, non:conform, Moosburg
Matthias Gütschow, w5 Planungsgesellschaft mbH, Tübingen
Raimund Gutmann, wohnbund:consult, Salzburg
Udo Häberlin, Magistratsabteilung 18 – Stadtentwicklung und Stadtplanung, Wien
Winfried Härtel, Büro für Projektentwicklung, Berlin
Angela Hansen, Agentur für Baugemeinschaften, Hamburg
Gertrud Hautum, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, München
Susanne Hegewald, Architektin, Wien
Petra Hendrich, Architekturstudentin, Wien
Uwe Henning, Agentur für Baugemeinschaften, Hamburg
André Heuss, bürgerbau AG, Freiburg
Mathias Heyden, Institut für Strategien partizipativer Architektur und räumlicher Aneignung, Berlin
Renate Hinteregger, Österreichischer Genossenschaftsverband (Schulze-Delitzsch), Wien
Elisabeth Hollerbach, Wohnbaugenossenschaft wagnis e.G., München
Theo Killewald, Stattbau Berlin GmbH, Netzwerkagentur GenerationenWohnen, Berlin
Robert Koch, Wohnen plus, Wien
Markus Klaura, Architekt, Klagenfurt
Felicitas Konecny, Architekturvermittlerin, Wien
Robert Korab, raum + kommunikation, Wien
Teresa Lukas, Gebietsbetreuung Stadterneuerung 12, Wien
Sabine Madegwa, Kreissparkasse Tübingen
Regina Maier, Mietshäuser Syndikat GmbH, Freiburg
Stefan Mayerhofer, Forum für Baugemeinschaften e.V., München
Petra Memmler, Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt, Hamburg
Iris Neitmann, Architektin, Hamburg
Rolf Novy-Huy, Stiftung trias Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen, Hattingen
Rosemarie Oltmann, Schanze e.G., Stattbau Hamburg

Phillip Pokorny, Rechtsabteilung, Österreichischer Genossenschaftsverband (Schulze-Delitzsch), Wien
Georg Reisner, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, München
Bernd Rießland, Wiener Wirtschaftsförderungsfonds (WWFF), Wien
Walter Rosifka, Abteilung Konsumentenpolitik, Arbeiterkammer Wien
Stefan Rost, Mietshäuser Syndikat GmbH, Freiburg
Marie-Luise Sandau, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin
Helmuth Schattovits, Mitbegründer B.R.O.T. 1 und 2, Wien
Reiner Schendel, Stattbau Hamburg
Doris Schmid-Hammer, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, München
Peter Schmidt, Wogeno München e.G.
Bernhard Schneider, Magistratsabteilung 50 – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, Wien
Annika Schönfeld, raum + kommunikation, Wien
Christian Schöningh, Architekt, Berlin
Giselher Schultz-Berndt, HafenCity Hamburg
Cord Söhlke, Stadtverwaltung, Fachbereich Projektentwicklung, Tübingen
Fabian Sprenger, Stadtteilzentrum Vauban 037 e.V., Freiburg
Bernhard Steger, Architekt, Wien
Barbara Strauch, Keimblatt Ökodorf, Riegersburg
Roland Stübler, genowo e.G., Berlin
Franz Sumnitsch, BKK-3, Wien
Gernot Tscherteu, Medienwissenschaftler, Wien
Simone Unterfrauner, Verein für Konsumenteninformation
Karsten Wagner, Lawaetz-Stiftung, Hamburg
Karin Wallmüller, Arge W : A : B/Wohnbau : Alternative : Baugruppen, Graz
Peter Weber, Selbstbau e.G., Berlin

Wir danken allen Genannten für Ihre freundliche Unterstützung.
Wir danken weiters folgenden Personen für die Unterstützung dieser Studie:

Andreas Delleske, Freiburg
Micha Fedrowitz, Institut für Raumplanung (IRPUD), Technische Universität Dortmund
Wolfgang Förster, Magistratsabteilung 50, Referat für Wohnbauforschung, Wien
Brigitte Groihofer, Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland, Wien
Dieter Groschopf, Wohnfonds Wien
Christoph Hofinger, SORA Institute for Social Research and Analysis, Wien
Andrea Holzmann-Jenkins, Geschäftsgruppe Wohnbau, Wien
Aleksandra Ptaszyńska, SORA Institute for Social Research and Analysis, Wien
Michaela Trojan, Wohnfonds Wien
Daniela Wittinger, SORA Institute for Social Research and Analysis, Wien

und Michael Schubhart, Rechtsanwalt, Wien, für das Durchsehen der Studie in rechtlicher Hinsicht, sowie Annika Schönfeld für das Durchsehen in inhaltlicher Hinsicht.

