

Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist an der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt (<http://www.ub.tuwien.ac.at>).

The approved original version of this diploma or master thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology (<http://www.ub.tuwien.ac.at/englweb/>).



TECHNISCHE
UNIVERSITÄT
WIEN
Vienna University of Technology

MASTERARBEIT

Der Entstehungsprozess von Baugemeinschaften

- ein Blick hinter die Fassade

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades einer Diplom-Ingenieurin

unter der Leitung von

Dipl.-Ing. Mag. Dr. Oliver Frey

E280 Department für Raumentwicklung, Infrastruktur- und Umweltplanung,

Fachbereich Soziologie

eingereicht an der Technischen Universität Wien

Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Mag. phil. Joanne Tordy

Matrikelnummer: 0204927

Schuhmeierplatz 14/18, 1160 Wien

Wien, am 16.11.2011

Herzlichen Dank an alle unterstützenden, beratenden, beruhigenden und entspannenden Kräfte!

Insbesondere an Christian, Karin, Jakob und die Kartenpartie, meinen Betreuer Oliver Frey und an meine InterviewpartnerInnen, durch deren Erfahrungen diese Arbeit erst möglich wurde.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	1
1.1	Einführung ins Thema.....	1
1.2	Forschungsleitende Fragen	2
1.3	Methode	2
1.4	Aufbau der Arbeit	3
2	Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
2.1	Begriffsklärung	5
2.2	Formen von Baugemeinschaften	9
2.2.1	Unterscheidung nach Rechts- und Organisationsform	9
2.2.2	Unterscheidung nach Bauherrenschaft	9
2.2.3	Unterscheidung nach dem Ausmaß der Mitbestimmung	11
2.2.4	Unterscheidung nach Initiativ-Gruppen	11
2.2.5	Unterscheidung nach wohnbaupolitischen Überlegungen	12
2.2.6	Fazit	12
2.3	Phasen der Projektrealisierung	14
2.4	Rahmenbedingungen von Baugemeinschaften.....	15
2.4.1	Rechtsform und Finanzierung	15
2.4.1.1	Geförderte Wohnungen.....	16
2.4.1.2	Das Genossenschaftsmodell.....	17
2.4.1.3	WohnungseigentümerInnen- oder MiteigentümerInnenengemeinschaft	18
2.4.1.4	Projekte in Kooperation mit einem Bauträger	18
2.4.1.5	Verein mit Heimmodell.....	19
2.4.2	Erwerb eines Grundstück	20
2.4.2.1	Der Grundstückserwerb über den freien Markt.....	20
2.4.2.2	Der Grundstückserwerb über den Wohnfonds Wien	21
2.4.2.3	Das Bauen auf einem fremden Grundstück	22
2.5	Erwartungen an das gemeinschaftliche Bauen und Wohnen	22
2.5.1	Überblick über bisherige Entwicklungen.....	22
2.5.2	Erwartungen an Baugemeinschaften aus Sicht der Beteiligten	24
2.5.2.1	Objektbezogene Erwartungen.....	25
2.5.2.2	Soziale Erwartungen	25
2.5.3	Erwartungen an Baugemeinschaften aus Sicht der Stadt.....	27
2.5.4	Erwartungen an Baugemeinschaften aus Sicht der Bauträger	29
2.6	Baugemeinschaften unterstützen... ..	31
2.6.1	... bei der Suche nach einem Grundstück	31
2.6.2	... bei der Suche nach politischen Lösungen im Umgang mit Anbotswohnung.....	31
2.6.3	durch Professionelle Beratung	32
3	Methode.....	35
3.1	Erkenntnisinteresse	35
3.2	Datenerhebung	36
3.2.1	Methodische Grundlagen	36
3.2.2	Orientierung im Forschungsfeld	37
3.2.3	Auswahl der Fallstudien und InterviewpartnerInnen	38
3.2.4	Umsetzung der Interviews	40
3.3	Datenanalyse	42
4	Darstellung der Fallbeispiele.....	43
4.1	B.R.O.T Hernalts:.....	43
4.1.1	Datenblatt.....	43
4.1.2	Projektidee	44
4.1.3	Kurze Prozessbeschreibung	44
4.2	Sargfabrik:	47
4.2.1	Datenblatt.....	47
4.2.2	Projektidee	48
4.2.3	Kurze Prozessbeschreibung	48
4.3	Wohnprojekt Wien:.....	50
4.3.1	Datenblatt.....	50
4.3.2	Projektidee	51
4.3.3	Kurze Prozessbeschreibung	51

5	Analyse.....	53
5.1	Der Anfang.....	54
5.1.1	Motive – Warum mach ich mit?.....	54
5.1.2	Eigenschaften und Werthaltungen – Was muss ich an persönlichen Stärken mitbringen? ...	56
5.1.3	Initiative – Woher kommt der Impuls der Implementierung?	57
5.1.4	Kerngruppe – Wer macht mit?.....	58
5.2	Verbindlichkeiten schaffen durch	60
5.2.1	das gemeinsame Tun.....	60
5.2.2	die Wahl eines Grundstückes.....	61
5.2.3	erste gemeinsame Investitionen	62
5.2.4	die Wahl einer Rechtsform	63
5.2.4.1	Exkurs Solidaritätssystem	65
5.2.5	eine Binnenorganisation.....	66
5.2.5.1	Aufbau- und Ablauforganisation	66
5.2.5.2	Exkurs Arbeitslastverteilung.....	68
5.2.5.3	Informationsweitergabe	69
5.2.6	den Modus der Entscheidungsfindung.....	70
5.2.6.1	Exkurs Soziokratie – eine rituelle Form der Entscheidungsfindung	71
5.2.6.2	Über den richtigen Zeitpunkt von Entscheidungen	72
5.2.6.3	Exkurs Wohnungsvergabe	73
5.2.7	Kooperation mit externen ExpertInnen	76
5.3	Gemeinschaft schafft Werte	79
5.3.1	eine gemeinsame Vision	80
5.3.2	Gemeinschaft und Individuum	82
5.3.3	Selbstverständnis und Selbstbild	83
5.4	Drinnen und Draußen	84
5.4.1	Gruppenerweiterung.....	86
5.4.1.1	Gruppengröße	87
5.4.1.2	Auswahlverfahren.....	88
5.4.2	Enttäuschungen	91
6	Schlussfolgerungen	93
7	Anhang.....	97
7.1	Quellenverzeichnis.....	97
7.1.1	Literaturverzeichnis.....	97
7.1.2	Referenzierte Webpräsenzen	103
7.2	Interviewverzeichnis	104
7.3	Abstract	105
7.4	Zusammenfassung.....	106
7.5	Lebenslauf	107

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Begriffsdefinition von Baugemeinschaft und Wohnprojekt.....	7
Abbildung 2:	Bauherrenmodell	10
Abbildung 3:	Bauträgermodell.....	10
Abbildung 4:	Systematisierung von Baugemeinschaften.....	13
Abbildung 5:	Phasen des Beteiligungsprozessen	15
Abbildung 6:	Entwicklungsprozess	16
Abbildung 7:	Projektsteuerung - BaubetreuerIn	33
Abbildung 8:	Beschreibung der ausgewählten Baugemeinschaften.....	39
Abbildung 9:	Merkmale der ausgewählten InterviewpartnerInnen.....	40
Abbildung 10:	Logo, Gebäude und Gruppe von B.R.O.T. Hernals	43
Abbildung 11:	Eckdaten des Baugemeinschaftsprozesses.....	45
Abbildung 12:	Logo, Gebäude und Gruppe der Sargfabrik.....	47
Abbildung 13:	Logo, Gebäude und Gruppe des Wohnprojekts Wien.....	50
Abbildung 14:	Größenvergleich der analysierten Baugemeinschaften	87

1 Einleitung

1.1 Einführung ins Thema

Manchmal trifft man Menschen, die einem von ihren Träumen erzählen. Hier: von ihren Wohnträumen. Die Objekte der Wahl mögen unterschiedlich sein und reichen von einer größeren Wohngemeinschaft in der Stadt bis hin zu einem großen Bauernhof abseits jeglichen städtischen Getriebes. Einig sind sie sich in ihrer Sehnsucht nach einem Mehr an Gemeinschaft: In dieser soll dann qualitativ wertvolle Zeit verbracht werden, mit gemeinsamen Kochen und Gärtnern, gegenseitiger Unterstützung im Alltag – von der Pflege bis zur Kinderbetreuung – bis hin zur Utopie einer autarken subsistierenden landwirtschaftlichen Existenz.

In den letzten Jahrzehnten regt sich vor allem in der gebildeten, urbanen Mittelschicht das Verlangen nach alternativen Wohnformen. Dieses gemeinschaftliche Wohnen wird oftmals als Gegenbewegung zur anonymen großstädtischen Nachbarschaft verstanden. Ob Wohnprojekt, Baugemeinschaft oder Baugruppe, immer häufiger liest und hört man davon in den Medien. Langsam scheint sich die Berichterstattung und damit auch die öffentliche Meinung vom exotischen Hippie-Kommunenbild zu lösen und Baugemeinschaften als interessante Alternative zum klassischen Wohnungsmarkt zu verstehen.

Dennoch, die Hürde ist groß. Nur ein sehr geringer Prozentsatz (um die 5 Prozent) derjenigen, die den Versuch des gemeinschaftlichen Wohnens in Angriff nehmen, verwirklichen ihren Traum auch tatsächlich (Schattovits & Adrigan 2011, S.1). Abschreckungsgründe gibt es viele; deren gemeinsamer Nenner heißt: fehlende Information. Das Wissen mag zwar bei einzelnen ExpertInnen vorhanden sein, doch die realisierten Projekte sind (auch in ihren Rahmenbedingungen) so unterschiedlich, dass man die einen Erfahrungswerte kaum auf andere umlegen kann. Dies betrifft gleichermaßen den anfangs kaum abschätzbaren Aufwand an Zeit und Geld, die unklare Rechtslage, den schwierigen Zugang zu Grundstücken sowie die Fantasien der potenziell Interessierten über die Macht der Gemeinschaft über das Individuum.

In den letzten Jahren haben Schlüsselwerke wie die beiden Berichte von Temel u. a. (2009, 2010) über Baugemeinschaften in Wien oder auch die Diplomarbeit von Hendrich (2010) die rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen bzw. die Bandbreite der Mitbestimmungsmöglichkeiten erleuchtet. Die Herausforderungen an die Gemeinschaft oder des sozialen Prozesses wurden – soweit mir bekannt – noch nicht genauer untersucht. Ein jedes Projekt muss für sich das Rad neu erfinden, neu recherchieren, unzählige Interviews mit jenen führen, die sich schon getraut und gebaut haben. Oder anders gesagt *„Eigentlich fängt jedes Projekt immer wieder bei null an“* so Annika Schönfeld, Mitbegründerin der Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen (Prlic 2010).

Hat die Baugemeinschaft das nötige Wissen gesammelt und den Prozess erfolgreich zu Ende geführt, findet selten Wissenstransfer zur interessierten Öffentlichkeit statt. Heike Skok (2004, S.25) erklärt diesen Rückzug aus den Netzwerken mit dem Eintreten in die Phase des gemeinsamen Wohnens. Es gilt den Alltag zu organisieren und die Binnenentwicklung der Gruppe voran zu treiben. Skok (ebd.) schreibt *„Die Kapazitäten zur Weitervermittlung der gemachten Erfahrungen sinkt mit den neuen Anforderungen“*.

Dennoch, die Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnformen ist evident (vgl. Temel u. a. 2009) und das gesammelte Wissen beteiligter AkteurInnen daher ein „wertvollen Erfahrungsschatz“ (Skok, ebd.) und „Gold wert“ (Putschögl 2011).

Ich möchte mit dieser Arbeit diesen Schatz bergen und eine Art Wissensbasis schaffen für jene Interessierte, die in Zukunft den Schritt wagen wollen, eine Baugemeinschaft zu gründen.

1.2 Forschungsleitende Fragen

Aus diesem Interesse ergeben sich die forschungsleitenden Fragen dieser Arbeit.

- Wie gestaltet sich der Entstehungsprozess von Baugemeinschaften in Wien?
- Was sind charakteristische Merkmale und Schlüsselfaktoren für die Realisierung?
- Was sind typische Stolpersteine und kritische Momente?

Die Antworten auf diese Fragen sollen Hinweise darauf liefern, welche Vorgehensweisen hilfreich sind, um die vage Idee des gemeinschaftlichen Wohnens in einen gelingenden Alltag zu überführen.

1.3 Methode

Um Aufschluss über diese Fragestellungen zu erhalten, wurden drei Fallbeispiele solcher Entstehungsprozesse analysiert. Dabei wurde die Entstehung folgender Baugemeinschaften genauer betrachtet:

- *B.R.O.T Hernals* 1170 Wien, Geblergasse 78
Wohnungseinheiten: 26
Planungs- und Bauprozess: 1983 - 1994
- *Sargfabrik* 1140 Wien, Goldschlagstraße 169
Wohnungseinheiten: 112
Planungs- und Bauprozess: 1986 -1996
- *Wohnprojekt Wien* 1020 Wien, Nordbahnhof.
Wohnungseinheiten: 40-45
Planungs- und Bauprozess 2009 - 2013(?)

Die Auswahl dieser Projekte ergab sich aus dem Suchen nach sehr unterschiedlichen Projekten in Bezug auf Prozessdauer, Projektgröße und –umfang sowie – ganz pragmatisch – dem vorhandenen Zugang zu Informationen und AkteurInnen. Um für die Fragestellungen relevante Erkenntnisse zu gewinnen, war es erforderlich Sekundärliteratur zu sichten und zu verarbeiten. Im Fokus der Analyse standen jedoch Interviews mit am Prozess beteiligten (zukünftigen) BewohnerInnen und professionellen ProzessbegleiterInnen. Für die Auswertung der Interviews bediente ich mich des von Meuser & Nagel (2002) entwickelten Verfahrens (siehe Kapitel 3 Methode).

1.4 Aufbau der Arbeit

Die vorliegende Arbeit beginnt mit einer allgemeinen Einführung.

