

Ini-Impuls: Das nächste Wohnen

Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen



19. Jänner 2024

Johanna Leutgöb

Initiative
Gemeinsam
Bauen &
Wohnen

Inhalt

Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen

- Überblick über gemeinschaftliche Wohnprojekte in Österreich
- Gesellschaftliche Herausforderungen und Lösungen
- Baugruppenaktivitäten im ländlichen Raum – Beispiele
- Forschungsaktivitäten und Projekte zur Förderung dieser Wohnform
- Perspektive Bewohner:innen
- Erfüllungsbedingungen für Cohousing-Projekte im ländlichen Raum

Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen

Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen

- Interessensvertretung für gemeinschaftliche Wohnprojekte
- Treffpunkt, Wissensplattform und Vernetzungsort für Interessierte
- Angebote: Newsletter, Wohnprojekte-Datenbank, Veranstaltungen, Erstberatung, Bildungsangebote
- **Know-How für Baugruppenprojekte ist vorhanden!**

www.inigbw.org

kontakt@inigbw.org

Video: <https://youtu.be/G2qQAO-8L8>

Wohnprojekte-Plattform

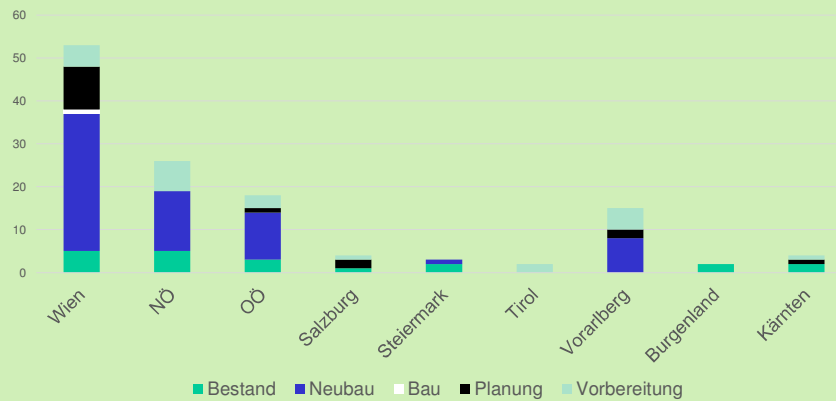
Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen

- Datenbank der gemeinschaftlichen Wohnprojekte in Österreich
- Enthält: Umgesetzte/ bezogene Projekte, Baugruppen in Planung, Projektierung, differenziert nach Neubau/ Bestandsrevitalisierung
- Derzeit: 125 Datensätze
- Bitte um Info über neue Projekte unter <https://www.inigbw.org/wohnprojekte-plattform-datenerhebung>
- <https://www.inigbw.org/wohnprojekte-plattform>

Übersicht

Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen

Baugruppen und Cohousing-Projekte in Österreich
Stand 11.1.2024



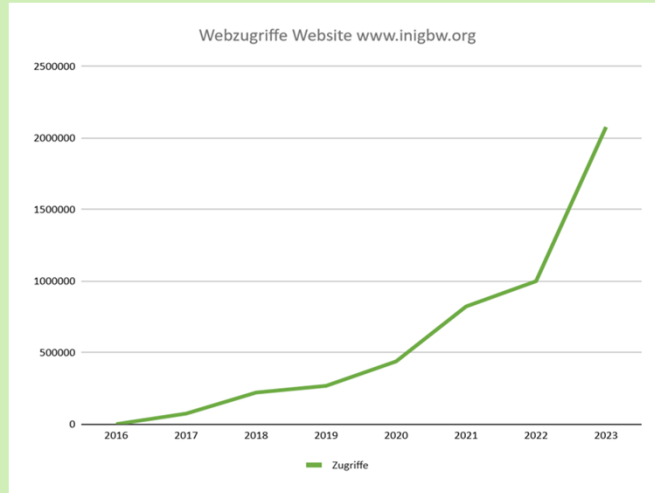
Bedarf in der Bevölkerung

Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen

- Steigende Nachfrage nach dieser Wohnform:
- **Ini-Podium:** Veranstaltungen der IniGBW – Vernetzungstreffen für Baugruppen-Interessent:innen – ca. 45 TN/ Veranstaltung
- Interessent:innen: dzt. mehr aus dem ländlichen Raum
- Steigende Webzugriffe
- Immer mehr ältere Personen
- Nächstes Ini-Podium: **22.1.2024, 18:30-20:30 Online**, Teilnahme gegen Spende