9 Bibliographie

9.1 Publikationen

AnArchitektur 10, November 2003: Gemeinschaftsräume

Andritzky, Michael (1999): „Balance zwischen Heim und Welt. Wohnweisen und Lebensstile von 1945 bis heute“, in: Flagge, Ingeborg (Hg.): Geschichte des Wohnens, Band 5: Von 1945 bis heute, Aufbau – Neubau – Umbau, Stuttgart: DVA

Archithese 5/2006: Genossenschaft, Gemeinschaft

Arnstein, Sherry R. (1969): „A Ladder of Citizen Participation“, in: Journal of the American Planning Association, Vol. 35, No. 4, July 1969, S. 216–224

Bärsch, Jürgen; Cremer, Cornelia; Novy, Klaus (1989): Neue Wohnprojekte, alte Genossenschaften. Kooperationsformen zur Bestandssicherung im Wohnungssektor, Darmstadt: Verlag für wissenschaftliche Publikationen

Bauwelt 39–40/2008: Das Modell Baugruppe

Berliner Zeitung (2007): „Viele Berliner wollen altersgerechte Wohnungen“, in: Berliner Zeitung/Immobilien, 10.03.2007

Bohning, Ingo (1981): „Autonome Architektur“ und „partizipatorisches Bauen“. Zwei Architekturkonzepte, Basel: Birkhäuser

Brazda, Johann (in Vorbereitung): „Die Wohnbaugenossenschaften in Österreich“

Brech, Joachim (1989): Neue Wohnformen in Europa. Berichte des 4. internationalen Wohnbund-Kongresses in Hamburg, Darmstadt: Verlag für wissenschaftliche Publikationen

Brech, Joachim (1999): „Ein Wandel im Wohnen in der Zeit des Umbruchs. Eine Studie zu Neuen Wohnformen“, in: Wüstenrot Stiftung: Neue Wohnformen im internationalen Vergleich, Stuttgart/Berlin/Köln: Kohlhammer, S. 81–160

Buntrock, Tanja (2009): „Militante Szene nimmt Baugruppen ins Visier“, in: Der Tagesspiegel, 01.07.2009

Bura, Josef (2008): “Hafenstraße, Hafenliebe und Bärenhof. Wohnprojekte in Hamburg“, in: Zoll+. Österreichische Schriftenreihe für Landschaft und Freiraum, Nr. 12, Juni 2008, 18. Jg., S. 59–62

Dangschat, Jens (2000): „Perspektiven des Wohneigentums bei der Diskussion über eine Soziale Stadt“, in: vhw Forum Wohneigentum, Zeitschrift für Wohneigentum und Immobilienwirtschaft, Heft 6, Juni 2000, S. 211–218

de Maddalena, Gudrun Theresia; Schuster, Matthias (2005): go south. Das Tübinger Modell, Tübingen/Berlin: Wasmuth

Detail 9/2008: Gemeinsam wohnen. Baukonzepte für die Gemeinschaft, Wohnmodelle mit Zukunft

Fedrowitz, Micha; Gailing, Ludger (2003): Zusammen wohnen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Strategie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung, Dortmunder Beiträge zur Raumplanung 112, Dortmund: IRPUD

Feldtkeller, Andreas (2001): Städtebau: Vielfalt und Integration. Neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen, München: DVA

Fezer, Jesko; Heyden, Matthias (2004): Hier entsteht. Strategien partizipativer Architektur und räumlicher Aneignung, Berlin: b_books

Freisitzer, Kurt; Koch, Robert; Uhl, Ottokar (1987): Mitbestimmung im Wohnbau. Ein Handbuch, Wien: Picus

Fritz, Christian (2008): Gesellschafts- und Unternehmensformen kompakt, Wien: Linde

Fuchs, Dörte; Orth, Jutta (2000): Bauen in der Gruppe. Kostengünstig, innovativ, ökologisch ...rund ums Haus, München: Callwey

Gilg, Mark; Schaeppi, Werner; Hari, Patrick (2007): Lebensräume. Auf der Suche nach zeitgemässem Wohnen, Sulgen: Niggli

Gutmann, Raimund; Burgard, Roland (2008): „Wohngruppen für Fortgeschrittene? Selbst organisierte Hausgemeinschaften, Bau- oder Wohngruppen als Antwort auf die demografischen und sozialen Herausforderung, Roland Burgard im Gespräch mit Raimund Gutmann“, in: Burgard, Roland: Standards der Zukunft. Wohnbau neu gedacht, Wien, S.104–115

Heinzmann, Friedrich ([3]2006): Die freie Bauherrengemeinschaft. Praktische Überlegungen aus juristischer Sicht und Vertragsmuster, Tübingen/Berlin: Wasmuth