Das zweite Kapitel gibt einen Überblick über Rahmenbedingungen für Baugemeinschaften in Wien und ermöglicht so die Orientierung im Themenfeld auf dem die nachfolgende Analyse fußt.

Das dritte Kapitel widmet sich der Beschreibung der Datenerhebung und Datenanalyse des qualitativen Forschungsprozesses, dessen Ergebnisse in dieser Arbeit vorgestellt werden.

Als Fallbeispiele für die nachfolgende, vergleichende Analyse, werden die Baugemeinschaften *B.R.O.T. Hernals*, *Sargfabrik* und *Wohnprojekt Wien* im vierten Kapitel vorgestellt.

Im fünften Kapitel werden die Entstehungsprozesse der drei Baugemeinschaften empirisch untersucht und verglichen. Die daraus gewonnen Erkenntnisse, verfeinert mit in der Literatur dargestellten Erfahrungen anderer Projekte leiten über zum letzten Kapitel, dem der Schlussfolgerungen.

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

Es ist das erklärte Ziel der vorliegenden Arbeit, die Genese von Baugemeinschaften zu beschreiben und – mehr noch – zu analysieren, um in Folge Hilfestellungen für nachfolgende Wohnprojekte bieten zu können. Um dieses Vorhaben umzusetzen, müssen vorab grundlegende Begriffe definiert, die Rahmenbedingungen von Baugemeinschaften in Wien erläutert und Erwartungen an jene skizziert werden. Dieses Kapitel soll damit eine Orientierung im Themenfeld ermöglichen.

2.1 Begriffsklärung

Es ist gute wissenschaftliche Tradition, die zentralen Begriffe der jeweiligen Forschungsarbeit zu definieren. Nachfolgend werden diese Begriffe vorgestellt.

Es gibt viele Namen für das Phänomen des gemeinsamen Bauens und Wohnens. Neben den geläufigeren Namen „Baugruppe“, „Wohnprojekt“ und „Baugemeinschaft“ kennt man auch die Bezeichnungen „Partizipationswohnprojekt“, „Gemeinsames planen und wohnen“, „Co-housing“, „Selbstbestimmte Nachbarschaft“, „Mitbestimmtes wohnen“, „Nachbarschaftsgruppen“, „Gruppenbezogene Wohnformen“, „Alternatives Wohnen“, „Gemeinschaftliches Wohnen“ oder „Wohngruppenprojekte“.

Diese unterschiedlichen Bezeichnungen spiegeln auch die Vielfalt der Ideen wider, die hinter diesen Wohn- und Lebensformen stehen.

Der Begriff gemeinschaftliches Wohnen wird häufig im Zusammenhang mit menschlichen Habitatsformen angewendet, die von den konventionellen Formen abweichen. Die Beweggründe dafür können verschieden sein: Ideologie, Religion, Interesse sowie soziale, demographische oder gesundheitliche Zustände. Auch der Grad der Intensität der Kohabitation kann unterschiedlich sein. (FGW 2010: www.fgwa.de; zit in Schattovits/Adrigan 2011, Mahdavi, 2011:30)

Ähnlich auch Mahdavi:

„Wesentlich scheinen jedenfalls die höhere zwischenmenschliche Interaktionsfrequenz und die potentiell ebenfalls höhere Varianz der Hintergründe der dabei interagierenden Agenten“ (Mahdavi 2011, S.30)

Gemeinsam ist den Projekten und Ideen, dass sich eine Gruppe von Menschen zusammenschließt, um ein Mehr an Nachbarschaft und Gemeinschaft zu verwirklichen. Diese Idee soll einerseits von der sozialen Architektur und andererseits von der baulichen Organisation des Gebäudes unterstützt werden. Es geht nicht nur darum einen physischen Raum zu schaffen, sondern diesen im Zusammenspiel mit sozialen Aushandlungsprozessen zu entwickeln und zu füllen. Neben diesem Fokus auf das Soziale, muss die Gruppe auch die Mühen von Bauherren auf sich nehmen: Suche eines passenden Grundstücks, Einigung auf ein Nutzungs- und Finanzierungskonzept, Einigung auf und Planung von passenden Grundrissen, und so weiter und so fort.

Robert Temel beschreibt dies so:

„Im Zentrum des Interesses steht das Gemeinschaftliche, also der Wunsch, in einer Gruppe mit mehr oder weniger engen inneren Bezügen zu wohnen. Daraufhin ist dann das - im Falle eines Neubaus oder einer Sanierung – dafür notwendige gemeinschaftliche Bauen ausgerichtet. Zweiter zentraler Aspekt ist die partizipative Ausrichtung der Projekte, also die mehr oder weniger weit gehende Selbstbestimmung der BewohnerInnen über Form und Organisation des Projektes, über Architektur und Nutzung. Unter Baugemeinschaft (oder Wohn- oder Baugruppe bzw. Wohnprojekt) versteht man den Zusammenschluss einiger Familien oder Einzelpersonen, die gemeinsam ein Wohngebäude für den eigenen Bedarf planen und bauen.“ (Temel 2010, S.42).

Dabei kann sowohl der Stellenwert und Anteil der Mitbestimmung beim Planen und Bauen als auch die Intensität der später anvisierten Nachbarschaft variieren. In der Literatur findet man Versuche, den jeweiligen Fokus auch im Namen auszudrücken. Bedauerlicherweise gibt es keine allgemeingültigen Definitionen, weswegen oft Unterschiedliches gemeint ist, wird von Baugemeinschaften u.a. gesprochen.

Eher anthropologisch liest sich folgende Definition:

Schon innerhalb Deutschlands, wo gemeinschaftliche Bauvorhaben einen regelrechten Boom erleben, herrscht keine Einigkeit über die Begriffe (vgl. hierzu Hendrich 2010, Kap.7; Temel u. a. 2009, Kap.1.3).

Je nach Region, Rechtsform, Fokus oder Rahmenbedingung wird eine andere Bezeichnung gewählt. In Hamburg wird spricht man vielfach von der Baugemeinschaft oder dem Wohnprojekt, gleich welcher Rechtsform (vgl. Kröger u. a. 2005); In Tübingen, Stuttgart und München meint Baugemeinschaft beinahe exklusiv Modelle, die in Wohnungseigentümergeinschaften errichtet werden (Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 2005, S.13; Architektenkammer Baden-Württemberg 2011, S.35); In Berlin trennt man zwischen Baugemeinschaft und Baugruppe, wobei dabei nach Intensität der Gemeinschaft und daraus resultierender unterschiedliche Rechtsformen differenziert wird (vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2006, S.24).

Die rege Baugemeinschaftsszene in Deutschland baut nicht nur, sondern publiziert zum Thema und trug so zur Verbreitung des Begriffs „Baugruppe“ in Österreich bei. Ob im Stadtentwicklungsgebiet Sonnwendviertel in der Nähe des neuen Hauptbahnhofs oder in der Seestadt Aspern – in Publikationen der Stadt Wien wird von Baugruppen gesprochen (siehe z.B. Wien 3420 Aspern Development AG 2010, S.96–107; Magistrat der Stadt Wien o.J.). In den 1970er und frühen 1980er Jahren dominierte in Österreich noch der Name Wohnprojekt, der vom gesellschaftspolitischen Wandel jener Zeit ideologisch aufgeladen war. Diese Wohnprojekte waren nicht selten Versuche einer Antwort auf die Kritik an der Konsumgesellschaft, patriarchalen Gesellschaftsstrukturen, gängigen Geschlechterrollen und Familienbildern und stellten das gemeinschaftliche Wohnen in den Vordergrund. Irmtrud Meier beschreibt die Wohnutopie jener Zeit

„in der Hoffnung auf eine bessere Gesellschaft [begründet], die sich durch eine solidarische, humane Lebenspraxis auszeichnen sollte“ (Meier, 1997, S.6).

In den darauffolgenden Jahrzehnten nahm der ideologische Anspruch an das gemeinschaftliche Bauen und Wohnen ab. Andere Motive bestimmten die Entstehung von Baugemeinschaften (mehr dazu im Kapitel 2.5.2 Erwartungen an Baugemeinschaften aus Sicht der Beteiligten). Damit einher ging auch ein Wandel der Begrifflichkeit.

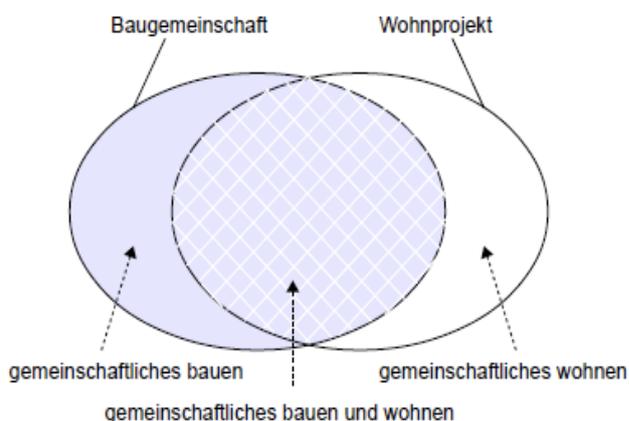
„Das Wort Baugemeinschaft (oder Baugruppe) wurde von der Politik vermutlich bewusst gewählt, um von mit Wohnprojekt assoziierten Themen wie Hausbesetzung, linksalternativer Szene der 80er Jahre und Abgrenzung vom ‚Establishment‘ Abstand zu nehmen. Es ist damit auch ein Zeichen für die Etablierung von Wohnprojekten, für ihre Akzeptanz in der Gesellschaft, aber auch für die Veränderung der Wohnprojekte selbst“ (Kröger u. a. 2005, S. 15).

Demzufolge sprach man fortan vorwiegend von Mitbestimmungs- oder Partizipationsprojekten (vgl. Temel u. a. 2009, S.4), die mit den Begriffen „Baugemeinschaften“ und „Baugruppen“ ein von Politik und Gesellschaft anerkanntes Synonym gefunden haben. Mehr zur Geschichte der Baugemeinschaften findet man im Kapitel 2.5.1.

Aus diesem kurzen Abriss der Etymologie der Begriffe wird deutlich, dass – wie die Namen schon vermuten lassen – Baugruppen und Baugemeinschaften meist auf Projekte und Prozesse verweisen, die ihren Fokus auf die gemeinschaftliche Planungs- und Bauphase legen, während der Fokus von Initiativen mit Bezeichnungen wie Wohnprojekt oder Gemeinschaftliches Wohnen auf dem Momentum der Nachbarschaft liegt.

Diesem Ansatz folgt auch Kröger et al. (2005), der mit folgender Grafik anschaulich dargestellt werden kann:

Abbildung 1: Begriffsdefinition von Baugemeinschaft und Wohnprojekt



Quelle: Kröger et al. 2005, S.16

Im Rahmen dieser Arbeit soll vorwiegend der Begriff Baugemeinschaft verwendet werden, da das Hauptaugenmerk auf die Anfänge von gemeinschaftlichen Wohnbauvorhaben gerichtet ist. In dieser Phase mag das gemeinschaftliche Wohnen das Ziel sein, dennoch handelt es sich zu diesem Zeitpunkt wohl um Baugemeinschaften, die mit der Initiierung, Planung und Implementierung des Projektes beschäftigt sind.

Der für diese Arbeit gewählte Begriff Baugemeinschaft gibt keinen Aufschluss darüber, in welcher Wohnform, in welchen Besitzverhältnissen oder in welcher Rechtsform die Wohngebäude errichtet werden¹. Er definiert auch nicht, in wie weit Mitbestimmung der zukünftigen BewohnerInnen im Entstehungsprozess möglich ist.

Entlang der Definitionen von Kuthe et al. (1991, S.11) und Kröger (2005, S.15) definiere ich Baugemeinschaften als einen Zusammenschluss von Menschen, die dem bewussten Wohnen in einer Gemeinschaft von ähnlich Interessierten besonderen Wert beimessen und dieses Ziel durch in der Gemeinschaft abgesprochene, eigene Leistungen – allen voran das gemeinsame Planen und Bauen - erreichen wollen.

¹ Als Wohnformen können Baugemeinschaften als im Geschoßwohnbau, als Solitäre oder als Reihenhäuser, im Grünen, am Stadtrand, in Baulücken, auf Konversionsflächen oder Blockrandbebauung in Neubaugebiete, als Neubau oder bei Sanierungen realisiert werden. Weiters können die Objekte im Einzeleigentum, im Gemeinschaftseigentum oder als Mietobjekt errichtet werden. Ebenso kann man zwischen den verschiedenen Rechtsformen der Errichtergruppen unterscheiden: Genossenschaften und Dachgenossenschaften kommen ebenso vor wie Vereine, Errichter- und Eigentümergemeinschaften bürgerlichen Rechts (vgl. Österreichischer Wohnbund (Hg.) 1991, S.73f; Wien 3420 Asperrn Development AG 2010, S.99; Temel & Lorbek 2010, S.43) .

2.2 Formen von Baugemeinschaften

Es gibt unterschiedliche Versuche, Baugemeinschaften zu kategorisieren. Nachfolgend werden die bekanntesten Positionen dargestellt.

2.2.1 Unterscheidung nach Rechts- und Organisationsform

Oftmals werden Baugemeinschaften anhand ihrer Rechts- und Organisationsformen in verschiedene Gruppen eingeordnet (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 2005, S.13–19). Ein Unterscheidungskriterium ist jenes der Eigentumsverhältnisse. Dabei gibt es mehrere Möglichkeiten (Vor- und Nachteile dieser Rechtsformen für Baugemeinschaften ist im Kapitel 2.4.1 Rechtsform und Finanzierung beschrieben).