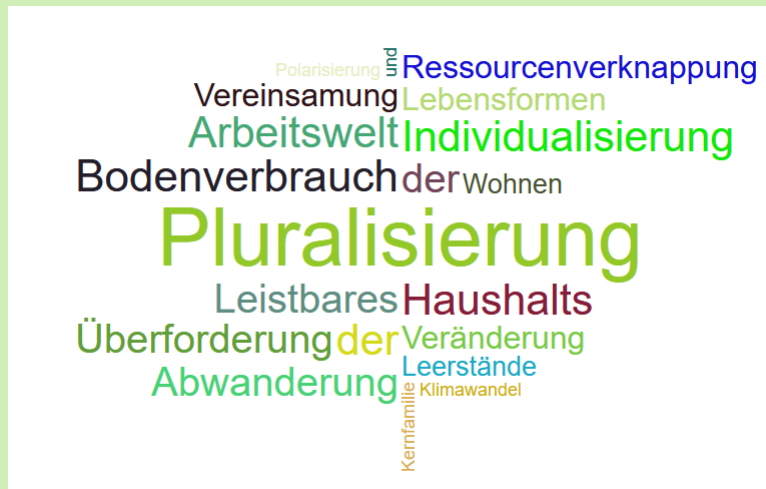
Website www.inigbw.org

Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen



Gesellschaftliche Herausforderungen

Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen



Mehrwert von gemeinschaftlichen Wohnprojekten

Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen



Quelle: Wohnen jenseits des Standards; Förster et al., Wüstenrot Stiftung 2020, eigene Ergänzungen

BROT-Pressbaum

Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen

- Bezug März 2018
- 21 Wohnungen – unterteilt in 35 Unterkunftseinheiten, 11 Gebäude (inkl. Gemeinschaftshaus)
- Holzbau mit Zelloosedämmung, Biomasse Nahwärme, PV 97 kWp, thermische Solaranl., KWRL
- naturnaher Grünraum: Schwimmteich, Gemüsegärten
- Mobilitätssharing
- Organisation: arbeitsteilig mit soziokratischen Elementen



Siedlung BROT-Pressbaum. Foto: Andreas Scheurer

gemeinsamb.r.o.t.
wohnenpressbaum
begegnen / reden / offen sein / teilen



Sozialer Mehrwert

Initiative
GEMEINSAM
Bauen & Wohnen

- Zusammenarbeit und Selbstorganisation von Menschen aus der Zivilgesellschaft mit ausgeprägtem ehrenamtlichem und gemeinwohl-orientiertem Engagement
- Schule in Demokratie
- Offen für Menschen unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Lebensformen (Familien, Alleinstehende,...)
- Soziale Netzwerke, decken Betreuungsbedarf ab, verhindern Vereinsamung, Selbsthilfe - Unterstützungszusammenhänge
- Belebung von Orten durch Beiträge zum Gemeinwesen

Sozialer Mehrwert

Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen

Integration



Foto: Johanna Leutgöb

Mehrwert Klimaschutz

Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen

Weniger CO₂-Emissionen durch

- Nachhaltige- und energieeffiziente Bauweise und Haustechnik
- Gemeinschaftsflächen > weniger individueller Platzbedarf > Wohnungen können kleiner sein und sind dadurch auch kostengünstiger
- Geringerer Flächenverbrauch
- Sharing-Kultur > schont Ressourcen, spart Kosten, ermöglicht hohe Lebensqualität



Niedrigstenergiehaus-Standard: Holz-Leichtbau, Wärmedämmung mit Zellulose, Kontrollierte Wohnraumlüftung