Hill, Jonathan (2003): Actions of Architecture. Architects and Creative Users, London: Rouledge

Hofinger, Hans; Hinteregger, Renate (2007): Genossenschaften: Eine Perspektive für Kommunen, Wien: Manz

Janitzki, Axel; Burkart, Walter (1992): Alternativen zu Mietwohnung und Eigenheim – gemeinsam finanzieren, selbst verwalten, Stuttgart: Verlag Freies Geistesleben

Jones, Peter Blundell; Petrescu, Doina; Till, Jeremy (2005): Architecture and Participation, London: Routledge

Karhoff, Brigitte; Kiehle, Wolfgang (2005): „Genossenschaftliches Wohnen als ‚dritte Säule‘ der Wohnungsversorgung“, in: RaumPlanung 122, Oktober 2005, S. 192–196

Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien (1988): Mitbestimmung beim Wohnen? Kommunale Begegnungen 3, Wien

Kläser, Simone (2006): „Selbstorganisiertes Wohnen“, in: archplus 176/177 „177 „Wohnen – wer mit wem, wo, wie, warum“, Zeitschrift für Architektur und Städtebau, Mai 2006, S. 90–99

Krasny, Elke; Mazanek, Claudia (2003): Ottokar Uhl, Gegen-Sätze. Architektur als Dialog, Wien: Picus

Krasny, Elke (2008): „Das Dorf in der Stadt. Stimmen über die Sargfabrik“, in: Elser, Oliver; Rieper, Michael; Künstlerhaus Wien (Hg.): Wohnmodelle – Experiment und Alltag, Wien, Bozen: Folio Verlag, S. 262–268

Kröger, Sebastian; Otterbach, Friedhelm; Schönfeld, Annika; Widdess, Stefan (2005): Selbst gebaute Nachbarschaft. Handlungsempfehlungen zur Verbreitung von Wohnprojekten in Hamburg, Universität Kassel

Kühne-Büning, Lidwina; Nordalm, Volker; Steveling, Lieselotte ([4]2005): Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Frankfurt/Main: Fritz Knapp Verlag

Kuhn, Gerd; Krämer, Stefan (2006): „Bauen mit Baugemeinschaften“, in: Die Alte Stadt 33, 2/2006: Städtische Siedlungen – Urbane Quartiere, S. 168–181

Kuhn, Gerd; Krämer, Stefan (2007): „Bauen mit Baugruppen. Chancen und Impulse durch Baugemeinschaften“, in: Deutsches Architektenblatt 2/2007: Stadthäuser, S. 12–15

Kunkel, Patrick: „Das Mietshäuser-Syndikat – eine Freiburger Erfolgsgeschichte“, in: Neue Zürcher Zeitung, International, 19.11.2007

Kuthe, Christian; Mermagen, Wilhelm; Schepers, Albert (1991): Gemeinsam Bauen – Gemeinsam Wohnen. Rechtliche und finanzielle Gestaltungsmöglichkeiten für Gruppenprojekte im Neubau, Darmstadt: VWP Verlag für wissenschaftliche Publikationen

Lange, Ralf (2007): „Gemeinsam Planen – Nachbarschaftlich Wohnen. Wohnprojekt Max-B“, in: Hamburgische Architektenkammer: Architektur in Hamburg, Jahrbuch 2007, Hamburg: Junius, S. 32–37

Litschko, Konrad (2009): „Die verdrängte Debatte“, in: Die Tageszeitung, 05.07.2009

Magistrat der Stadt Wien, MA 5 – Finanzwirtschaft, Haushaltswesen und Statistik (2008): Statistisches Jahrbuch der Stadt Wien 2008, Wien

Maisel, Otto; Leinweber, Erich; Heindl, Peter ([2]1997): Das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz mit Kommentar und Erläuterungen [etc.], Wien: Verlag Österreich

McCamant, Kathryn; Durrett, Charles (1994): Cohousing. A Contemporary Approach to Housing Ourselves, Berkeley

Museum für Gestaltung Zürich, Kunstgewerbemuseum (1986): Das andere Neue Wohnen. Neue Wohn(bau)formen, 12. November 1986 bis 4. Januar 1987, Wegleitung 358, Zürich

Neitmann, Iris (2000): „Entstehung von Urbanität durch Partizipation“, in: vhw-Forum Wohneigentum, Heft 3, März 2000, S. 107–110

Nieder, Manja (2008): Baugemeinschaften. Kosten sparen, Spielräume nutzen. Erfahrungen privater Bauherren beim gemeinsamen Bauen, Marburg: Tectum