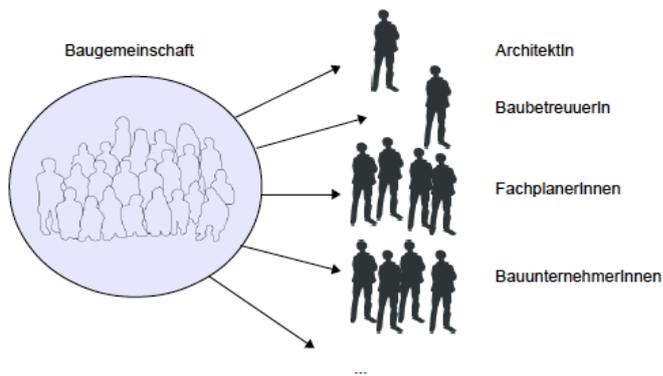
- a) Während der Bauphase tritt die Baugemeinschaft gemeinschaftlich als Bauträger auf. Nach der Fertigstellung des Gebäudes werden die Gruppenmitglieder zu Anteils- oder WohnungseigentümerInnen.
- b) Das Gebäude wird gemeinschaftlichen erworben. Die juristische Person (in Österreich meist ein Verein, in Deutschland und der Schweiz aber auch als Genossenschaft) ist Eigentümerin der Liegenschaft. BewohnerInnen, als Mitglieder der Gemeinschaft, schließen mit diesem Träger, dem sie selbst angehören, Nutz- oder Mietverträge ab.
- c) Die Baugemeinschaft kooperiert mit einer gemeinnützige Bauvereinigung, die Eigentum am Gebäude erwirbt und die Wohnungen einzeln an die Baugemeinschaftsmitglieder vermietet oder einen Gesamtmietvertrag mit der Gruppe abschließt.

2.2.2 Unterscheidung nach Bauherrenschaft

Ein anderes Unterscheidungskriterium ist jenes der Bauherrenschaft (vgl. Hendrich 2010, Kap.3; Temel & Lorbek 2010, S.40f; Wien 3420 Aspern Development AG 2010, S.101f). In den oben beschriebenen Typen a) und b) tritt die Gruppe als Bauträgerin auf, während beim Typ-c) die Genossenschaft diese Aufgabe übernimmt. Mit der Frage der Bauherrenschaft sind weitreichende Auswirkungen für die interessierten Parteien verbunden: Diese Auswirkungen betreffen sowohl das Ausmaß der Kontrolle sowie Mitbestimmung aber auch die zeitlichen und finanziellen Ressourcen.

Beim Bauherrenmodell ist die Gruppe im wirtschaftlichen und juristischen Sinne letztverantwortlich für alle Vorgänge im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben, das bei der Objektsuche beginnt, über viele Stationen zur Abnahme durch die Baubehörde führt und bei der rechtskonformen Verwaltung des Objekts endet. Selbstverständlich können und müssen die Bauherren für bestimmte Arbeitsschritte externe SpezialistInnen zuziehen – von den ArchitektInnen über die verschiedenen Gewerke bis hin zu externen ProzessbegleiterInnen, aber niemand kann ihnen die Letztverantwortung für das Bauvorhaben abnehmen. Diese Form der Baugemeinschaft verlangt von den Beteiligten viel rechtliches und bauliches Know-How sowie die notwendigen finanziellen und zeitlichen Kapazitäten, um den Arbeitsaufwand bewältigen zu können.

Abbildung 2: Bauherrenmodell



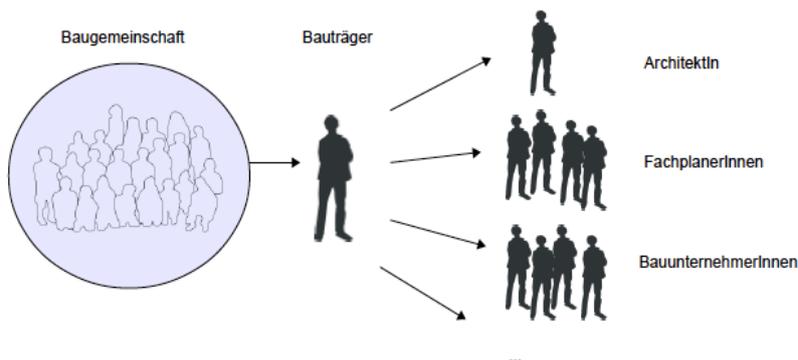
Quelle: eigene Darstellung nach Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2006, S.25

Beim Bauträgermodell kooperiert die Gruppe mit einem Bauträger. Hier sind mehrere Varianten möglich.

Entweder der Bauträger ist schon im Besitz einer passenden Liegenschaft, hat ein Nutzungskonzept und sucht InteressentInnen oder eine Gruppe tritt an einen Bauträger heran, der ein auf das Gruppeninteresse abgestimmtes Projekt verwirklicht. Die Letztverantwortung obliegt somit dem Bauträger, der auch Vertragspartner für alle LieferantInnen ist.

Die Vorteile dieses Modells liegen im geringeren Risiko und Arbeitsaufwand für die Gruppe. Abstriche wird diese aber im Bereich der Entscheidungsautonomie hinnehmen müssen. Die Möglichkeit der Mitbestimmung bei Planung und Auswahl der zukünftigen MitbewohnerInnen hängt von der Kooperationsübereinkunft mit dem Bauträger ab.

Abbildung 3: Bauträgermodell



Quelle: eigene Darstellung nach Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2006, S.25

Darüber hinaus gibt es auch Mischformen, bei denen eine gemeinnützige Genossenschaft als Bauträger auftritt und auch bestimmte Aufgaben übernimmt, wesentliche Bauherrenaufgaben aber bei der Gruppe

verbleiben. In diesem Zusammenhang spricht man auch von freien und betreuten Baugemeinschaften², bei denen die Unterscheidung im Ausmaß der übertragenen Aufgaben an Dritte zu finden ist. Während die „freie Baugemeinschaft“ als Bauherr auftritt und organisatorische Aufgaben weitgehend selbst übernimmt werden in der „betreuten Baugemeinschaft“ einige Bauherrenaufgaben an Baugemeinschaftsbetreuer abgetreten.

In Wien überwiegen betreute Baugemeinschaften, bei der gemeinnützige Bauträger die Wohnungen nach Fertigstellung an die einzelnen Mitglieder oder einen Trägerverein vermietet oder verkauft (vgl. Temel 2011, S.42).

2.2.3 Unterscheidung nach dem Ausmaß der Mitbestimmung

Einen anderen Zugang zur Unterscheidung wählen Dirisamer, Kuzmich und Uhl (1981, S.30) sowie Freisitzer, Koch und Uhl (1987, S.253) in ihren Studien. Sie stellen das Ausmaß der Mitbestimmung der Beteiligten in den Vordergrund der Klassifizierung. Anstatt einer exakten Definition von 'Mitbestimmung im Wohnbau' wird über eine Skala der Grad der Mitbestimmung definiert. Auch hier wird der schon beschriebene Zusammenhang zwischen dem Spielraum der Mitwirkung und der Frage nach dem/der BauherrIn deutlich.

Bei der minimalen Mitbestimmung können die zukünftigen BewohnerInnen Sonderwünsche bei der Wohnungsausstattung bekannt geben und am Entwurf für die Regeln des Zusammenlebens mitarbeiten.. Bei der kleinen Mitbestimmung ist es den BewohnerInnen möglich, den Grundriss ihrer Wohnung und gegebenenfalls auch Frei- und Gemeinschaftsflächen im Rahmen der Detailplanung mit zu gestalten sowie bei der Auftragsvergabe an die Gewerke mit zu reden. Die nächsthöhere Stufe ist die mittlere Mitbestimmung, bei der auch die Lage und die Größe der Wohnung zur Diskussion stehen und Eigenleistungen erbracht werden können. Wobei der Umfang der Eigenleistungen meistens von den Bauherren begrenzt wird. Spricht man von großer Mitbestimmung, beteiligen sich die BewohnerInnen auch an der Entscheidung über die Bauweise, die äußere Form und die innere Struktur entlang der Bebauungsbestimmungen. Entscheidet die Baugemeinschaft auch über den Standort und die Wohnform, sucht InteressentInnen und entwickelt Gruppenregelungen hat die Gruppe maximale Mitbestimmung.

2.2.4 Unterscheidung nach Initiativ-Gruppen

Die gleichen Autoren (Freisitzer u. a. 1987, S.251f) räumen auch den InitiatorInnen große Bedeutung in der Unterscheidung von Baugemeinschaften ein. Sie unterscheiden in ihrer Untersuchung von 140 partizipativen Wohnbauprojekten zwischen vier Grundvarianten, die im Folgenden kurz beschrieben werden sollen.

² In der Studie der Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 2005, S.13–19) bezieht sich diese Unterscheidung allerdings nur auf jene Baugruppen, bei denen die Wohnungen nach Fertigstellung des Gebäudes in individuelles Eigentum überführt werden. Auch Temel (2010, S.40) spricht in seiner Studie zu Baugemeinschaften in Wien von „freien Baugemeinschaften“ und bezieht sich dabei nicht ausschließlich auf Projekte, die im individuellen Eigentum der Gruppenmitglieder stehen

Die BewohnerInnen-Initiative, bei der sich in der Regel eine Kerngruppe mit spezifischen Wohnwünschen oder Lebensvorstellungen zusammenfindet, um ihre Ideen zu verwirklichen. Sie bestimmen den Ablauf des Projekts weitgehend selbst und wenden dafür viel Zeit und Engagement auf.

Wenn ArchitektInnen die Initiative ergreifen, sind sie größtenteils VerfechterInnen einer von den NutzerInnen mitbestimmten Planung. Dabei sehen sie ihre Rolle in der fachkundigen Betreuung partizipativer Prozesse. Oftmals agieren ArchitektInnen in einer Doppelrolle – nämlich als BauexpertInnen und als zukünftige BewohnerInnen, wobei in jenem Fall die ArchitektInnen-Initiative der BewohnerInnen-Initiative gleicht.

Bei der Bauträger-Initiative übernehmen diese meist die Organisation und Bauherrenschaft - Partizipation wird auf bestimmte Schritte im Planungs- und Bauablauf beschränkt. Es finden sich aber auch Bauträger, die die Betreuung von Projekten anderer InitiatorInnen übernehmen.

Auch PolitikerInnen ergreifen manchmal die Initiative. Dabei verfolgen sie mehrheitlich ökonomische und raumplanerische Motive. Einerseits ist es im Interesse der Öffentlichkeit, Fördermittel für den Wohnbau möglichst optimal einzusetzen, andererseits soll mit Bauland sparsam umgegangen und das Fortziehen potenter SteuerzahlerInnen ins Stadt-Umland vermieden werden.

2.2.5 Unterscheidung nach wohnbaupolitischen Überlegungen

Auch eine Typologisierung anhand der wohnbaupolitischen Relevanz der Baugemeinschaften findet sich in der Literatur. Dirisamer, Kuzmich und Uhl (vgl. 1981, S.30) unterscheiden hierbei drei verschiedene Typen. Erstens, Partizipationsprojekten die eine Modifikation der bisherigen Planungen und Baupraxen darstellen. Zweitens, innovative Projekte von denen man ausgeht, dass sich die beinhalteten Neuerungen bauwirtschaftlich durchsetzen. Und drittens, sogenannte Alternativen, „die ein Ausmaß an Neuerungen beinhalten, das in der gegenwärtigen gesellschaftlichen Situation zur breiten Distributierung (...) nur beschränkt geeignet scheint“ (ebd.)

2.2.6 Fazit

Es lässt sich also feststellen, dass es eine Vielzahl an Möglichkeiten gibt Baugemeinschaften zu unterscheiden. Die beschriebenen Merkmale stehen oftmals in einem Zusammenhang. Kläser (2006, S.90ff) versuchte diese Relationen in einer Systematik zusammenzufassen. Hendrich (2010, Kap.3) erweiterete diese Systematik in ihrer Diplomarbeit in Hinblick auf die Wiener Situation um weitere Typen professionell initiierte Baugemeinschaften (vgl. Abbildung 4).

Die im Kapitel 4 der vorliegenden Arbeit vorgestellten und analysierten Baugemeinschaften sind demnach dem bottom-up Ansatz zu zurechnen. Während *B.R.O.T* dem Modell „Mehrgenerationsgruppen“, ist die *Sargfabrik* den „Gemeinwesensgruppen“ und das *Wohnprojekt Wien* eher dem Typus „Special Interest Group“ zuzuordnen. Diese Baugemeinschaften tragen jedoch auch Elemente andere Typen in sich. Diese Einteilung dient lediglich dazu einen groben Überblick über die Unterschiede und Gemeinsamkeiten aufzuzeigen.