Baubiologie - Innenausstattung

Hackgut-Nahwärmanlage

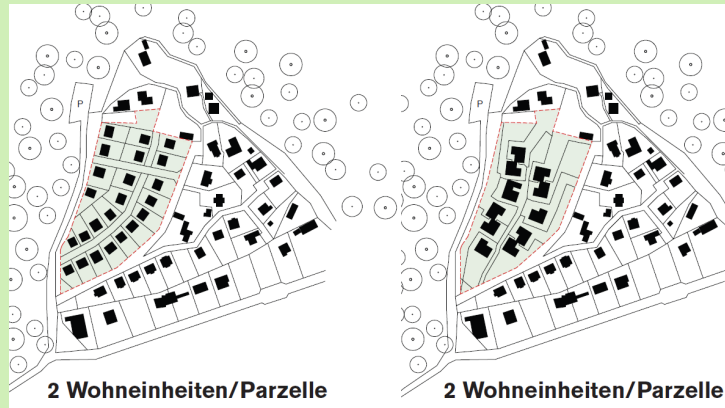
Solarthermie 97 kWp PV-Anlage (60 kWp in Bau), Thermische Solaranlage

Brauchwassersystem

Naturnaher Grünraum

Gegenüberstellung

Initiative
GEMEINSAM
Bauen & Wohnen



Flächenversiegelung in m2	4.000	2.200
Flächenversiegelung/ Person in m2	41	20

© Bebauungsstudie, nonconform

Sharing

Initiative
GEMEINSAM
Bauen & Wohnen



Mehrwert: Mobilität

Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen

Innovative Mobilitätskonzepte -> Beiträge zur Mobilitätswende > niedriger Motorisierungsgrad

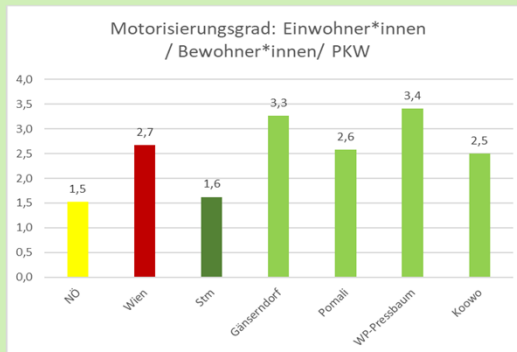


Foto: Lastenradeinschulung, 7.1.24 ©J.Leutgöb

Quelle: KFZ-Bestand 2019, Statistik Austria, eigene Erhebungen

Wirtschaftlicher Mehrwert

Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen

- Schaffung und Sicherung von leistbarem Wohnraum
- Einsparungen für Kommune und Bewohner:innen bei Erschließung, Ver- und Entsorgung
- Entlastung öffentlicher Haushalte durch die sozialen Angebote
- Baugruppen mit attraktiven sozialen Angeboten ziehen neue Gemeindegänger:innen (Fachkräfte) an und halten sie
- Stärkung regionaler Wirtschaft, Einkauf bei regionalen Produzent:innen
- Treibende Kraft für neue Projekte in der Region

Baugruppenaktivitäten im ländlichen Raum

Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen

Gemeinsam Dahoam in Höhhart (1400 EW), Kobernaußewald – Innviertel, Bezirk Braunau

- Initiiert von der Regionalentwicklung OÖ
- Gute Ausgangslage: Grundstück, Planer, Gemeinde im Boot, Region mit Bevölkerungszug
- Mobilität: 15 Min. mit PKW bis zur nächsten Bahnstation
- **Baugruppe hat sich nicht gefestigt: wenige Interessierte, viel Fluktuation, abwartend, wenig vertraut mit Partizipation > erwarteten Angebot hinsichtlich Kosten, Architektur**
- <https://inn-salzach-euregio.at/2023/05/01/gemeinsam-dahoam-in-hoehnhart/>