Novy, Klaus; Förster, Wolfgang (1991): Einfach bauen. Genossenschaftliche Selbsthilfe nach der Jahrhundertwende. Zur Rekonstruktion der Wiener Siedlerbewegung, Wien: Picus

PlanerIn. Fachzeitschrift für Stadt-, Regional- und Landesplanung, Heft 2_08, April 2008: Zu Hause sein. Wohnen in der Stadt

Ring, Kristien (2007): auf.einander.bauen. Baugruppen in der Stadt, Deutsches Architektur Zentrum, Berlin: Jovis

Ruby, Ilka; Ruby, Andreas (2009): „Collective Housing and Development Planning. The ‚Building Groups‘ Phenomenon – an Emerging Model for Collective Housing“, in: Arc en Rêve Centre d’Architecture Borudeaux (Hg.): New Forms of Collective Housing in Europe, Basel, Boston, Berlin: Birkhäuser, S. 245–246

Schader-Stiftung und Stiftung trias (2008): Raus aus der Nische, rein in den Markt! Ein Plädoyer für das Produkt „gemeinschaftliches Wohnen“, Darmstadt

Schubert, Dirk (2004): „Baugemeinschaften, Wohnprojekte und neue Gruppenbaukulturen in Hamburg“, in: Hamburgische Architektenkammer: Architektur in Hamburg, Jahrbuch 2004, Hamburg: Junius, S. 174–179

Stattbau Hamburg (2002): Wohnprojekte – Baugemeinschaften. Soziale Stadtentwicklung. Das Stattbau-Buch, Hamburg: Stattbau

Steger, Bernhard (2006): „Gemeinsam Bauen“, in: Architektur- & Bauforum 21/2006

Steger, Bernhard (2007): Vom Bauen. Zu Leben und Werk von Ottokar Uhl, Wien: Löcker

Steger, Bernhard; Kamleithner, Christa (2005): Ottokar Uhl, Salzburg: Pustet

Szypulski, Anja (2008): Gemeinsam bauen – gemeinsam wohnen. Wohneigentumsbildung durch Selbsthilfe, Dissertation Universität Dortmund, Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften

Uhlig, Günther (2006): „Die neuen Baugruppen. Privater Wohnungsbau als sozialer Stadtbau“, in: archplus 176/177 „Wohnen – wer mit wem, wo, wie, warum“, Zeitschrift für Architektur und Städtebau, Mai 2006, S. 100–106

van Bebber, Werner (2009): „Linke Initiativen haben etwas gegen die ‚Guten‘ “, in: Der Tagesspiegel, 12.07.2009

Viering, Jonas (2008): „Die Schweine-Investoren sind wir“, in: Die Zeit, 27.12.2007, Nr. 1/2008

Wüstenrot Stiftung (1999): Neue Wohnformen im internationalen Vergleich, Stuttgart/Berlin/Köln: Kohlhammer

Wüstenrot Stiftung (2004): Wohnen im Eigentum in der Stadt, Stuttgart/Zürich: Wüstenrot Stiftung

9.2 Graue Literatur

Amann Burdenski Generalplanungs GmbH (o.J.): Was ist eine Baugruppe? Freiburg

Agentur für Baugemeinschaften, Immobilienmanagement (2009): Leitfaden für Baugemeinschaften, Hamburg

Arbeitsgruppe Stadtforschung (1989): Wandel des Wohnverhaltens, Abschlussbericht, Universität Oldenburg

Architektenkammer Baden-Württemberg, Kammergruppe Tübingen (2007): planen – bauen – leben. Baugemeinschaften in Tübingen, Tübingen

Austermann-Frenz; Meike; Brilling, Ulrike; Protze, Käthe; Theiling, Christoph (2007): Wohnen in Bremen. Eine generationengerechte Adresse, Konzepte für gemeinschaftliches Wohnen in Bremen, im Auftrag des Senators für Bau, Umwelt und Verkehr der Freien Hansestadt Bremen, Bremen

Behrens, Tobias; Bura, Josef; Schendel, Reiner (2004): Nachbarschaftlich orientierte Wohnformen auf genossenschaftlicher Basis in Schleswig-Holstein, Machbarkeitsstudie durchgeführt von der Stattbau Hamburg GmbH im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein, Abt. 5, Städtebauförderung und Wohnungswesen, vom Innenministerium gekürzte Fassung, Hamburg

Beuthien, Volker (2003): Die atypische stille Gesellschaft. Ein Weg zu mehr Eigenkapital für eingetragene Genossenschaften? Vorträge und Aufsätze des Forschungsvereins für Genossenschaftswesen, Heft 27, Wien: Eigenverlag des FOG