Abbildung 4: Systematisierung von Baugemeinschaften

	Wachsender Grad der Gemeinschaft →						
	Top-down Ansatz (professionell initiierte Gruppen)			Bottom-up Ansatz			
	von Bauträger Initiiert	von Projektentwick- lerin initiiert	von ArchitektIn Initiiert	Special Interest Group	Lebenssituations- gruppen	Mehrgenerations- gruppen	Gemeinwesen- gruppen
betrifft	Interesse an der vorgegebenen Thematik und Gemeinschaftlicher Idee	ökonomische Vorteile gegenüber individueller Lösung	ökonomische Vorteile gegenüber individueller Lösung	solares/energie-Sparendes Bauen	Wohnprojekte für Frauen u./o. Alleinerziehende Mütter	Gemeinschaft von Familien und Singles, alt und jung	kleingruppenübergreifende Organisationsstruktur
		Angebot Besonderer Lage	Angebot Besonderer Lage	besondere Haus-/Wohntypen, z.B. Wohne im Schloss	Lesben-/Schwulengruppen	ökonomische und soziale Surplus-Effekte durch Gemeinschaft	Arbeitsplätze durch internes Programm
	beschränkter Einfluss auf Raumprogramm	teilweise Einfluss auf Raumprogramm	Einfluss auf Raumprogramm	besondere Lage	Senioren WGs	mögliche Integration von Wohnen und Arbeiten	Ausstrahlung des internen Programms, Verflechtung mit Umgebung
		teilweise Einfluss auf soziales Umfeld	Einfluss auf soziales Umfeld		Symbiotische Gruppen, z.B. SeniorInnen und StudentInnen		
Entstehung	keine Risikobereitschaft InitiatorIn ist Bauträger	risikoarme Abwicklung erwünscht InitiatorIn ist Projektentwicklung	InitiatorIn ist ArchitektIn, oft um Aufträge zu lukrieren	Anregung durch Alternativbeispiele, Initiativgruppe, Kommune	häufig durch Fortentwicklung von Netzwerken	häufig aus politischer Bewegung und bestimmtem sozialem Umfeld entstanden	
Konzept	wird von Bauträger ausgearbeitet; teilweise mit ExpertInnen, die aus der Wohnbauförderung finanziert werden	wird von ProjektentwicklerInnen ausgearbeitet evt. in Absprache mit Kerngruppe oder Gruppe wird anhand des Konzepts ausgewählt	wird von ArchitektIn entwickelt	ArchitektIn u./o. Initiativgruppe o. Kommune	ArchitektIn u./o. Initiativgruppe o. innerhalb der bestehenden Netzwerke	ArchitektIn u./o. Initiativgruppe o. Kommune	Gruppe entwickelt Konzept aus dem jeweiligen Umfeld heraus
Grundstück	wird von Bauträger bereitgestellt	wird von ProjektentwicklerInnen Gefunden; von Kommune bereitgestellt	wird von ArchitektIn gesucht	von ArchitektIn oder Initiativgruppe Gesucht; von Kommune bereitgestellt	von ArchitektIn oder Initiativgruppe Gesucht; von Kommune bereitgestellt	von ArchitektIn oder Initiativgruppe Gesucht; von Kommune bereitgestellt	von Gruppe Gesucht; von Kommune bereitgestellt
Gruppenbildung	nach der Projektentwicklung im Zuge der Findung von InteressentInnen; bei Bezug	anhand des gefundenen Grundstücks	anhand des Konzepts u./o. Grundstücks	anhand des Konzepts	anhand des Konzepts	anhand des Gemeinschaftsgedankens	Großteil der Gruppe besteht länger
Rechtsform	i.d.R. Miete	i.d.R. Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)	i.d.R. Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)	WEG, Verein oder (Genossenschaft)	häufig Verein	WEG, Verein oder (Genossenschaft)	WEG, Verein oder (Genossenschaft)
Verwaltung Betrieb	wird von Bauträger übernommen, Mieterbeirat, Hausordnung	minimaler Aufwand, Eigentümerversammlung, Hausordnung	minimaler Aufwand, Eigentümerversammlung, Hausordnung	je nach Größe und Rechtsform, evt. ausgelagerte Hausverwaltung	Selbstverwaltung auf Basis interner Satzung	Selbstverwaltung auf Basis interner Satzung	professionalisierte Selbstverwaltung, ausgeklügeltes Reglement, Balance zwischen Eigenengagement und Fremdleistungen
zusätzliche Räume/Einrichtungen	entsprechend Thematik und Größe	selten bis gar nicht	entsprechend Thematik und Größe	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 Professionellen Service
soziales Profil	demografisch gemischt, soziokulturell gemischt	demografisch gemischt, soziokulturell eher Homogen	demografisch gemischt, soziokulturell eher Homogen	demografisch gemischt, soziokulturell eher Homogen	sozial u./o. demografisch u./o. Kulturell homogen	generationsübergreifend Soziokulturell eher homogen	generationsübergreifend sozial u./o. kulturell gemischt, Integration von Randgruppen
Größe	oft Kleingruppe eingegliedert in größeres Projekt	i.d.R. Kleingruppe	i.d.R. Kleingruppe	von Kleingruppe bis zu Siedlungseinheiten	i.d.R. kleinere Gruppen, aber auch größere Wohnanlagen	kleinere bis mittlere Gruppen	nur Großgruppe bis zu 250 Personen
Interesse und Sozialer Ausgleich	v.a. Bauen nach einem Thema, Gemeinschaft nicht Ausgangspunkt, sondern eventuell Resultat des Prozesses	v.a. Bauen, Gemeinschaft nicht Ausgangspunkt sondern evt. Resultat des Prozesses	v.a. Bauen, Gemeinschaft nicht Ausgangspunkt sondern evt. Resultat des Prozesses	Verwirklichung Einer „Idee“, Gemeinschaft dazu Erforderlich, aber nicht primäres Ziel	bessere Problembewältigung, emotionale Einbettung, Balance zw. Unabhängigkeit und „Wahlfamilie“	Verwirklichung eigener Wohn- und Lebensformen, Erhöhte Toleranzschwelle	Verwirklichung Eigener Wohn- und Lebensform, Möglichkeit wechselnder Gemeinschaftsbildung

Quelle: Hendrich 2010, S.24f nach Kläser 2006, S.91

2.3 Phasen der Projektrealisierung

Betrachtet man die unterschiedlichen Baugemeinschaften, so kann man erkennen: Keine Baugemeinschaft gleicht der anderen. Dies gilt gleichermaßen für die Voraussetzungen und Ziele, für die Wege der Umsetzung sowie für den Grad der Gemeinschaft, die am Ende gelebt wird.

Trotz dieser Unterschiede lassen sich idealtypische Phasen erkennen, die Baugemeinschaften durchlaufen. In der Literatur wird die Beschreibung dieser Etappen der Projektrealisierung meist gepaart mit Tipps und Tricks für die AkteurInnen. Vor allem im deutschen Kontext werden von Seiten der Politik/Verwaltung und der professionellen Beratungsinstitutionen solche Leitfäden erstellt. Die umfassendste Darstellung solcher Projekte in Österreich stammt aus dem Jahr 1987, als ein Team aus Soziologen und Architekten (Kurt Freisitzer, Robert Koch und Ottokar Uhl) im Rahmen einer Forschungsarbeit 140 solcher Projekte untersuchte. Ziel war es, die Mitbestimmung im sozialen Wohnbau der letzten Jahrzehnte nachzuzeichnen und für Interessierte eine Anleitung zu verfassen.

Die darin beschriebenen Phasen (Freisitzer u. a. 1987, S.251–275) wurden durch weitere AutorInnen bestätigt und ergänzt. Im besonderen sei hier auf die Forschungsarbeiten von Kuthe et al. (1991) sowie Temel und Lorbek (2010) verwiesen. An dieser Stelle sei noch angemerkt, dass die darin beschriebenen Entwicklungsstufen auf der Annahme basieren, dass die Initiative von einer Gruppe von Interessierten ausgeht, die noch kein Grundstück zur Verfügung hat und im Sinne des Bauherrenmodell handelt.

Grob skizziert sprechen diese AutorInnen von einer Vorbereitungsphase und Sozialphase, in der die Gruppe sich findet, Ziele formuliert und erste Grundsatzfragen klärt. In dieser Stufe werden Entscheidungs- und Organisationsstrukturen aufgebaut, ein Grundstück gesucht, Inputs von ExpertInnen eingeholt und manchmal auch schon erste Aufträge an ProfessionistInnen (wie ModeratorInnen oder BetreuerInnen (siehe Kapitel 2.6.3) vergeben. Jedenfalls werden Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten geklärt und Entscheidungen über die spätere Wohnform getroffen.

Spätestens in der Planungsphase wird das Grundstück erworben, einE ArchitektIn gesucht und FachplanerInnen beauftragt. Auch die Klärung der Rechtsform der Baugemeinschaft ist spätestens hier von Nöten. Es folgen Entwurfsplanung und Behördenkontakte zur Bewilligung einer eventuelle Förderung und der Erteilung der Baugenehmigung. Lage und Größe der Wohnung sowie der Gemeinschaftsräume wird in dieser Phase bestimmt.

In der Bauphase wird der Auftrag zur Errichtung des Objekts erteilt, Ausstattungsfragen geklärt und im weiteren der Bau und die Kosten laufend kontrolliert.

Ist das Haus gebaut und die BewohnerInnen eingezogen beginnt die Nutzungsphase. Spätestens jetzt müssen Regelungen für das reibungslose Zusammenleben gefunden und die Kosten endgültig aufgeteilt werden.

Abbildung 5: Phasen des Beteiligungsprozessen



Quelle: eigene Darstellung

Die unterschiedlichen Phasen haben auch Einfluss auf die, im vorigen Kapitel besprochenen, Formen der Baugemeinschaft. So kann sich der Typ einer Baugemeinschaft im Laufe des Prozesses wandeln. Insbesondere ist dies bei der Bauherrenschaft, sowie den Rechts- und Organisationsformen der Fall. Auch die Unterscheidung nach dem Ausmaß der Mitbestimmung orientiert sich an den Phasen des Baugemeinschaftsprozesses.

Im empirischen Teil dieser Arbeit liegt das Hauptaugenmerk dieser Arbeit auf der Analyse der Vorbereitungs- und Sozialphase sowie – zu einem geringeren Anteil auf der Planungsphase.

2.4 Rahmenbedingungen von Baugemeinschaften

Nachfolgend sollen die Rahmenbedingungen beschrieben werden, die für Baugemeinschaften von Relevanz sind. Dazu zählen insbesondere die Themenbereiche Finanzierung, Rechtsform, Objektwahl und –suche, die Zusammenarbeit mit LieferantInnen, usw.

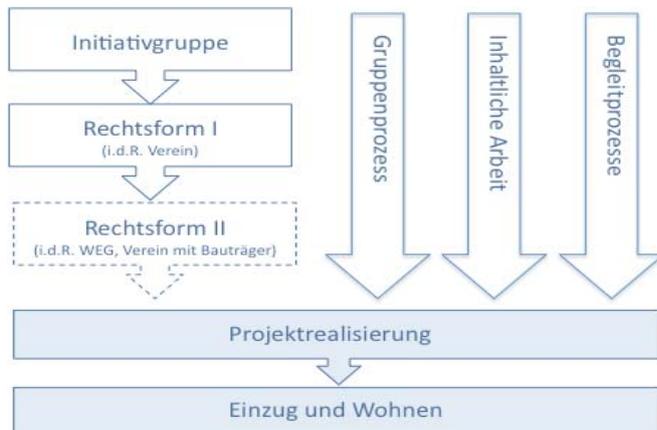
2.4.1 Rechtsform und Finanzierung

Eine der großen Fragen die sich im Zusammenhang mit Baugemeinschaften stellt, ist, in welcher Organisations- oder Rechtsform sie sich am besten realisieren lassen. Die gewählte Rechtsform wiederum hat Auswirkungen sowohl auf Fördermöglichkeiten als auch die Finanzierung. (vgl. Novy-Huy 2004).

Hieber et al. (2005, S.40ff) führen aus, dass Baugemeinschaften in dem oft mehrjährigen Prozess ihrer Entstehung, je nach Phase der Projektentwicklung, unterschiedliche Rechtsformen annehmen können. Zu Anfang bildet sich meist eine Initiativgruppe, die sich durch eine geringen Organisationsgrad und hohe Fluktuation auszeichnet. Um die Verbindlichkeiten innerhalb der Gruppe zu erhöhen und nach außen als VertragspartnerIn ernstgenommen zu werden, wird eine Organisationsform gesucht, die nach Innen und Außen gleichermaßen Sicherheit vermittelt und Verbindlichkeiten schafft. In Deutschland wird gerne die Rechtsform der ‚Gesellschaft bürgerlichen Rechts‘ gewählt, in Österreich ist es üblicherweise der Verein. Beide Konstruktionen erschaffen eine ‚juristische Person‘, die – über ihreN bestellteN VertreterIn – rechtsgültige Geschäfte tätigen kann. Dazu gehört beispielsweise die Möglichkeit Wohnbauförderungsmittel zu beantragen oder einen Kredit aufzunehmen. Würde von der Schaffung einer

juristischen Person' Abstand genommen werden, müssten immer alle Beteiligten alle Verträge als Einzelpersonen unterzeichnen.

Abbildung 6: Entwicklungsprozess



Quelle: eigene Darstellung nach Hieber u.a. 2005, S.41

Mit der Konkretisierung des Projektvorhabens – auch in Hinblick der späteren Besitzverhältnisse – kann die Rechtsform noch einmal geändert werden, z.B. zu den in Deutschland weit verbreiteten WohnungseigentümerInnengemeinschaften oder in eine genossenschaftliche Form.

In Österreich sind die am weitest verbreiteten Rechtsformen WohnungseigentümerInnen- oder MiteigentümerInnengemeinschaft, Vereine mit Heimmodellen oder Projekte in Kooperation mit einer gemeinnützigen Bauvereinigung (vgl. Temel & Lorbek 2010, S.42). Die Vor- und Nachteile dieser Rechtsformen sollen im Folgenden kurz umrissen werden. Für eine genauere Auseinandersetzung mit diesen und weiteren möglichen Rechtsformen wird auf Studie von Temel & Lorbek (2010) verwiesen, auf der (wenn nicht anders vermerkt) auch die nachfolgenden Beschreibungen beruhen.

2.4.1.1 Geförderte Wohnungen

Egal für welche Rechtsform sich die Baugemeinschaft entscheidet, gibt es vorab eine Frage zu klären: Soll eine Wohnbauförderung beantragt werden? Dabei muss die Gruppe die Vorteile der Förderung gegenüber den Einschränkungen, die sich aus den Förderbedingungen ergeben, abzuwägen. Als besondere Herausforderung wird stets die

Unter Anbotsverpflichtung versteht das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes (WWFSG)³, dass, im Falle der

³ In allen Bundesländern gelten unterschiedliche gesetzliche Bestimmungen. Im Text wird ausschließlich auf die Situation in Wien eingegangen. Rechtliche Grundlage ist das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG (LGBl. Nr. 18/1989, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 41/2010). http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/LrW/LRWI_B630_000/LRWI_B630_000.html Letzter Zugriff am 07.09.2011

„Inanspruchnahme von Förderungsmittel bestandsfreie Wohnungen saniert oder neu errichtet werden, die zweite und jede weitere vierte bestandsfreie Wohnung (2te, 6te, 10te, 14te ...) zur Vergabe durch die Stadt Wien anzubieten[ist]“. (Wohnfonds Wien 2001, S.1)

Zugang zu Wohnungen in dem Projekt erhalten, die mit dem Gemeinschaftsgedanken nichts anfangen können. Diese wiederum haben durch das späte Hinzukommen kaum mehr die Möglichkeit, die Vorzüge einer mitgestalteten Wohnung zu genießen. Dieses Risiko kann dann minimiert werden, wenn ein solches Projekt im Zuge eines größeren Bauvorhabens umgesetzt wird und nur eines der Objekte der Baugemeinschaft zur Verfügung gestellt wird. In diesem Fall können diese Anbotswohnungen den anderen Objekten zugeordnet werden.

