

# Ini-Impuls: Das nächste Wohnen

Initiative  
**GEMEINSAM**  
Bauen & Wohnen



19. Jänner 2024

Johanna Leutgöb

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](http://www.inigbw.org)

[kontakt@inigbw.org](mailto:kontakt@inigbw.org)

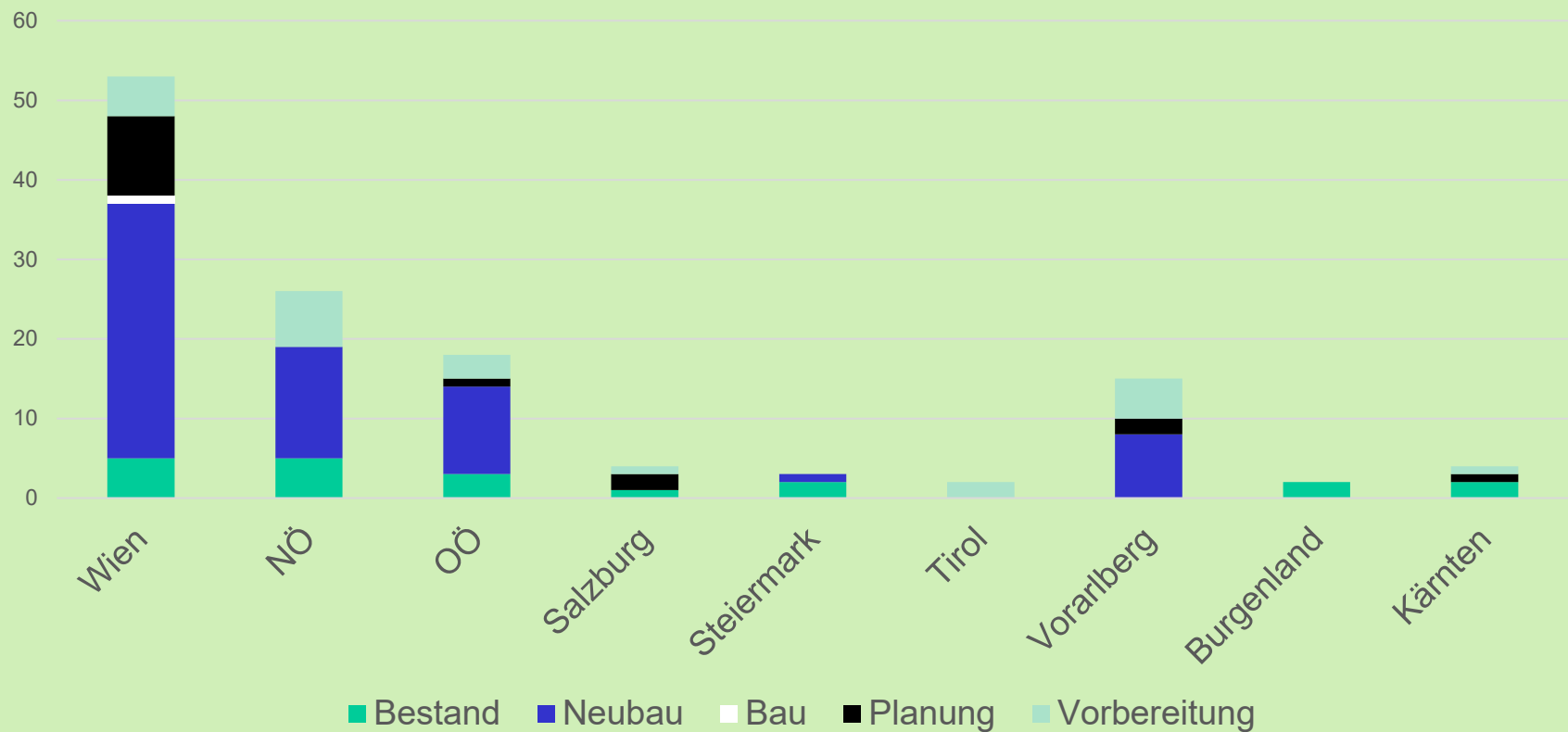
Video: <https://youtu.be/G2qQQA0-8L8>

# Wohnprojekte-Plattform

- 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

Baugruppen und Cohousing-Projekte in Österreich  
Stand 11.1.2024

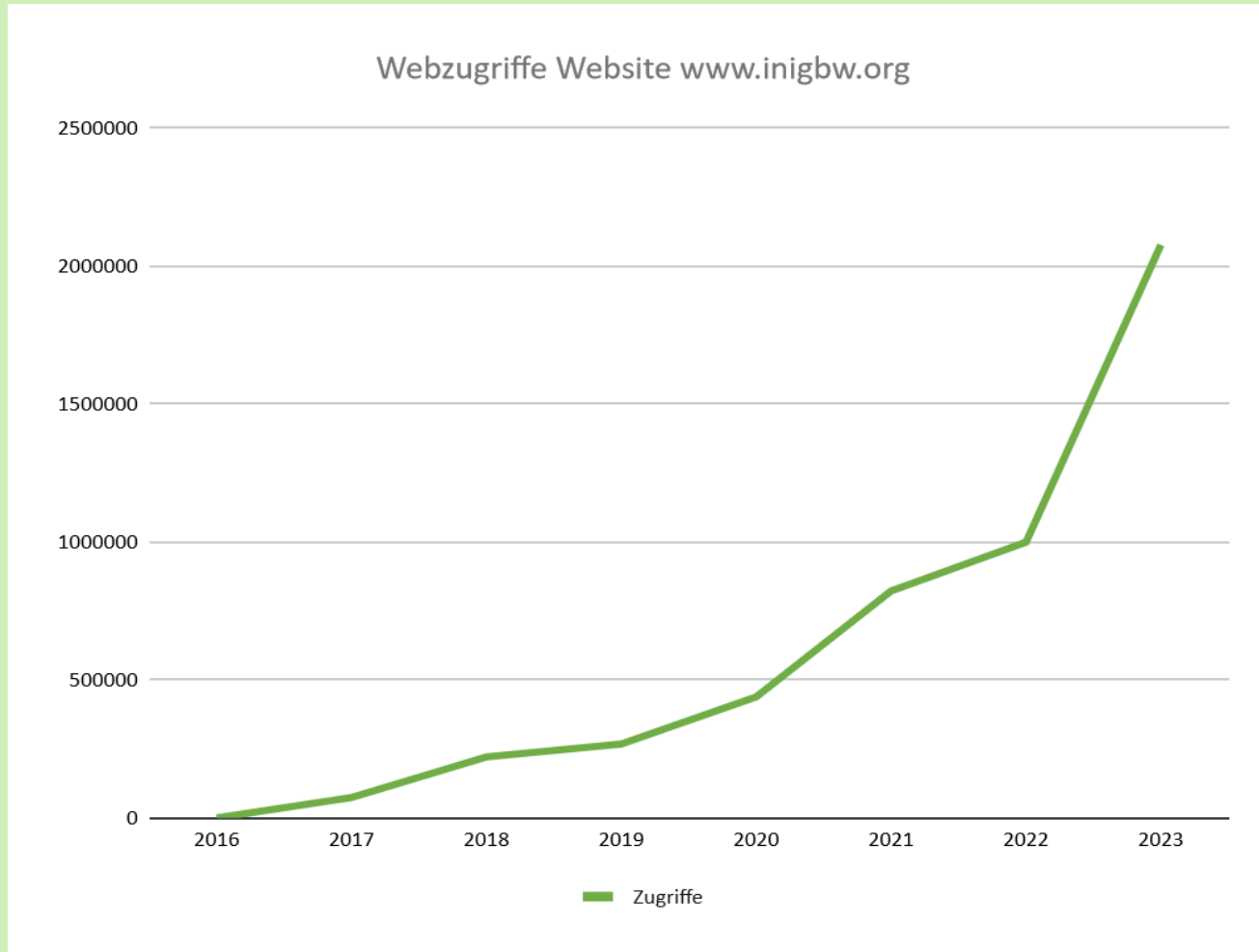


# Bedarf in der Bevölkerung

- 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](http://www.inigbw.org)

Initiative  
**GEMEINSAM**  
Bauen&Wohnen



# Gesellschaftliche Herausforderungen

Initiative  
**GEMEINSAM**  
Bauen & Wohnen



A word cloud of social challenges. The most prominent word is 'Pluralisierung' in large green letters. Other words include 'Ressourcenverknappung' (blue), 'Individualisierung' (green), 'Arbeitswelt' (green), 'Lebensformen' (green), 'Bodenverbrauch' (dark blue), 'Wohnen' (dark blue), 'Leistbares' (teal), 'Haushalts' (dark red), 'Überforderung' (green), 'Veränderung' (green), 'Abwanderung' (green), 'Leerstände' (blue), 'Klimawandel' (orange), 'Polarisierung' (orange), 'Vereinsamung' (green), 'und' (small blue), 'der' (small dark blue), 'Kernfamilie' (small orange), and 'Wohnen' (small dark blue).