Bildungswerk Berlin der Heinrich-Böll-Stiftung; Heyden, Matthias (2007): Berlin. Wohnen in eigener Regie! Gemeinschaftsorientierte Strategien für die Mieterstadt, Berlin

Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover (2008): Ein neuer Leitfaden für gemeinschaftliche Wohnprojekte, Hannover

Bürgerschaft der freien und Hansestadt Hamburg (2009): Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft, Haushaltsplan 2009/2010, Einzelplan 6 Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Vorlage eines Wohnungsbauentwicklungsplanes und Erhöhung der Verpflichtungsermächtigung bei dem Titel 06.06610.526.02 „Planungsleistungen der Bezirksämter für Maßnahmen der Wachsenden Stadt“ im Haushaltsjahr 2010, 19. Wahlperiode, Drucksache 19/2995, Hamburg

Build it yourself. Selbsthilfepotenziale im Wohnungsbau, Endbericht, Universität Dortmund, Fakultät Raumplanung, Studienjahr 2004

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2005): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Ein ExWoSt-Forschungsfeld, ExWoSt-Informationen 28/1, Bonn

Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen (o.J.): Wohnprojekte für Jung und Alt. Generationen übergreifende Baugemeinschaften, Berlin

Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen (2006): Gemeinschaftliche Wohnprojekte, Inforeihe Wohnen mit Zukunft 02, Berlin

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (2005): Neue Wohn- und Betreuungsformen im heimrechtlichen Kontext, Berlin

Bundesministerium für Finanzen, Abteilung I/1 (2007): Vereine und Steuern. Tipps für Vereine und ihre Mitglieder, Wien

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2006): Genossenschaftspotenziale. Modelle genossenschaftlichen Wohnens, Berlin

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2007): Erschließen von Genossenschaftspotenzialen im Forschungsfeld Modelle Genossenschaftlichen Wohnens, Forschungen Heft 126, Bonn

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (o.J. a): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Das Dauerwohnrecht nach WEG – Ein Mittel zur Umsetzung sozial gemischter Wohnungsgenossenschaften unter dem Dach Junger Genossenschaften, Bonn

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (o.J. b): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Ansprechpartner, Bonn

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (o.J. c): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Wege zur Stärkung der Eigenkapitalbasis von Genossenschaften, Bonn

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (o.J. d): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Gender Mainstreaming in der genossenschaftlichen Praxis, Expertise, Bonn

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (o.J. e): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Kapitalsammelstelle zur Verbesserung der Eigenkapitalausstattung; Rechtliche und organisatorische Rahmenbedingungen eines Finanzierungsmodells zugunsten von Genossenschaftsprojekten, Sondergutachten, Bonn

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (o.J. f): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Kommunikationskonzept – Die „Neue“ GeWoGe eG, Bonn

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (o.J. g): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Praxisleitfaden Dachgenossenschaften in der Wohnungswirtschaft, Bonn

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (o.J. h): Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Öffentlichkeitsarbeit konkret, Praxisleitfaden, Bonn

Caspari, Peter (2008): Die Bewertung gemeinschaftlicher Bau- und Wohnprojekte im Rahmen des Verkaufs von Immobilien des Landes Berlin, Masterarbeit TU Berlin

Deutsches Rotes Kreuz (2009): Alternatives Wohnen. gemeinschaftlich – generationenübergreifend – selbstbestimmt, Wohnprojekte in Rheinland-Pfalz, Beratung und Information in Rheinland-Pfalz, Mainz

Drescher, Angelika (2006): Online-Schnittstellen für den personalisierten Wohnungsbau. Interaktionskonzepte für die Einbindung einer Internetplattform als unterstützendes Instrument im Kommunikationsprozess bei Baugruppenprojekten, Diplomarbeit Universität der Künste Berlin

Energiekontor GmbH, Architekten Kny & Weber, S.T.E.R.N. GmbH (1998): Das SelbstBau-Modell. Eine Mietergenossenschaft in Prenzlauer Berg, Berlin

Enzi, Stefan (2006): Die Genossenschaft als Organisationsrahmen zur Bereitstellung von Altenpflegeleistungen, Diplomarbeit Wirtschaftsuniversität Wien

Ernst, Maria (2008): Autofrei Wohnen. Wir können's nur empfehlen! Ergebnisse der Bewohnerbefragung 2007, München

Ernst, Rainer W. (2006): Experimentcity. berlin: selbstorganisiert! Kulturen der nachhaltigen Stadtentwicklung: Wohnprojekte + Kreativzentren, Wirtschaft + Freiraum, Berlin

Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung (o.J. [2008]): Arbeitsmappe für Initiativgruppen, Hannover

Freie und Hansestadt Hamburg, Baubehörde, Amt für Wohnungswesen ([2]2001): Leitfaden Baugemeinschaften in Hamburg, Hamburg

Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Bau und Verkehr (2002): Bau- und Hausgemeinschaften in Hamburg. Neue Lebensqualität für die Stadt, Hamburg

Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (2006a): Zusammen bauen lohnt sich. Baugemeinschaften für Familien in Hamburg, Hamburg

Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (2006b): Baugemeinschaften in Hamburg, Ausstellungskatalog, Hamburg

Freihaus. Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen, Nr. 15, September 2008

Freihaus. Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen, Nr. 8, Februar 2002

Gehre, Anka (2000): Cross over: Wien. Wohnprojekt Sargfabrik, Seminararbeit TU Chemnitz

Häusler, Wolfgang (1984): Gemeinsam Bauen. Beispiele verdichteter Bauweise in Vorarlberg, Dornbirn: Hypothekenbank des Landes Vorarlberg

HafenCity Hamburg (2009): Projekte. Einblicke in die aktuellen Entwicklungen, März 2009, Hamburg

Harbrecht, Wolfgang (2001): Die Genossenschaft als Rechtsform für junge Unternehmen, Vorträge und Aufsätze des Forschungsvereins für Genossenschaftswesen, Heft 25, Wien: Eigenverlag des FOG

Hegewald, Susanne (2008): Selbstbestimmte Wohnformen. Baugemeinschaften und Wohnprojekte, Potentiale in Österreich am Beispiel Wiens, Master-Thesis Donau-Universität Krems

Hessisches Sozialministerium, Referat Öffentlichkeitsarbeit ([10]2008): Neue Wohnprojekte für Jung und Alt. Gemeinschaftliches Wohnen in Hessen, Verzeichnis der Projekte und Initiativen, Wiesbaden

Hessisches Ministerium für Arbeit, Familie und Gesundheit, Referat Öffentlichkeitsarbeit (2006): Gemeinschaftliches Wohnen. Alternative Wege für Jung und Alt, Wiesbaden

Hieber, Annette; Mollenkopf, Heidrun; Wahl, Hans-Werner; Oswald, Frank (2005): Gemeinschaftliches Wohnen im Alter. Von der Idee bis zum Einzug, Forschungsberichte aus dem Deutschen Zentrum für Alternsforschung, Nr. 20 (Mai 2005), Heidelberg

Initiatorengruppe (Architektenkammer Baden-Württemberg, Kammergruppe Freiburg und Kammergruppe Breisgau – Hochschwarzwald – Emmendingen; Architekturforum Freiburg, Matthias Betz, Hubert Burdenski et al.) (2004): Baugruppenarchitektur in Freiburg vom Experiment zur Regel, Freiburg

Jacobs, Bernd; Kirchhoff, Jutta (1999): Wohnkostenbegrenzung bei Bewohnergenossenschaften. Ein Leitfaden. Endbericht, Hamburg

Jekel, Gregor; et al. (2007): Vorstudie zur Einrichtung einer „Netzwerkagentur Generationenübergreifendes Wohnen“, Endbericht, Deutsches Institut für Urbanistik im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Berlin

Kienitz-Vollmer, Barbara; Diesing, Birgit; Müller, Kornelia (2004): Eine Idee zieht Kreise. WohnSinn-1 und WohnSinn-2: „Modelle genossenschaftlichen Wohnens“, Darmstadt

Koalitionsvereinbarung zwischen der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands (SPD) Landesverband Berlin und der Linkspartei.PDS (Die Linke) Landesverband Berlin für die Legislaturperiode 2006–2011, Berlin 2006 (www.berlin.de/rbmskzl/koalitionsvereinbarung)

Koch, Robert (1989): Ausstellung über Mitbestimmung im Wohnbau, Schlussbericht F 1264, Wien

Kompetenzzentrum „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ (2008): Zukunftsweisende Wohnprojekte in der Stadt, Berlin

Kreissparkasse Tübingen (2009): planen – finanzieren – leben. 10. März 2009, Informationsveranstaltung „Südstadtbörse“

Kremer-Preiß, Ursula; Stolarz, Holger (2003): Neue Wohnkonzepte für das Alter und praktische Erfahrungen bei der Umsetzung. Eine Bestandsanalyse, Zwischenbericht im Rahmen des Projektes „Leben und Wohnen im Alter“ der Bertelsmann Stiftung und des Kuratoriums Deutsche Altershilfe, Köln

Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2006): Perspektive München. Konzepte, Wohnen in München IV, München

Lehen drei Architekten Stadtplaner (2005): Neues urbanes Wohnen in Baugemeinschaften, Beiträge zur Stadtentwicklung 36, Herausgeber Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Stuttgart