Objekte die mit Wohnbauförderung errichtet werden, haben den Vorteil, dass für solcherart begünstigte BewohnerInnen die Möglichkeit besteht, Wohnbeihilfe zu beantragen. Die Objektförderung im Zusammenhang mit dieser möglichen Subjektförderung kann im Sinne der sozialen Wohnbaus auch einkommensschwächeren Personen das Beziehen einer Wohnung im Projekt ermöglichen. Umgekehrt gelten die im Gesetz definierten Einkommensobergrenzen für die WohnungswerberInnen. Als Nachteile gelten ferner, dass Gemeinschaftsflächen nicht zur förderbaren Nutzfläche zählen und Angehörige ein Eintrittsrecht in den Mietvertrag haben. (vgl. Gutmann & Reppé 2008, S.31). Eine Ausnahme bilden geförderte Wohnheime, mehr dazu im Kapitel 2.4.1.5.

2.4.1.2 Das Genossenschaftsmodell

Die Rechtsform der Genossenschaft wäre das idealtypische Modell für Baugemeinschaften, die das Motiv der Gemeinschaft in den Vordergrund stellen. Der Genossenschaftsgedanke ist historisch gewachsen und tief in der Gesellschaft verankert. Das Prinzip ist so einfach wie genial: Eine Gruppe von gleichberechtigten BürgerInnen versammelt sich zu einem bestimmten Zweck unter dem Dach der Genossenschaft und verpflichtet sich dabei den Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstverantwortung, Selbstverwaltung sowie der Mitgliederförderung. Über das Identitätsprinzip wird sichergestellt, dass TrägerInnen und NutzerInnen der Genossenschaft ident sein müssen. (vgl. Bauer 2006; Bärsch u. a. 1989, S.11f nach Temel & Lorbek, 2010, S.49). So ist für alle Beteiligten Rechtssicherheit gewährleistet.

Für Baugemeinschaften von besonderem Interesse dürfte dabei das Recht sein, die Binnenorganisation weitgehend selbst zu gestalten. So können Aufnahmekriterien definiert und Verteilungsfragen geregelt werden. Die Genossenschaft kann als BauherrIn auftreten, Eigentum am Objekt übernehmen und ihren Mitgliedern Nutzungsrechte an den Wohnungen einräumen. Über die Aufnahmekriterien wird sicher gestellt, dass nur zur Gemeinschaft passende Mitglieder aufgenommen werden.

In den vergangenen Jahrzehnten wurde in Österreich dennoch kein Baugemeinschaftsprojekt in dieser Rechtsform umgesetzt. Die Gründe sind unter anderem die – im Vergleich zu anderen Rechtsformen – aufwändigeren Gründungsbestimmungen und höheren Haftungsbeträge. Dies mag mit ein Grund sein, warum sich viele Kleingenossenschaften zu größeren zusammengeschlossen haben. Der Mangel an

Vorbildern mag ein zusätzliches Hindernis für die Gründung sein. (vgl. Temel & Lorbek 2010, S.47–50, Interview Hiess, S.6).

2.4.1.3 WohnungseigentümerInnen- oder MiteigentümerInnengemeinschaft

Bei der WohnungseigentümerInnen- sowie der MiteigentümerInnen-Gemeinschaft steht das individuelle Eigentum im Vordergrund. Das Miteigentum auch Anteilseigentum oder schlichtes Miteigentum genannt bedeutet das Eigentum mehrerer Personen an einer gemeinsamen Sache. Dabei hat jedeR MiteigentümerIn das Eigentum an einem Bruchstück der gesamten Liegenschaft inne. Dieses Bruchstück ist räumlich nicht fixiert – wer welche Wohnung nutzt, ist zwischen den MiteigentümerInnen zu vereinbaren. Entweder in Form individueller Mietverträge oder durch eine Benützungsregelung, in der sich die MiteigentümerInnen gegenseitig Nutzungsrechte an bestimmten Teilen der Liegenschaft einräumen. Jede MiteigentümerIn ist aber berechtigt, seinen ideellen Anteil zu verkaufen, zu vererben oder durch einen Hypothek zu belasten. (vgl. AK Wien & Walter Rosifka 2005, S.13ff)

Das Wohnungseigentum ist gewissermaßen die Weiterentwicklung des Miteigentums. Dabei erwirbt die Person das Miteigentum am gesamten Objekt, inklusive dem ausschließlichen Nutzungsrecht an einer speziellen Wohnung (und dem Miteigentum an den Gemeinschaftsflächen), über das sie im Weiteren auch frei verfügen kann⁴. Auch hier kann der oder die WohnungseigentümerIn das Eigentum frei veräußern oder vererben.

In beiden Fällen braucht es für Entscheidungen die Liegenschaft betreffend das zentrale Organ der Wohnungs- oder MiteigentümerInnengemeinschaft: die EigentümerInnenversammlung. Davon ausgenommen sind die Rechtsakte Verkauf und Vererben. In beiden Fällen hat die Baugemeinschaft keine Möglichkeit über die Nachfolge der ausgeschiedenen Person mitzuentcheiden. Dieser Fakt spricht gegen diese Rechtsform, wenn die Baugemeinschaft neben dem gemeinsamen Planen und Bauen auch die selbstgewählte Nachbarschaft zum Ziel hat. (vgl. Töllner & Bundesvereinigung Forum Gemeinschaftliches Wohnen o.J., Kap.14.1.4; Gutmann 1990, S.111 sowie §38 WEG).

2.4.1.4 Projekte in Kooperation mit einem Bauträger

Viele Baugemeinschaften entscheiden sich für eine Zusammenarbeit mit einem Bauträger, meist in Form einer gemeinnützigen Bauvereinigung⁵. Die Vorteile für die Gruppe liegen auf der Hand: Sie tragen ein

⁴ Das Wohnungseigentum ist im Wohnungseigentumsgesetz – WEG (BGBl I Nr. 70/2002, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 111/2010) geregelt, <http://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001921> Letzter Zugriff am 07.09.2011. Die rechtliche Grundlage des Miteigentums ist das Allgemeine bürgerliche Gesetzbuch - ABGB (JGS Nr. 946/1811, zuletzt geändert durch BGBl. I Nr. 58/2010) <http://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622> Letzter Zugriff am 07.09.2011

⁵ Gemeinnützige Bauvereinigungen können in unterschiedlichen Rechtsformen bestehen, nämlich als Genossenschaft, Aktiengesellschaft (AG) oder als Gesellschaft mit begrenzter Haftung (GesmbH). Während bei ersteren Nutzungsverträge an WohnungsbesitzerInnen vergeben werden, spricht man bei den beiden letzten genannten von Miete. Ihnen gemein ist, dass sie dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG (BGBl. Nr. 139/1979, http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/BgblPdf/1979_139_0/1979_139_0.html, letzter Zugriff am 07.09.2011) und wenn sie

geringeres finanzielles Risiko und haben einen deutlich geringeren organisatorischen Aufwand. Fehlendes Fachwissen muss nicht erworben werden. Der Bauträger übernimmt alle Arbeiten eines Bauherren. Es ist auch möglich, dass die Gruppe schon im Besitz eines Grundstückes ist oder sich die Rolle des Bauträger auf nur kleine Teilbereiche beschränkt, wie den Erwerb eines Grundstückes und die Beantragung der Wohnbauförderung. Temel & Lorbek (2010, S.42) sprechen darum auch von „Projekte[n] im Mantel einer gemeinnützigen Bauvereinigung“. Je nach Vereinbarung haben die Mitglieder der Baugemeinschaft Mitbestimmungsrechte unterschiedlichen Ausmaßes.

Nach Fertigstellung des Objekts können unterschiedliche Rechtsformen gewählt werden. Einerseits kann der Bauträger die Wohnungen an die InteressentInnen verkaufen. Dafür gibt es zwei Möglichkeiten. Entweder die Wohnungen werden einzeln im Wohnungseigentum verkauft (siehe dann das vorherige Kapitel 2.4.1.3 WohnungseigentümerInnen- oder MiteigentümerInnengemeinschaft) oder aber die gesamte Liegenschaft wird an die Baugemeinschaft, meist als Verein organisiert, verkauft. Siehe dazu das nachfolgende Kapitel 2.4.1.5 Verein mit Heimmodell.

Andererseits kann das Objekt vermietet werden. Es können Mietverträge mit den einzelnen Mitgliedern abgeschlossen werden oder aber der Bauträger schließt einen Gesamtmietvertrag mit der Gruppe (meist als Verein organisiert) ab. In diesem Fall ist die Gruppe für die Suche nach NachfolgerInnen für frei gewordenen Wohnungen verantwortlich. Dies birgt einerseits ein finanzielles Risiko bei Leerständen, andererseits erlaubt es der Gruppe, nach selbst gewählten Kriterien zur Gruppe passende MieterInnen zu finden.

Zusammengefasst lässt sich feststellen, dass zwar das Bauen mit einem Bauträger einen geringeren Aufwand für die Gruppe bedeutet, gleichzeitig aber die Autonomie der Gruppe einschränkt.

2.4.1.5 Verein mit Heimmodell

Die Vereinsgründung ist eine pragmatische Lösung, die manche Vorzüge des Genossenschaftsmodells mit jenen der einfacheren Gründung und Abwicklung verbindet. Das Vereinsgesetz erlaubt den Vereinen eine weitgehende Autonomie in der Formulierung des Vereinszwecks und in der Ausgestaltung der Vereinsstatuten. Diese wiederum regeln die Innenorganisation des Vereins. Oberstes Entscheidungsgremium ist die Vollversammlung, auf der bindende Beschlüsse gefasst werden können. Die Rechte der Vollversammlung gehen sogar so weit, Vereinszweck und Statuten abzuändern. Anders als bei Genossenschaften sind im Verein nur geringe finanzielle und organisatorische Aufwände zu tragen.

Handelt es sich um eine finanzschwache Baugemeinschaft, kann der der Verein um Wohnbauförderung anzusuchen. Wie weiter oben ausgeführt (vgl. das Kapitel 2.4.1.1 Geförderte Wohnungen), besteht für solcherart geförderte Wohnungen die Anbotsverpflichtung. Diese aber entfällt bei Wohnheimen. Über die Konstruktion ‚Verein‘ und ‚Wohnheim‘ kann somit sichergestellt werden, dass das Bauvorhaben gefördert

öffentliche Fördermittel verwenden auch den landesspezifischen Wohnbauförderungsvorschriften unterliegen. (vgl. AK Wien 2007, S.12f.)

wird und trotzdem nur jene Personen einziehen können, die sich den Vereinszielen verpflichtet fühlen und von der Gemeinschaft anerkannt werden⁶. Außerdem bietet das Wohnheim die Möglichkeit, Gemeinschaftsflächen zum Teil der förderbaren Wohnnutzfläche zu zählen. Dies ist für Baugemeinschaften doppelt attraktiv, da sie – im Vergleich zu sonstigen Bauvorhaben – in aller Regel großzügige Gemeinschaftsflächen planen. Weiterer Vorteil des Heimmodells ist, dass verschiedene Bestimmungen des WWFSG nicht anzuwenden sind:

- es müssen weniger Stellflächen für PKWs eingeplant werden⁷
- es gibt keine Einkommensgrenzen der FörderwerberInnen
- es gibt keine Größenbeschränkungen der geförderten Wohnungseinheiten

Darüber hinaus erleichtert das Wohnheimmodell die Verteilung der finanziellen Last nach sozialen Kriterien, da sich das Nutzungsentgelt für die Wohnungen nicht am Nutzwert orientieren muss (Temel & Lorbek 2010, S.18f).

Umgekehrt hat das Heimmodell auch ein paar Nachteile; dazu zählen insbesondere die Umstände, dass es für WohnheimbewohnerInnen keinen Anspruch auf Wohnbeihilfe gibt (WWFSG, §24) und dass es bestimmte Gemeinschaftsräume (z.B: Gemeinschaftsküche) und von der Gemeinschaft zu organisierende Tätigkeiten (z.B. Reinigung) geben muss. (vgl. Garai 2011, S.51).

2.4.2 Erwerb eines Grundstück

Um ein Haus zu bauen braucht es ein Grundstück, auf dem das Gebäude im Rahmen bestimmter Vorgaben errichtet werden kann. Zu einem Grundstück kommt man durch verschiedene Übertragungsverfahren (z.B. Schenkung oder Erbschaft) oder aber durch Kauf. Eine Besonderheit stellt das ‚Baurecht‘ dar. Nachfolgend soll auf die Möglichkeiten des Grundstückserwerbs in Wien und auf das Baurecht eingegangen werden.

In der Fachliteratur wird der Zugang zu Grundstücken in der Bundeshauptstadt als große Herausforderung für Baugemeinschaften beschrieben (vgl. Kröger u. a. 2005, S.85–95). Im Wesentlichen stehen in diesem Ballungsraum zwei wenig attraktive Varianten für den Grundstückserwerb zur Auswahl: der freie Markt und der Wohnfonds Wien.

2.4.2.1 Der Grundstückserwerb über den freien Markt

Der ‚freie Markt‘ wird für Baugemeinschaften immer dann von Interesse sein, wenn sie, ohne Kompromisse mit externen BauträgerInnen zu schließen, ihre Wohn- und Lebensträume verwirklichen wollen. Die Herausforderungen für diese Gruppe sind vielfältig: Die Baugemeinschaft konkurriert mit

⁶ Rechtliche Grundlage ist das Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG (LGBl. Nr. 18/1989, zuletzt geändert durch LGBl. Nr. 41/2010). http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/LrW/LRWI_B630_000/LRWI_B630_000.html Letzter Zugriff am 07.09.2011

⁷ Das Stellplatzregulativ des Wiener Garagengesetzse - WGarG (LGBl. Nr. 34/2009, zuletzt geändert durch LGBl. Nr 46/2010), §50 (1) stellt klar, dass pro Wohnung ein Stellplatz, bei einem Heim für 10 Wohneinheiten je ein Stellplatz realisiert werden muss. http://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/LrW/LRWI_B100_000/LRWI_B100_000.html Letzter Zugriff am 07.09.2011

professionellen BauträgerInnen um die raren Grundstücke und hat üblicherweise einen Nachteil im Informationsfluss um die freiwerdenden Grundstücke. Darüber hinaus sind die Entscheidungswege der Baugemeinschaften deutlich zeitaufwändiger als jene der professionellen MitbewerberInnen (vgl. Temel 2011, S.46; Temel & Lorbek 2010, S.23; Danbauer 2010).