Polarisierung und Ressourcenverknappung  
Vereinsamung Lebensformen  
Arbeitswelt Individualisierung  
Bodenverbrauch der Wohnen  
**Pluralisierung**  
Leistbares Haushalts  
Überforderung der Veränderung  
Abwanderung Leerstände  
Klimawandel  
Kernfamilie  
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 Zellulosedämmung, 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



# LAGE

**St. Pölten: ca. 38 km,  
S-Bahn: 35 Min**

**Siedlungsgrenze, 15  
– 30 Min zu Fuß zur  
Bahnstation,  
zum nächsten  
Geschäft**

**Wien U-Bahn: ca. 20  
km,  
S-Bahn: 20 Min**

**Wien**

St. Pölten

Wien

# Sozialer Mehrwert

- 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

Weniger CO<sub>2</sub>-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

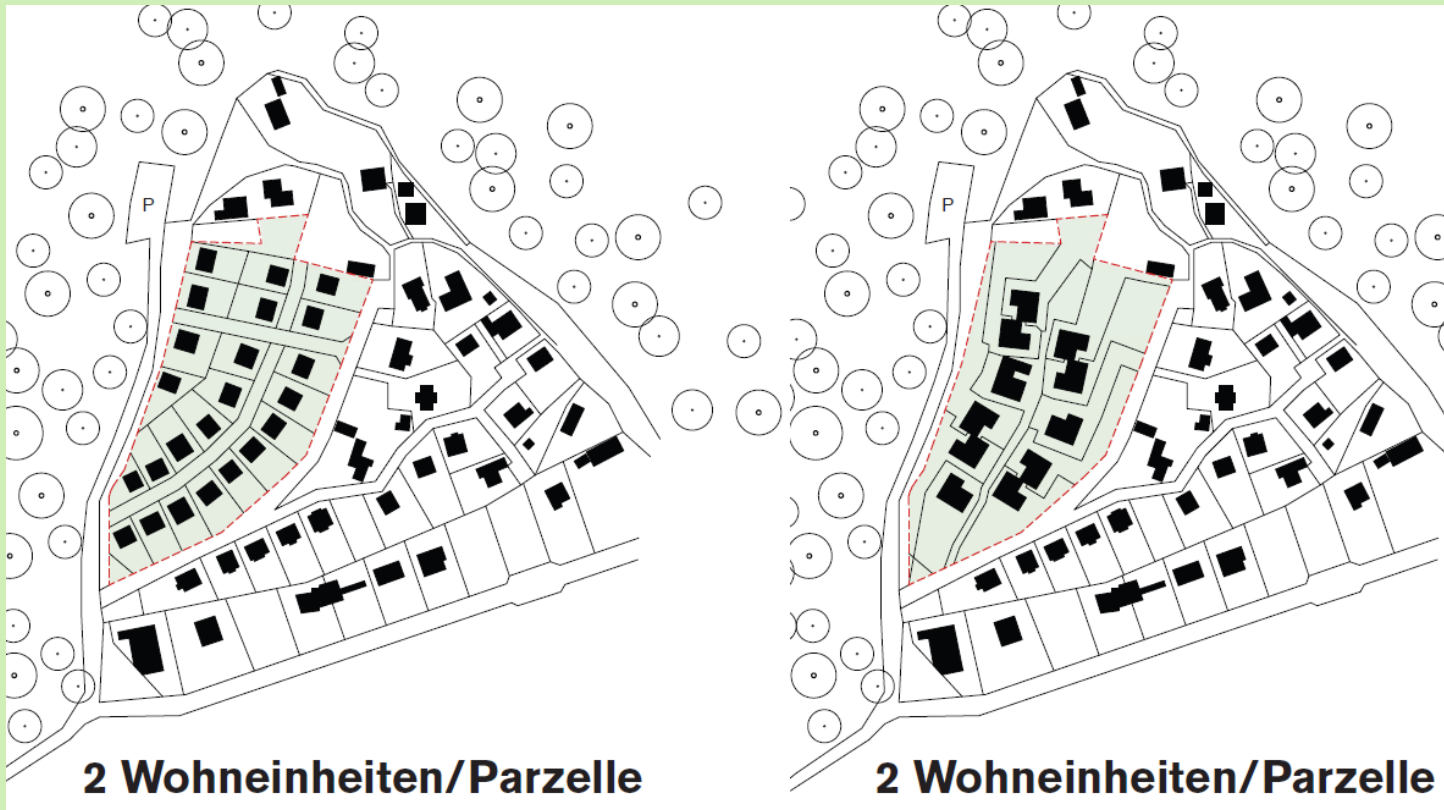
Hackgut-Nahwärmanlage

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

Brauchwassersystem

Naturnaher Grünraum

# Gegenüberstellung



Flächenversiegelung in m <sup>2</sup>	4.000	2.200
Flächenversiegelung/ Person in m <sup>2</sup>	41	20