Baugruppenaktivitäten im ländlichen Raum

Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen

Wohnprojekt St. Johann am Wimberg (1000 EW) / Mühlviertel

- Ausgangslage: Bestandsobjekt im Ortszentrum, Vision, Eigentümer ist eine Familie, die investiert und vermietet
- Generalmiete, 10 Wohneinheiten, Verein
- Finanzierung: Eigenmittel, Nachrangdarlehen und Bankkredit
- In Planung
- <https://wohnprojekt-stjohann.at>

Baugruppenaktivitäten im ländlichen Raum

Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen

Weikers.Dorf.Gemeinschaft/, Alberndorf (ca. 4000 EW) Mühlviertel – in Planung, Bestand

- Gruppe seit 4 Jahren aktiv
- Bestandsobjekt im Eigentum der Diakonie > Baurecht
- Problem: Widmung „Ferienheim“ (früher Waisenheim, dzt. Flüchtlingsaufnahmezentrum in einem Teil des Gebäudes)
- **Raumplaner der Gemeinde und Gemeinderat dagegen**
- <https://www.facebook.com/weikers.dorf.gemeinschaft>

Forschungsaktivitäten

Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen

Gern im Kern

Gemeinschaftliches Wohnen in alten Ortskernen

- Gefördert von der NÖ Wohnbauforschung
- Ziel: Umsetzungsprojekte
 - Baumgarten am Wagram (im Entstehen)
 - Sittendorf im Wienerwald ?

Ansprechperson: Werner Rabl, Susanne Staller

Forschungsaktivitäten

Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen

Effekte von Baugruppen

Wirkung von Cohousing Projekten auf der lokalen Ebene

Future Living in the Countryside – Impulses for Advancing Rural Development through Collaborative Housing Projects" (FTI-Citizen-Science 2023)

- Eingereicht bei der Gesellschaft für Forschungsförderung NÖ – dzt. in Begutachtung
- Donau-Uni-Krems

Bewusstseinsbildung

Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen

Der Wanderkongress – Aktivierung ländlicher Gemeinden für klimagerechtes Leben in gemeinschaftlichen Wohnformen

- Klima- und Energie-Modellregion Schwarzatal
- Einreicherin: Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen
- Einreichung - Jänner 2024 beim Klimafonds

Visionen / neue Modelle

Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen

Modell Nachbarschaften, Vom Einfamilienhaus zur sozial-ökologischen Siedlung – eine Utopie?

Wie entwickeln wir die bestehenden EFH-Siedlungen?

Neue Nachbarschaftsstrukturen – neue Lebensmodelle

Ralf Aydt, 2023 – Oekom.München



Beratungsprojekte

Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen

Fachservice „gemeinschaftliche Wohnformen“ (gemWoFo) für Gemeinden, Baurechtsverwaltungen, (gemeinnützige) Wohnbauträger , 2024 - 2026

- Verein Weiterwohnen – Vorarlberg – Anlauf- und Beratungsstelle für gemeinschaftliche Wohnformen in der Bodenseeregion
- Gemeinden im ländlichen Raum in Süddeutschland und Vorarlberg
- www.weiterwohnen.at, Andreas Dirnberger

Interessensvertretung

Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen



Positionspapier:
https://www.inigbw.org/sites/default/files/files/foerderung-baugruppen-noe_20230511.pdf