Weiters verhindern die oft hohen Grundstückspreise die Inanspruchnahme von Förderungen. Dies wiederum hat Auswirkungen auf die Anforderungen an die finanzielle Ausstattung der am Bauprojekt interessierten Personen und auf die Absicherung dieser Personen im Falle von finanziellen Notlagen (vgl. dazu auch die Ausführungen im Kapitel: 2.4.1.1 Geförderte Wohnungen).

2.4.2.2 Der Grundstückserwerb über den Wohnfonds Wien

Der Wohnfonds Wien ist über den Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds hervorgegangen⁸ und kann als das zur Bürokratie gewordene Erbe des ‚roten Wien‘ gesehen werden (vgl. dazu die Ausführungen unter 2.5.1 Überblick über bisherige Entwicklungen sowie detailliert: Novy & Förster (1991) und Posch (2010)). Seine politische Aufgabe war und ist es, all jene Maßnahmen zu setzen, die es der Stadt ermöglichen, qualitativ hochwertigen Wohnraum den Wienerinnen und Wienern verhältnismäßig günstig zur Verfügung zu stellen. Konkret hat der WFW die Aufgabe, für die Stadt Wien (günstig) Baugrund zu erwerben, zu entwickeln und BauträgerInnen unter wohnbaupolitischen Vorgaben anzubieten (vgl. Schluder & Stoklaska 2005, S.10,15). Diese Grundstücke werden über den ‚Bauträgerwettbewerb‘ den Bauträgern angeboten.

Dabei stellen sich Bauträger im Team mit ArchitektInnen und anderen FachplanerInnen einer Jury, die ihren Beitrag ursprünglich nach ökologischen, ökonomischen und architektonischen Qualitäten beurteilte. In 2009 wurde noch eine weitere Beurteilungsschiene integriert, jene der sozialen Nachhaltigkeit (vgl. Förster 2011, S.57–61). Der Grundstücksbeirat muss Projekte nach einer Begutachtung nach denselben Säulen wie die Jury des Bauträgerwettbewerbs als förderwürdig empfehlen (vgl. Schluder & Stoklaska 2005, S.16, www.wohnfonds.wien.at).

Die Rahmenbedingungen des WFW erweisen sich als hinderlich für sie Baugemeinschaften. Diese Bauträgerwettbewerbe werden für geförderte Wohnprojekte ab einer Größenordnung von 200 Wohnungen ausgeschrieben. Diese Dimension ist für die meisten Baugemeinschaften zu groß. Darüber hinaus müssten die Baugemeinschaften sehr früh, noch in der Gruppenbildungsphase, Kooperationen mit ArchitektInnen und FachplanerInnen eingehen. Viel schwerer wiegt allerdings der Umstand, dass nur gemeinnützige und gewerbliche Bauträger zu den Bewerbungen zugelassen sind (ebd).

Um auf diesen Weg zu Grundstücken zu kommen müssen Baugemeinschaften demnach mit Bauträgern kooperieren. Das wiederum bedeutet Einschnitte in die Souveränität der Gruppe (vgl. Kapitel 2.4.1.4 Projekte in Kooperation mit einem Bauträger).

⁸ Zur Geschichte und detaillierten Aufgabenbeschreibung des Wohnfonds Wien vergleiche Schluder & Stoklaska 2005, S.15ff und www.wohnfonds.wien.at.

2.4.2.3 Das Bauen auf einem fremden Grundstück

Der Vollständigkeit halber sei an dieser Stelle noch die Möglichkeit des Baurechts erwähnt. Dabei erwirbt die Gruppe von der Kommune, der Kirche oder einer anderen LiegenschaftseigentümerIn das Baurecht, um auf dessen Grundstück ein Objekt zu errichten. Das Baurecht ist meist auf eine Zeitspanne von unter 100 Jahren beschränkt und wird mittels Baurechtszins oder einer Einmalzahlung abgegolten (vgl. Temel & Lorbek 2010, S.60).

2.5 Erwartungen an das gemeinschaftliche Bauen und Wohnen

Baugemeinschaften sind in Österreich bislang ein Nischenphänomen geblieben. Im Folgenden soll die Geschichte der gemeinschaftlichen Bau- und Wohnprojekte nachgezeichnet und zur aktuellen Situation übergeleitet werden. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den gesicherten Erkenntnissen über die Erwartungen der SystempartnerInnen aneinander: BewohnerInnen, Kommune und BauträgerInnen.

2.5.1 Überblick über bisherige Entwicklungen

Mitbestimmungsprojekten im Wohnbau wird in Österreich eine lange Tradition nachgesagt. Ihren Ausgangspunkt hatten diese Projekte in Wien, unmittelbar nach Ende des Ersten Weltkriegs. Um Not und Hunger zu entgehen, setzte die Sozialdemokratische Stadtregierung zunächst auf Selbsthilfeprojekte, die in weiterer Folge von der Idee der 'Volkswohnpaläste' abgelöst wurde. Deren Geschichte begründete schlussendlich die Legende vom 'Roten Wien' (vgl. Novy 1988, S.50; Posch 2010; Österreichischer Wohnbund ([Hrsg.]) 1991, S.21).

Mit politischer Unterstützung organisierten die genossenschaftlich organisierten Selbsthilfeprojekte in Eigenregie die Bebauung öffentlicher Grundstücke mit kleinen Häusern, betrieben Werkstätten, züchteten in den anliegenden Gärten Obst und Gemüse und entwickelten ein reges Kultur- und Gemeinschaftsleben. Insgesamt wurden zwischen 1919 und 1934 elf Prozent des gesamten Wohnbauprogramms der Stadt Wien im Rahmen der Siedlerbewegung geschaffen (vgl. Posch 2010, S.43)⁹. Mitte der 1920er Jahre änderte die Stadt Wien ihre Strategie in Richtung des Sozialen Wohnbaus. Förderhin wurden die ‚Gemeindebauten‘ als proletarische Antwort auf die bürgerlichen Wohnformen propagiert.

Bekannte Namen haben beiden Bewegungen ihre Stimme geliehen und Unterstützung geleistet, darunter Adolf Loos, Josef Frank, Margarete Schütte-Lihotzky, Gustav Scheu, Max Ermers, Otto Neurat und Jakob Rebmann, die neue Maßstäbe im kommunalen Wohnbau und den Diskurs darum gesetzt haben.

Der Zweite Weltkrieg hat eine tiefe Zäsur für die Idee des gemeinschaftlichen Wohnbaus gebracht. Nach diesem Krieg musste schnell viel billiger Wohnraum geschaffen werden. Unter diesem Produktionsdruck konnte und wollte man auf Mitbestimmungsanliegen keine Rücksicht nehmen. Diese

⁹ Für eine detaillierte Analyse der Siedlerbewegung sei auf Novy & Förster (1991) sowie auf Posch (2010) verwiesen.

Rahmenbedingungen sind von den Motivlagen der BewohnerInnen unterstützt worden. Freisitzer meint dazu, die BürgerInnen wären zutiefst enttäuscht gewesen vom Missbrauch des Gemeinschaftsgedankens durch den Nationalsozialismus und hätten sich in der Kernfamilie eingeeigelt (vgl. Freisitzer u. a. 1987, S.15).

Es hat bis in die 1970er-Jahre gedauert, bis eine ideologisch motivierte Gegenbewegung zu den nun etablierten Wohnformen entstand. Ihre Ausdrucksform war die Wohngemeinschaft, die zum ersten Mal eine vollwertige Alternative zur traditionellen Wohnform in Kleinfamilien bot (vgl. Kröger u. a. 2005, S.24). Wie heftig die ideologisch aufgeladene Debatte geführt wurde, sollen nur zwei Zitate belegen:

„Gelingt es hier, im Alltag der Menschen, echte Beteiligungsmöglichkeiten zu eröffnen, werde das – so die damalige Annahme – zu weitergehender politischer Teilnahme anregen.“ (Boll und Selle, 1996, S.43f)

Und noch deutlicher:

„Mehr Selbstbestimmung durch mehr Mitbestimmung heißt mehr Demokratie in unserer Gesellschaft. Heißt mehr Demokratie im Betrieb. Heißt mehr Demokratie im Wohnhaus. Heißt mehr Demokratie in der Gemeinde. Heißt mehr Demokratie in der Stadt. Heißt mehr Demokratie in unserer ganzen Gesellschaft.“ (Barta & Keller 1988, S.10 zit. in Novy & Förster, 1991, S.59).

Heute lassen sich in Österreich drei regionale Schwerpunkte mit partizipativen Bau- und Wohngemeinschaften identifizieren: Vorarlberg, Steiermark und Wien. Während in Vorarlberg die Idee des gemeinschaftlichen Bauens den knappen Baulandreserven im dicht besiedelten Rheintal geschuldet ist, so führen die Steiermark und Wien ideologische Argumente ins Feld, wenn es darum geht, das Interesse am gemeinschaftlichen Bauen zu begründen. In der Steiermark wurde dieses Interesse von der Politik als Potential erkannt, der Zersiedelung Einhalt zu gebieten. So wurde die Steiermark das erste Bundesland, das Mitbestimmung in die Förderrichtlinien integrierte.

In Wien wiederum sind die Baugemeinschaften weit weniger institutionalisiert als in der Steiermark und wurden in viel geringerer Zahl umgesetzt als in den beiden anderen Regionen (vgl. Freisitzer u. a. 1987, S.25–39; Österreichischer Wohnbund (Hg.) 1991, S.30–36). Bis vor kurzem gab es (nur) zwölf realisierte Projekte mit rund 600 BewohnerInnen¹⁰ (vgl. Knaus 2011). Die wohl bekanntesten sind die *Sargfabrik*, *B.R.O.T. Hernals* und *Wohnen mit Kindern*.

In letzter Zeit lassen sich Veränderungen bei Stadtverwaltung und Politik feststellen. Alleine 2009 wurden drei Bauprojekte bezogen. Im selben Jahr belegt eine Studie, dass sich 5 Prozent der Befragten ‚sehr gut‘ und weitere 12 Prozent sich ‚gut‘ vorstellen können, gemeinsam mit FreundInnen oder Bekannten

¹⁰ Diese Zahlen sind mit Vorsicht zu genießen. Der Autorin ist nicht bekannt, nach welchen Kriterien Knaus Baugemeinschaften definierte. Es ist jedenfalls davon auszugehen, dass einige Baugemeinschaftsprojekte im kleinen Rahmen abseits der öffentlichen Beachtung realisiert wurden. Die genannte Zahlen sind dennoch relevant, vermitteln sie doch dem Leser und der Leserin einen Eindruck über die Größenordnung.

eine Baugemeinschaft zu gründen. Besonders vertreten war diese Ansicht von der eher einkommensstarken, jung-urbanen Bildungsschicht. (vgl. Temel u. a. 2009, S.15).

In den Stadterweiterungsgebieten Sonnwendviertel, Seestadt Aspern und am Gelände des Nordbahnhofs sind Baugemeinschaften in Planung. Bei den letztgenannten Projekten treten die demokratiepolitischen Überlegungen zugunsten eines alltagspraktischen Nutzenkalküls in den Hintergrund. Neuen Baugemeinschaften werden andere Motivlagen unterstellt: Die Interessierten erhoffen sich gegenseitige und unkomplizierte Unterstützung im Alltag, ein lebendiges soziales Netzwerk und eine Kostenersparnis bei gleichzeitig hohem Wohnwert durch bedürfnisorientierte Planung. (vgl. Kröger u. a. 2005, S.44)

2.5.2 Erwartungen an Baugemeinschaften aus Sicht der Beteiligten

Baugemeinschaften bergen für die Beteiligten mit Sicherheit mehr Risiko als es der Fall für NutzerInnen klassischer Wohnformen ist. Einerseits ist die Prozessdauer nach oben offen. Von der Gründung einer InteressentInnengruppe vergehen oft viele Jahre bis ein Grundstück gefunden, die Finanzierung geklärt und gebaut werden kann. Für Personen mit akutem Wohnbedarf bietet die Baugemeinschaft keine zeitgerechte Lösung. Neben der Zeit ist auch das finanzielle Risiko erheblich. Es ist anzunehmen, dass viele der Beteiligten noch nie selbst ein Haus geplant oder gebaut haben und daher die Kostenschätzung schwer fällt. Auch InteressentInnen könnten jederzeit abspringen oder ein Wechsel der involvierten ProfessionistInnen von Nöten sein und damit unvorhersehbare Kosten verursachen. Eine anders gelagerte Unsicherheit liegt in der Gemeinschaft. Die soziale Beanspruchung in einem Gemeinschaftsprojekt kann in vielerlei Hinsicht den Beteiligten zu viel werden.

Diese Wechselwirkungen verzögern den Baubeginn um mehrere Jahre und können zu jedem Zeitpunkt des Projektfortschritts diesen gefährden.

„Vermehrte soziale Interaktionen können (...) implizierte, positive Effekte auslösen. Umgekehrt wäre es denkbar, dass ein Übermaß von sozialer „Exponiertheit“ eine Art Überbeanspruchung und somit negative Stresserscheinungen verursachen könnte.“ (Mahdavi, 2011, S.35).