# Sharing





# Mehrwert: Mobilität

Innovative Mobilitätskonzepte -> Beiträge zur Mobilitätswende > niedriger Motorisierungsgrad

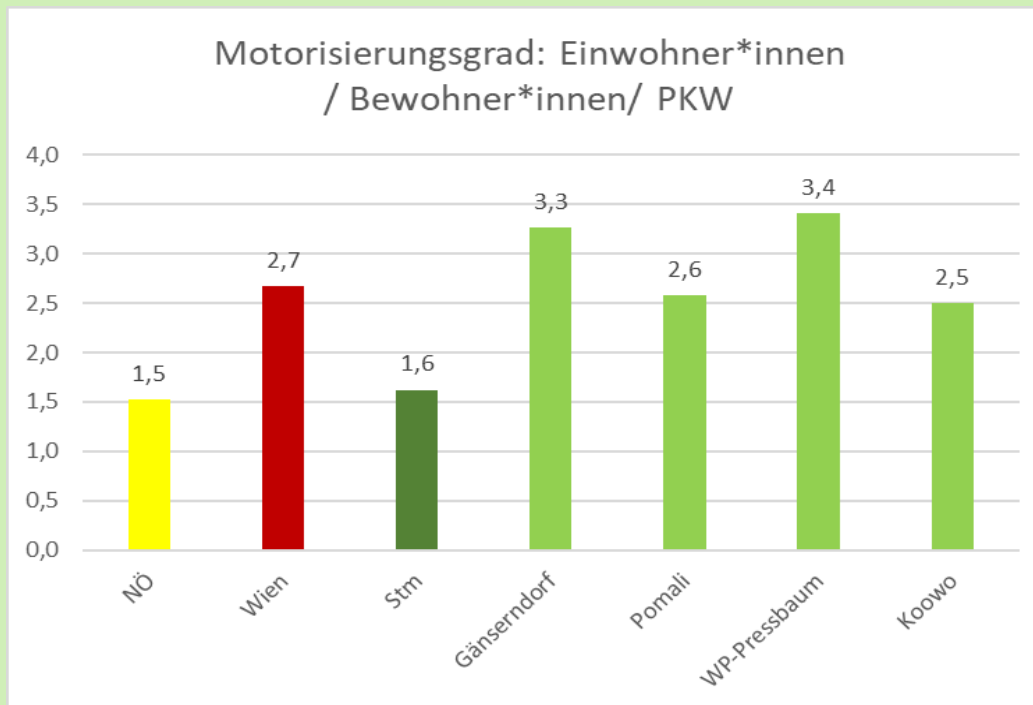


Foto: Lastenradeinschulung, 7.1.24 ©J.Leutgöb

# Wirtschaftlicher Mehrwert

- 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 Gemeindebürger: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

## **Gemeinsam Dahoam in Höhnhart (1400 EW), Kobernaußewald – Innviertel, Bezirk Braunau**

- Initiiert von der Regionalentwicklung OÖ
- Gute Ausgangslage: Grundstück, Planer, Gemeinde im Boot, Region mit Bevölkerungszuzug
- 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

## **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

## **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>

# Baugruppenaktivitäten im ländlichen Raum

## Weitere Beispiele

- Baugruppe Schwarzainzel – (Grundstückssuche im Raum Payerbach-Reichenau), NÖ
- Tree-House/ Oberwölbling/ NÖ/ Neubau – in Planung
- Baugruppe GEWIK, Feistritz im Rosensatl/Bistrica v Rožu (3000 EW) Kärnten, in Planung, Neubau, Kärnten
- Gewo Im Brand Lustenau (20.000 EW)
- Baugruppe Montafon, Schruns (4000 EW)

# Forschungsaktivitäten

## 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

## 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

## **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

## **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



## **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](http://www.weiterwohnen.at), Andreas Dirnberger

# Interessensvertretung



Positionspapier:

[https://www.inigbw.org/sites/default/files/files/foerderung-baugruppen-noe\\_20230511.pdf](https://www.inigbw.org/sites/default/files/files/foerderung-baugruppen-noe_20230511.pdf)