Lukas, Teresa (2007): Genese, Struktur und Rolle der Stattbau Hamburg GmbH im Kontext soziaorientierter Stadterneuerung in Hamburg, Diplomarbeit Universität Wien

Mietshäuser Syndikat (2007): Das Mietshäuser Syndikat und die Hausprojekte. Rücke vor zur Schlossallee. Selbstorganisiert wohnen, solidarisch wirtschaften, Freiburg

Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen ([7]2005): Neue Wohnprojekte für ältere Menschen. Gemeinschaftliches Wohnen in Nordrhein-Westfalen, Beispiele und Wege zur Umsetzung, Düsseldorf

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2008): Neues Wohnen mit Nachbarschaft. Wohnprojekte von Baugruppen, Genossenschaften und Investoren, Düsseldorf

Netzwerk Berliner Baugruppenarchitekten (2007): Berlin – Baugruppen am Humboldthafen. Eine Studie der Berliner Baugruppen Architekten, Berlin

Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V. (o.J.): Gründungsleitfaden für Genossenschaften. Eine Hilfestellung für die genossenschaftliche Praxis, Berlin

Raab, Sabine (2000): Die Mietergenossenschaft als Modell für selbstbestimmte Sanierung und Verwaltung von Wohnraum, untersucht am Beispiel der Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen e.G. in Hamburg-Eppendorf, Diplomarbeit Christian-Albrechts-Universität zu Kiel

Referat für Stadtplanung und Bauordnung (2009): Baugemeinschaften in München, Positionspapier

Rückheim, Philipp (2008): Was leisten Raumpioniere für die Entwicklung von Stadträumen? Rahmenbedingungen, ökonomische Leistungen und soziologische Dilemmata der Gentrifizierung, Bachelorarbeit Zeppelin University Friedrichshafen

Scherzer, Ulrike (2003): Integrierte Wohnmodelle in der Nutzungsphase. Eine Nachuntersuchung von vier Modellvorhaben des „Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus - ExWoSt“, Dissertation Rheinisch-Westfälische Technische Hochschule Aachen

Schmid, Peter (2005): Die Wohnbaugenossenschaften der Schweiz, Masterarbeit Universität Freiburg

Schmidt, Erich (2005): Soziale Architektur und Nachbarschaft in der Stadt, Teil I: Hauptband, Teil II: Materialband, Dissertation Universität Hamburg

Schmitt, Gisela; Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtplanung, Fakultät Architektur, RWTH Aachen (2005): Zukunft Wohnen. Architekturconsulting, Altbaumodernisierung, Strategische Bestandsentwicklung. Strategische Bestandsentwicklung 30er-Jahre Siedlung, Duisburg-Friemersheim, Aachen

Schönfeld, Annika; Lukas, Teresa (2008): Neues fürs Altwerden. Integration seniorengerechter Wohnangebote in den geförderten Wiener Wohnbau, Endbericht, Studie im Auftrag der Wiener Wohnbauforschung, Wien

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Kommunikation (2006): Wohnen in der Berliner Innenstadt. Informationen für Baugemeinschaften und Baugruppen, Berlin

Sperling, Carsten (1999): Nachhaltige Stadtentwicklung beginnt im Quartier. Ein Praxis- und Ideenhandbuch für Stadtplaner, Baugemeinschaften, Bürgerinitiativen am Beispiel des sozial-ökologischen Modellstadtteils Freiburg-Vauban, Freiburg

SRZ Stadt + Regionalforschung GmbH (2002): Neueste Trends bei der Wohnungsnachfrage, Wien

Stadt Freiburg im Breisgau, Projektgruppe Rieselfeld, Dezernat I (2009): Der neue Stadtteil Freiburg-Rieselfeld. Ein gutes Beispiel nachhaltiger Stadtteilentwicklung, Freiburg

Stadt Mannheim, Dezernat II und Fachbereich Wohnen und Stadterneuerung (2006): Private Baugemeinschaften in Mannheim

Stadtsanierungsamt Tübingen (1997): Stadt mit Eigenschaften. Tübingen – Städtebaulicher Entwicklungsbereich „Stuttgarter Straße/Französisches Viertel“, Tübingen

Stadtteilverein Vauban e.V. ([2]2007): Quartier Freiburg Vauban. Ein Rundgang. Die Vision eines nachhaltigen Stadtteils füllt sich mit Leben, Freiburg

S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH (2006): Dokumentation: Wohnungsneubau durch Baugemeinschaften. Ein Beitrag zum Wohnen und Leben in der Innenstadt, Symposium am 30.11.2005, Berlin

Stiftung trias (2008a): Die Gestaltung und Finanzierung von Wohnprojekten, Hattingen