Umgekehrt aber ist unbestritten, dass Wohn- und Lebensträume nur von engagierten Personen umgesetzt werden können. Radikal formuliert Steger diesen Gedanken:

Es ist keine neue Erkenntnis, dass gute Architektur vor allem gute Bauherren braucht, also Bauherren, die ihre Verantwortung wahrnehmen und offen sind für intelligente Lösungen. Von daher verwundert es nicht, dass die interessantesten Wohnprojekte diejenigen sind, in der die späteren Bewohner auch gleichzeitig die Bauherren sind (Steger 2009, o.S.)

Die grundsätzliche Motivation sich an solch einem Prozess zu beteiligen, kann entlang zweier Themenstränge beschrieben werden. In Baugemeinschaften verschränken sich objektbezogene mit sozialen Erwartungen.

2.5.2.1 Objektbezogene Erwartungen

In der Literatur nimmt der Wunsch nach **individualisiertem Wohnen** den größten Stellenwert unter den objektbezogenen Motiven ein. Das Bauen in der Gemeinschaft ermöglicht eine Vielfalt an Gestaltungsmöglichkeiten. Angefangen bei der baulichen Ausformung der eigenen Wohnräume bis hin zur Ausgestaltung der Gemeinschaftsräume und der Ausprägung der Freiflächen ist alles denk- und verhandelbar. Diese Individualisierungschancen erhöhen die Bedürfnisbefriedigung der Beteiligten – es erlaubt ihnen eine ihren Ansprüchen gerechte Wohnung bzw. Anlage zu beziehen. (vgl. Gutmann & Reppé 2008, S.6; Dirisamer u. a. 1981, S.32; WohnStrategen 2005, S.1; Temel 2010, S.44; Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 2005, S.1). In diesem Zusammenhang wird auch die Multigrafie als ‚Nachfragemotor‘ für Baugemeinschaften beschrieben (vgl. Gutmann & Reppé 2008, S.6). Diesem Denkansatz entsprechend, gliedert sich die Lebensbiografie eines jeden Menschen in unterschiedliche Abschnitte, an die jeweils spezifische Bedürfnisse beim Wohnen geknüpft sind. Diese Bedürfnisse können weder in den vorherrschenden Wohnmodellen (Kleinfamilie) noch über den Wohnungsmarkt (2-3 Zimmer-Wohnungen) abgedeckt werden. Es braucht, so die VertreterInnen dieser These, andere, flexiblere Wohnformen, die sich auf die Bedürfnisse ihre BewohnerInnen anpassen. Diese Passung kann über Baugemeinschaften erfolgen. (vgl. Novy 1988, S.53f; Gutmann 2010, S.51).

Kostensparnis ist ein weiteres Motiv, sich an Baugemeinschaft zu beteiligen¹¹. Dieses Motiv kann durchaus kritisch hinterfragt werden, trifft die Möglichkeit sich solchen Überlegungen zu stellen, eher die einkommensstarken Bevölkerungsschichten. Wenn aber die Finanzierung eines Wohntraums im Bereich des Möglichen liegt, so kann durch das Erbringen von Eigenleistungen tatsächlich gespart werden. Nicht nur durch Selbstbau, sondern auch durch ein maßgeschneidertes Angebot. So wurde z.B. bei der Baugemeinschaft *Wohnen mit Kindern* im 21. Bezirk auf eine durchgängige Unterkellerung, Lift und das Verputzen der Kellerräume und Garagen verzichtet (vgl. Uhl 1988, S.22). Ein weiterer Aspekt ist die Möglichkeit langgehegte „Luxus-Wünsche“ wie z.B. ein Wellness Bereich oder eine Dachterrasse umzusetzen, die durch die Baugemeinschaft plötzlich leistbar werden. Umgekehrt muss festgehalten werden, dass in Wien durch die großzügigen Fördermöglichkeiten das Einsparungspotential deutlich geringer ist als beispielsweise in Deutschland, wo 10-25 Prozent Einsparungen gegenüber gewöhnlichen Wohnungskauf oder Miete möglich sind (vgl. Österreichischer Wohnbund (Hg.) 1991, S.36f; Temel 2010, S.44).

2.5.2.2 Soziale Erwartungen

Weit deutlicher wird in der Literatur auf die sozialen Motive der Baugemeinschafts-InteressentInnen eingegangen. Allen voran steht der Wunsch nach der **Wahl des eigenen sozialen Umfelds**. An dieses gewählte soziale Umfeld sind besondere Erwartungen geknüpft. Diese Erwartungen kreisen um die Themenfelder Nachbarschaft, Anonymität sowie Unterstützung und betrifft die unterschiedlichen

¹¹ vgl. Österreichischer Wohnbund (Hg.) 1991, S.36–39; Kuthe u. a. 1991, S.12; Temel & Lorbek 2010, S.24; Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 2005, S.1; Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2006, S.7

Altersstufen: vom Kleinkind über die Jugend, die verschiedenen Phasen des Erwachsenenlebens bis hin zum Alter. Die Baugemeinschaften sollen die unterschiedlichen Anforderungen der Altersstufen durch passgenaue Angebote durch die Gemeinschaft erfüllen. Die durch die Gemeinschaft geschaffenen Kommunikationsstrukturen sollen der Anonymität der Stadt und der Isolation in den gesichtslosen Wohnsiedlungen entgegenwirken. In diesem Zusammenhang wird häufig das Bild des „Dorfes in der Stadt“ bedient (vgl. Philipp 2011, Temel u. a. 2009, S.21)

In der Literatur wird diesem Phänomen breiter Raum gegeben. Kuthe et.al. geben eine sozialhistorische Antwort; ihnen zufolge verstehen die BewohnerInnen von Baugemeinschaften diese als Ersatz für den schmerzhaft erlebten Wegfall der Großfamilie. Die Gruppe soll nun die notwendige Unterstützung bieten (vgl. Kuthe u. a. 1991, S.12; Schattovits & Adrigan 2011, S.1).

Studien, die sich mit dem Phänomen älterer BewohnerInnen in Baugemeinschaften auseinandersetzen, führen folgende Gründe dieser Personengruppe an: den Wunsch nach Entlastung bei Alltagsverrichtungen, die Angst vor dem Alleine-Sein und Alleine-Sterben und den Wunsch nach einer sinnvollen Aufgabe, etwa indem die Älteren die Jüngeren unterstützen (vgl. Hieber u. a. 2005; Jekel u. a. 2007; Gutmann & Reppé 2008).

Junge Familien, vor allem AlleinerzieherInnen, wiederum erhoffen sich von der späteren Wohngemeinschaft Unterstützung in diesem dichter gewebten sozialen Netz und ein kinderfreundliches Umfeld (vgl. Uhl 1988; Temel u. a. 2009, S.21). In einer Studie des Österreichischen Wohnbunds stimmen 62% (und damit die höchste Zustimmung von allen abgefragten Motiven) folgender Aussage zu:

„Ich wollte für meine Kinder bessere Aufwuchsbedingungen schaffen“ (Österreichischer Wohnbund, 1991, S.98)

Diese subjektbezogenen Erwartungen werden von den Baugemeinschaften oftmals mit einem Motto verbunden, welches die Planung bestimmt. Beispiele dafür sind die ‚Autofreie Siedlung‘ im 21., das ‚Urbanes Ökohaus‘ im 10., ‚Wohnen mit Kindern‘ im 21., oder auch die Frauenwohnprojekte ‚[ro*sa] Kalypso‘ und ‚[ro*sa] Donaustadt‘. Nicht nur die Architektur und die Belegung der Gemeinschaftsflächen ist im weiteren Baugeschehen darauf ausgerichtet sondern auch ein Stück weit die Gruppe. Die Definition eines solchen **gemeinsamen Oberzieles** soll sicherstellen, dass sich hier Gleichgesinnte finden. Dies soll ein

„Wohnen im toleranten Eigenmilieu“ (Novy 1991, S.9)

ermöglichen und in weiterer Folge zu einer erhöhten Stabilität der Gemeinschaft beitragen (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 2005, S.1).

Diese individuellen Motivlagen verdienen eine jeweils spezifische Würdigung in den jeweiligen Baugemeinschaften. Aus den individuellen Motivlagen der Baugemeinschaften eine gemeinsame Ideologie abzuleiten, davor warnen etliche ExpertInnen. Christoph Chorherr, Gemeinderat und

Landtagsabgeordneter in Wien und Projektleiter eine Baugemeinschaft in der Seestadt Aspern, sagte dazu

„Man darf einen Fehler nicht machen – zu glauben, dass Baugruppen ein ganz spezifisches Lebensmodell sind. (...) Sie sind so verschieden, wie die Gesellschaft unterschiedlich ist. (In der Zukunft, wenn es viele Baugruppen geben wird, Anm.) dann wird es säkulare und religiöse geben, dann welche für Kinder, manche die besonders auf Senioren Rücksicht nehmen. Es gibt die unterschiedlichsten Modelle. Der Kern ist nur, dass man sagt: Man will mitreden und mitentscheiden wer sind meine Nachbarn (...) und man will es sich antun, die Räume, das Haus auch selber zu entwickeln, in dem man leben will.“ (Christoph Chorgherr in Oppolzer 2011, o.S.)

2.5.3 Erwartungen an Baugemeinschaften aus Sicht der Stadt

Wie weiter oben bereits ausgeführt, ist die Sensibilität der Kommunen gegenüber Baugemeinschaften deutlich gestiegen. Vorallem in Deutschland werden gesetzlich und ökonomisch günstige Rahmenbedingungen für Baugemeinschaften geschaffen.

Temel et al (2009, S.30f) verweisen auf Beispiele in Hamburg und Tübingen in denen eigene Beratungsstellen für Baugemeinschaften eingerichtet wurden, auf Messen und Veranstaltungen einschlägige Informationen einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich gemacht oder auch Grundstücke eigens für Baugemeinschaften ausgeschrieben und in weiterer Folge für einen bestimmten Zeitraum reserviert werden können. Diese Voraussetzungen werden noch unterstützt durch ein Genossenschaftsgesetz, das Kleingenossenschaften fördert und die Integration des Baugemeinschaftsmodells in Wohnbauförderungsprogramme sichert.

Auch in Wien ist von Seiten der Stadt ein ansteigendes Interesse an Baugemeinschaften zu beobachten. In den Stadterweiterungsgebieten Sonnwendviertel und Seestadt Aspern ist es erklärtes Ziel der Wiener Wohnungspolitik

„Baugruppen im Sinne einer sozialen Durchmischung in die Gesamtplanung zu integrieren“
(Förster 2011, S.61)

In beiden Gebieten wurden jeweils mehrere Bauplätze für Baugemeinschaften ausgewiesen und seit Anfang des Jahres bietet der WFW eine eigens eingerichtete E-Mail Adresse und Telefonnummer an, bei der interessierte Personen Erstinformationen erhalten können.

Aber welches Interesse können Städte haben, Baugemeinschaften zu forcieren?

Allen voran wird Baugemeinschaften nachgesagt, **Urbanisierungseffekte** auszulösen. Das weitreichende Engagement der Beteiligten führe zu einer starken Identifikation mit dem eigenen Projekt; diese Identifikation würde sich auch auf Umfeld übertragen. (Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 2005, S.63f,78, Temel u. a. 2009, S.23f)

Die BewohnerInnen hätten durch ihre Einsatzbereitschaft gezeigt, dass sie Interesse an dem sozialen Miteinander haben. Das hohe Potential an engagierten Menschen lässt erwarten, dass von ihnen **Initiativen** ausgehen, die über ihren unmittelbaren Einflussbereich hinaus wirken. Dies lässt sich oft schon an den nonkonformen Planungen ablesen, die teils öffentlich zugängliche und ansprechende Außenlagen, Sockelzonen oder andere Angebote wie Veranstaltungszentren, Kinderbetreuungseinrichtungen oder Nachbarschaftszentren favorisiert. Auf der Internetplattform GAT für Architektur und Lebensraum schreibt die Arbeitsgemeinschaft W:A:B (Wohnbau : Alternative : Baugruppen)

„Erfahrungsgemäß verwirklichen diese Gruppen ihren Lebensstil nicht nur in den eigenen vier Wänden. Sie engagieren sich überdurchschnittlich in ihrem Umfeld, bringen Kaufkraft und manchmal auch Arbeitsplätze in ihren Stadtteil. Ihr Beispiel des individuellen aber verdichteten, umweltbewussten und sozial engagierten Wohnens stellt einen Gewinn für jede Stadt dar.“
(Anderl u. a. 2009)

Die kleinteilige Bebauung ist ein weiterer Aspekt, der als Nutzen für die Stadt gewertet werden kann. Die Qualität des öffentlichen Raumes wird durch die Vielfalt im Straßenbild, das Schaffen von Begegnungsmöglichkeiten und Mischnutzungen gesteigert. Die individuellen Gestaltungsmöglichkeiten drücken sich auch in hochwertiger oder zumindest auffälliger Architektur aus. Diese **innovativen Stadtbausteine** vermitteln den BetrachterInnen den Eindruck eines lebendigen, gestalteten und modernen Stadtteils (vgl. Wien 3420 Aspern Development AG 2010, S.97f, 103; Meuwissen 2011, Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 2005, S.79)

Temel et al. (2009, S.15f), stellt in der Analyse zur Abschätzung des Baugemeinschaftspotential fest, dass die Interessierten zur „preisorientierte Mittelschicht“ gezählt werden können. Dieser gehören einer von zwei Subgruppen an: der ‚akademischen Jungfamilie‘ und einem Subtyp der ‚50+-Generation‘. Erstere sind auf der Suche nach einem kinderfreundlichen und selbstbestimmten Umfeld; letztere suchen eine adäquate Wohnform, die ihnen die Ängste vor dem Älterwerden nimmt (vgl. auch Kapitel 2.5.2.2 Soziale Erwartungen).

Diese Personengruppen entsprechen laut einer Studie der Landeshauptstadt Stuttgart

*„genau jenen aktiven Bewohnergruppen, die eine **gesellschaftliche Stabilisierung städtischer Quartiere positiv beeinflussen.**“* (Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 2005, S.63).