## Förderung von Baugruppen in NÖ

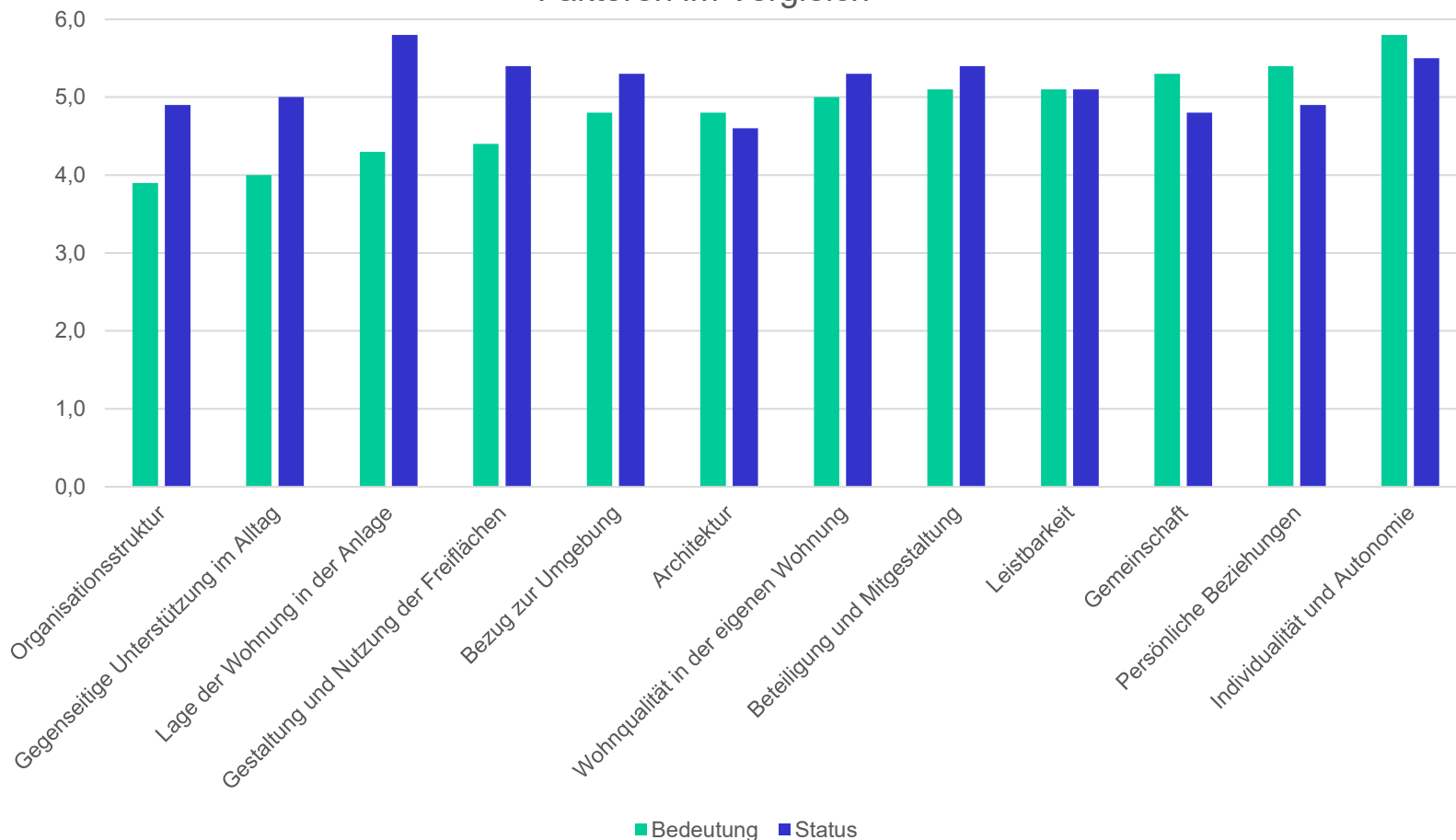
Positionspapier der IniGBW mit Vorschlägen für Fördermaßnahmen

- 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

Faktoren im Vergleich



Leutgöb, J.  
(2020).  
Organisation  
smodelle in  
Wohnprojekt  
en

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

# Erfüllungsbedingungen

....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

....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) <sup>1)</sup>
  - Arbeitsteiligkeit

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

# Erfüllungsbedingungen

....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

- 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](http://www.inigbw.org),  
[johanna.leutgoeb@inigbw.org](mailto:johanna.leutgoeb@inigbw.org)

Bewohnerin im  
Wohnprojekt Gemeinschaft BROT-Pressbaum  
[www.brot-pressbaum.at](http://www.brot-pressbaum.at)

Organisationsberatung – Coaching – Moderation  
Umwelt- u. Nachhaltigkeitsmanagement  
Haitzawinkel 11 e/01, 3021 Pressbaum  
[office@leutgoeb.com](mailto:office@leutgoeb.com); [www.leutgoeb.com](http://www.leutgoeb.com)