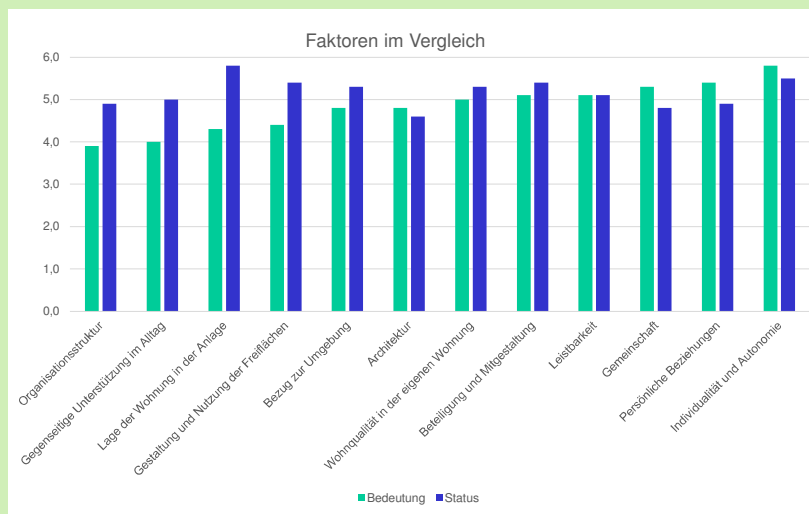
Förderung von Baugruppen in NÖ

Positionspapier der IniGBW mit Vorschlägen für Fördermaßnahmen

- Förderung für die Startphase
- Wohnbauförderung für Baugruppen mit/ ohne Bauträger
- Aktivierung der Gemeinden
- Bereitstellung von Liegenschaften
- Verbesserung der Flächen- und Liegenschaftspolitik

Was ist den Bewohner:innen wichtig?

Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen



Leutgöb, J. (2020).
Organisationsmodelle in Wohnprojekten

Sample:
Qualitative Interviews in 5 Wohnprojekten (2 Wien, 1 ländlicher Raum, 1 Kleinstadt, 1 Umland Wien)
Jeweils 2 Personen/Projekt

Erfüllungsbedingungen

Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen

....für das Zustandekommen von Baugruppenprojekten in ländlichen Regionen

- Mobilitätskonzept/ gute Mobilitätsanbindung in die Zentralräume, zu regionalen Zentren/ > Knock-out-Kriterium
- Lage, Infrastruktur, Fußläufigkeit
- Liegenschafts- bzw. Grundstücksakquise
- Leistbarkeit – kostenintensive Sanierung v. Bestand
- Unterstützung der Gemeinden/ Widmung/ Bebauungspläne

Erfüllungsbedingungen

Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen

....für das Zusammenleben in Baugruppenprojekten im ländlichen Raum

- Es gelten die für alle gemeinschaftlichen Wohnprojekte identifizierten Elemente:
 - Leitbild/ Vision,
 - partizipative Entscheidungsfindungsformen/ Organisationsmodelle,
 - Vereinbarungen und Grundsätze (Good documents make good friends) ¹⁾
 - Arbeitsteiligkeit

1) Christian, D. (2004). Practical Tools to Grow Ecovillages an Intentional Communities

Erfüllungsbedingungen

Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen

....für den Betrieb von Baugruppenprojekten im ländlichen Raum

- Liegenschaftsbetreuung: mehr Freiflächen - höherer Arbeitsaufwand, mehr Möglichkeiten im Sozialen
- Arbeitsmöglichkeiten in der Nähe oder in der Siedlung – Coworking-Räume
- Innovative Mobilitätskonzepte

Handlungsbedarf

Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen

- Wohnform am Land noch unbekannt sowohl bei Politik und Verwaltung als auch bei der Bevölkerung > Bewusstseinsbildung: Kennenlernen der Wohnform
- Vermittlung des Nutzens und Mehrwerts an die Gemeinden, Land und Bevölkerung
- Wohnbauförderungen: Baugruppen werden vielfach nicht berücksichtigt
- Umsetzung von Modellprojekten > Strahlkraft
- Lernen von gemeinschaftlichen Wohnprojekten – Übertragung in Regelwohnbau

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit

Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen

Johanna Leutgöb

Vorstandsmitglied in der
Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen;
www.inigbw.org,
johanna.leutgoeb@inigbw.org

Initiative
GEMEINSAM
Bauen&Wohnen

Bewohnerin im
Wohnprojekt Gemeinschaft BROT-Pressbaum
www.brot-pressbaum.at

gemeinsamb.r.o.t.
wohnenpressbaum
begleiten / netzen / öffnen / sehen / teilen

Organisationsberatung – Coaching – Moderation
Umwelt- u. Nachhaltigkeitsmanagement
Haitzawinkel 11 e/01, 3021 Pressbaum
office@leutgoeb.com; www.leutgoeb.com

LEUTGÖB  .2