Stiftung trias (2008b): Erbbaurecht – Was ist das? Hattingen

Stiftung trias (2009): Rechtsformen für Wohnprojekte, Hattingen

Stiftung trias (o.J. a): Die Genossenschaft als Rechtsform für Wohnprojekte, Hattingen

Stiftung trias (o.J. b [2008]): Die GbR als Rechtsform für Wohnprojekte. Erfahrungswissen und Wissenswertes zum GbR-Vertrag, Hattingen

Stiftung trias, id22 (o.J. c [2009]): Der Verein als Rechtsform für Wohnprojekte. Gründung – Steuer – Recht – Finanzen, Hattingen

Stiftung trias (o.J. d): Schenken Stiften Vererben, Hattingen

Temel, Robert; Lorbek, Maja; Ptaszyńska, Aleksandra; Wittinger, Daniela (2009): Baugemeinschaften in Wien. Endbericht 1 Potenzialabschätzung und Rahmenbedingungen, Studie im Auftrag der Stadt Wien, Magistratsabteilung 50, Wien

Urbanes Wohnen e.V. München (2006a): WohnWerkstatt. Praxis-Leitfaden zur Selbstorganisation und Partizipation im Wohnungsbau für Wohnprojekte, Hausgemeinschaften, Baugemeinschaften, Trägerschaften, Nachbarschaften, München

Urbanes Wohnen e.V. München (2006b): 7. Münchner Wohnprojektetag mit Werkbundtag, gemeinsam planen – zukunftsfähig bauen – solidarisch leben. Neue Wohnformen im gesellschaftlichen Wandel, 12. bis 14. Mai 2006, Dokumentation, München

Urbanes Wohnen e.V. München (2008): Wohnprojekt-Atlas 2008. Bayerisches Netzwerk Wohnprojekte. Bürgerschaftliches Engagement für Solidarität in Nachbarschaft und Region, München

Vertrag über die Zusammenarbeit in der 19. Wahlperiode der Hamburgischen Bürgerschaft zwischen der Christlich Demokratischen Union, Landesverband Hamburg und Bündnis 90/Die Grünen, Landesverband Hamburg, GAL, Hamburg 2008 (www.cduhamburg.de/27002/Uploaded/2008_koalitionsvertrag.pdf)

Wahl, Corinne (1999): Gruppenspezifische Partizipation im österreichischen Wohnbau. Rückblick, aktuelle Probleme und Lösungsansätze, Diplomarbeit Technische Universität Wien

Walberg, Dietmar (2002): Leitfaden für Gruppenwohnprojekte und innovative Wohnkonzepte, Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (Hg.), Kiel

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (^{2}2001): Baugemeinschaften. Ein moderner Weg zum Wohneigentum, Stuttgart

WohnBund-Beratung NRW GmbH (1999): Kooperation zwischen Wohngruppen und Wohnungsbauunternehmen. Ein Leitfaden für die gemeinsame Realisierung von neuen Wohnformen, Bochum

wohnbund-informationen III/2000, Thema: Bewohnerbeteiligung

wohnbund-informationen II+III/2005, Wohnprojekte und nachbarschaftliches Wohnen in Schleswig-Holstein

wohnbund-informationen I/2007, Kooperationen und Netzwerke zur Unterstützung von Wohngruppenprojekten und neuen Genossenschaften

wohnbund-informationen II/2007, Wohnprojekte und nachbarschaftliches Wohnen in Hessen

wohnbund-informationen III/2007, Der III. Klaus-Novy-Preis für Innovationen beim genossenschaftlichen Bauen und Wohnen, „Genossenschaften bieten mehr als Wohnraum“

9.3 Webquellen

www.amannburdenski.de/index.php?id=111 (12.7.2009, Warum Baugruppen?)

www.baufi-nord.de/html/baugemeinschaften.html (16.7.2009, Baugemeinschaften: gemeinsam stark und günstiger?)

www.e3berlin.de/haus/baugruppe/baugruppe_how_to.php (16.7.2009, Wie funktioniert eine Baugruppe?)

www.hamburg.de/start-architekten (20. 8.2009)

www.stattbau-hamburg.de (21.7.2009)

www.uibk.ac.at/zivilrecht/buch (21.7.2009)

www.wohnprojekte-berlin.info/e50/e197/e259 (17.7.2009, Winfried Härtel: Der große Überblick, 2007)

www.wohnprojekte-berlin.info/e50/e197/e271 (17.7.2009, Winfried Härtel: Eine Gruppe gründen – wie anfangen? 2007)

www.wohnprojekte-berlin.info/e50/e197/e1615 (17.7.2009, Winfried Härtel, Ben Gundlach,: Hausverein, 2007)