Nicht nur sollen Baugemeinschaften die soziale Durchmischung des Grätzels sicherstellen (vg. hierzu auch das Zitat von Förster weiter oben) sondern sie sollen den besserverdienenden Gesellschaftsgruppen auch eine Alternative zum Wohnortwechsel ins Einfamilienhaus im Stadtumland bieten (vgl. Temel 2010, S.44). Neben der entgangenen Kommunalsteuer für die Stadt, sind es vor allem raumplanerischen Gründe die gegen die Zersiedelung des Umlandes sprechen: eine **Verringerung des Baulandbedarfs**

und damit den Erhalt von Grünflächen und -gürteln, geringere Infrastrukturkosten für die Erschließung der Baufelder, energiesparender verdichteter Wohnbau und reduzierter Energiebedarf für die Mobilität (vgl. Schremmer u. a. 2011; Österreichischer Wohnbund (Hg.) 1991, S.39).

Trotz dieser guten Gründe Baugemeinschaften in städtischen Quartieren zu forcieren, muss auch auf die möglichen negativen Effekte durch diese Gentrifizierungsprozesse hingewiesen werden. Die Attraktivierung des Stadtteils zieht einkommenskräftigere Bevölkerungsgruppen an und geht zulasten der einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen, die in der Folge zur Abwanderung gezwungen würde (vgl. Blasius & Dangschat 1990)

Sozusagen konträr zu dieser Entwicklung verfolgen Baugemeinschaften oftmals das Ziel gesellschaftliche Randgruppen zu integrieren. So finden sich in Baugemeinschaftsprojekten oft Wohnungen, die gemeinsam mit sozial-karitativen Einrichtungen vergeben werden. Manche ExpertInnen betonen auch, dass die informellen Strukturen in den Projekten großes Integrationspotential aufweisen (vgl. Temel u. a. 2009, S.24f; Schattovits & Klar 1988, S.14; Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 2005, S.1). Die daraus zu erwartenden gesamtgesellschaftlichen **sozialen Effekte** dürften dennoch nicht allzu groß sein. Für die im Prozess beteiligten Menschen ermöglicht dieser jedoch Kompetenzgewinne und Emanzipationsmöglichkeiten, setzen sie sich doch mit ihrer Umwelt intensiver auseinander und bestimmen ein Stück weit ihre Lebensrealität. Sie können an den Verhandlungen mit Kooperationspartnern und Behörden und an den Auseinandersetzungen mit sich selbst und in der Gruppe wachsen. Diesen Prozessen wird Demokratisierungskraft zugeschrieben. (vgl. Dirisamer u. a. 1981, S.32; Einem 1988; sowie Kapitel 2.5.1 Überblick über bisherige Entwicklungen)

2.5.4 Erwartungen an Baugemeinschaften aus Sicht der Bauträger

Bauträger in Österreich erkennen langsam das Potential das in der Kooperation mit Baugemeinschaften steckt. Von den fünf 2009 in Planung bzw. in Bau befindlichen Projekten in Wien, wurden vier in Zusammenarbeit mit gemeinnützigen Bauvereinigungen realisiert (vgl. Temel u. a. 2009, S.11) Brauchte es früher Überredungskünste von Seiten der Gruppe oder der ArchitektInnen um Bauträger zum mitmachen zu motivieren (vgl. Interview mit Kuzmich 2011), ergreifen heute manche Bauträger selbst die Initiative, um Baugemeinschaften ins Leben zu rufen. So z.B. die *Wohngruppe für Fortgeschrittene* in Wien Ottakring, die die Wohnbauträger Neue Heimat initiierte oder der *Wohnhof Orasteig* der von den Bauträgern EGW Heimstätte und Heimat Österreich ausging.

Für die Bauträger hat es sich als Vorteil erwiesen, die BewohnerInnen frühzeitig in die Planungsprozesse zu integrieren. Solche MieterInnen, tragen das Endergebnis mit und beschweren sich weniger. Im Rahmen einer Fachdiskussion, organisiert vom Deutschen Wohnbund, bezeichnete man dieses Phänomen als „psychologische Bauführung“ (Siemonsen 2000, S.12). Zufriedene MieterInnen/KundInnen so argumentierte man weiter - haben eine erhöhte Mietzahlungs- und Kooperationsbereitschaft. Vandalismusakte und Fluktuation sind seltener und spart den Bauträgern, die meist auch die Häuser verwalten, Kosten (vgl. ebd, Boll & Selle 1996, S.44ff; Dirisamer u. a. 1981, S.32).

Ein anders gelagertes Potential ist die Erschließung neuer Zielgruppen. Im Fachdiskurs spricht man schon von „Beteiligung als Unternehmensstrategie“ (vgl. Siemonsen 2000, S.13; Boll & Selle 1996, S.47). Dieser offene Zugang zur Planung vermittelt ein nutzerorientiertes Image. Die MieterIn als KundIn fühlt sich mit ihren Vorstellungen ernst genommen – hier wird eine Wohnung „für sie“ gebaut. Gekoppelt mit innovativer Architektur und Gemeinschaftsflächen ist dieses Vorgehen ein Wettbewerbsvorteil gegenüber der Konkurrenz. Überdies wird die Umsetzung innovativer und sozial nachhaltiger¹² Wohnbauvorhaben von der Stadt Wien im Rahmen der Bauträgerwettbewerbe gefördert (vgl. auch Kapitel 2.4.1.1 Geförderte Wohnungen). Ergänzt werden soll an dieser Stelle, dass die von den Baugemeinschaften gewünschte Auseinandersetzung mit den ProfessionistInnen diese immer auch in ihrem handwerklichen Können fordern (vgl. Interview Zilker, S.9).

Diesen positiven Zuschreibungen an die Zusammenarbeit mit Baugemeinschaften stehen allerdings auch Nachteile gegenüber. So wird in der Literatur der vergleichsweise hohe Zeitaufwand als ein großes Hindernis beschrieben. Dieser ergibt sich vor allem durch den die Organisation und die Folgen der Beteiligungsprozesse, den hohen Beratungsaufwand, das Rückkoppeln der Entscheidungen mit der Gruppe und dem daraus resultierenden Umplanungsaufwand. Das Mehr an beanspruchter Zeit kann mit einem Mehr an Arbeitsaufwand gleichgesetzt werden und verursacht dem Bauträger damit ein Mehr an Kosten. (vgl. Dirisamer u. a. 1981, S.32f; Siemonsen 2000, S.12–14)

Im Diskurs wird ein weiterer Faktor genannt der Bauträger zögern lässt. Sie befürchten, dass Wohnungen die den Bedürfnissen einzelner genau angepasst sind, nach deren Auszug nicht vermittelbar sind. Die Individualisierung der Wohnungen zieht demnach ein Verwertungsrisiko und damit mögliche weitere Kosten nach sich. Nicht zuletzt fürchtet der Bauträger auch um den Verlust seiner Machtposition, bedeutet doch Mitbestimmung durch die NutzerInnen Entscheidungskompetenzen an sie abzutreten, wodurch die eigene Funktion teilweise in Frage gestellt wird (ebd.). Positiv formuliert, ermöglichen diese Veränderungen die Rolle der Bauräger im Wohnbau zu überdenken. Anstelle eines Wohnungsproduzenten könnte die Aufgabe stärker in der Organisation und Umsetzung der Planungen zu sehen sein, die zuvor in Zusammenarbeit mit BaubetreuerIn, ArchitektIn und Gruppe erarbeitet wurden.

¹² Im Sinne der Kategorien des Bauträgerwettbewerb definiert Förster (2011, S.59) , Referatsleiter der MA 50 - Wohnbauforschung und internationale Beziehungen – diese so: „Gemäß der Konzeption der Sozialen Nachhaltigkeit soll geförderter Wohnraum unterschiedlichen Nutzungen, Nutzergruppen und Wohnformen durch vielfältig nutzbare Grundrisse Erschließungs- und Gemeinschaftsflächen und Außenbereiche entsprechen. Auf Alltagstauglichkeit und Reduktion der Errichtungs- und Bewirtschaftungskosten durch geeignete Planung ist zu achten. Soziale Durchmischung, Mitbestimmungskonzepte, Hausorganisation, identitätsstiftende Maßnahmen und Vernetzung mit sozialer Infrastruktur sollen gestärkt werden.“

2.6 Baugemeinschaften unterstützen...

Die 2009 gegründete Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen (<http://gemeinsam-bauen-wohnen.org/>) hat es sich zum Ziel gesetzt Baugemeinschaften aktiv zu fördern. Die größten Hürden sieht sie in den Themenfeldern Grundstückszugang, Wohnbauförderbedingungen und dem Fehlen einer professionellen Beratungseinrichtung. Den möglichen Lösungsvorschlägen sollen die nächsten Seiten gewidmet sein.

2.6.1 ... bei der Suche nach einem Grundstück

Die Probleme von Baugemeinschaften an adäquate Grundstücke zu kommen, wurden in den vorhergehenden Kapiteln erläutert. Allen voran bieten die Bauträgerwettbewerbe kein den Baugemeinschaften entsprechendes Verfahren. Laut Temel & Lorbek (2010, S.65–71) soll das nun anders werden. Der Wohnfonds Wien will in Zukunft mit dem Instrument eines Konzeptwettbewerbs passende Grundstücke für Baugemeinschaften vergeben. In der Seestadt Aspern wird dieses Instrument zum ersten Mal erprobt. Dabei soll die Gruppen bereits zu 2/3 vollständig sein, fachliche Betreuung durch eine Architektin oder einen Architekten nachweisen können und ihre Eigenmittel eruiert haben. Ein Konzept von rund 3-5 Seiten soll Aufschluss über das bauliche und gemeinschaftliche Projektkonzept, die Realisierbarkeit und die Standortfaktoren geben. Eine Jury ermittelt anhand dieser Kategorien die Siegergruppe und überlässt ihr eine einjährige Option auf den Kauf des Grundstücks. In diesem Jahr hat die Gemeinschaft Zeit, die erforderlichen rechtlichen und finanziellen Schritte zur Realisierung des Projekts zu sichern. Scheitert die Gruppe in dieser Phase, kann sie vom Kauf zurücktreten.

Damit reagiert die Stadt Wien auf die Forderungen von ExpertInnen (vgl. <http://gemeinsam-bauen-wohnen.org/>) in Wien ähnliche Voraussetzungen zu schaffen wie in manch anderen deutschen Großstädten, wo an Baugemeinschaften ein Vorverkaufsrecht an einem fixen Prozentsatz städtischer Baugründe oder Kaufoptionen vergeben wird (vgl. Kröger u. a. 2005, S.87).

2.6.2 ... bei der Suche nach politischen Lösungen im Umgang mit Anbotswohnung

An die Förderbedingungen ist die Verpflichtung der FörderwerberInnen geknüpft, der Stadt Wien Anbotswohnungen zur Verfügung zu stellen. Wie weiter oben beschrieben (vgl. 2.4.1.1 Geförderte Wohnungen), verliert die Baugemeinschaft damit die Möglichkeit, über die Zusammensetzung der Gruppe letztverantwortlich zu entscheiden.

In der Literatur werden zwei Lösungswege skizziert: . Temel plädiert für eine Anpassung der Wohnbauförderbedingungen:

„Eine Berücksichtigung der Projektform Baugemeinschaft in der Wohnbauförderungsgesetzgebung und in der Praxis könnte die Projektentwicklung massiv erleichtern, ohne dass dadurch Kosten entstünden“. (Temel 2011, S.47)

Diese Projektform könnte, ebenso wie Heime oder Kleingartenwohnhäusern, von der Anbotsverpflichtung ausgenommen werden. Laut dem Referatsleiter der MA 50 – Wohnbauforschung und internationale Beziehungen – Wolfgang Förster (in Prlic 2010) ist das generelle Fehlen der Anbotsregelung politisch nicht denkbar. Stattdessen zeigt er eine zweite Möglichkeit auf:

„Ein möglicher Lösungsansatz könne (...) sein, die Projektinhalte möglichst früh zu kommunizieren und das Drittel der Wohnungen entsprechend bald zu vermitteln – so könnten die externen Interessenten zu einem Teil der Gruppe gemacht werden.“ (vgl. Prlic 2010)

Dies könnte bedeuten, dass das Wohnservice Wien eine InteressentInnenliste für Baugemeinschaftsprojekte führt und mögliche WohnwerberInnen an die Baugemeinschaft vermittelt.

2.6.3 durch Professionelle Beratung

Die Frage nach dem Grad der Professionalität mit dem eine Baugemeinschaft ihr Vorhaben umsetzen will, stellt sich einerseits im Kapitel der Rahmenbedingungen, andererseits kann hier mit vermeintlich großer Hebelwirkung auch eine Unterstützungsleistung angeboten werden.

Für manche Arbeitsbereiche stellt sich die Frage allerdings nicht; diese werden durch gesetzliche Rahmenbedingungen abgedeckt. Dazu gehören insbesondere die Bestimmungen des ABG und der daraus abgeleiteten Rechtsnormen, etwa das Konsumentenschutzgesetz, die Gewerbeordnung, das Kreditwesengesetz, usw. Auf der anderen Seite gibt es die großen Bereiche der Projektsteuerung und der Gruppendynamik. Für beide Bereiche sind keine ProfessionistInnen vorgeschrieben, aber sie werden in der Fachliteratur empfohlen.

Oft finden sich in den Baugemeinschaften ExpertInnen zu vielen wichtigen Detailbereichen des Bauprojekts: ArchitektInnen, BauingenieurInnen, RaumplanerInnen, InnenarchitektInnen, HandwerkerInnen (mit und ohne Meisterprüfung), JuristInnen, BuchhalterInnen, FinanzberaterInnen, ProjektleiterInnen, ControllerInnen, MediatorInnen, OrganisationsentwicklerInnen, usw. Diese können ihre Expertise und Erfahrung in die Baugemeinschaft einbringen.

Im Fachdiskurs wird zum Thema ProfessionistInnen festgehalten, dass sich das Hinzuziehen von sogenannten „Bau(gruppen)betreuerInnen“ bewährt hat. Ein ExpertInnen-Workshop im Rahmen der sozialwissenschaftlichen Begleitung einer Wohngruppe für Fortgeschrittene kam zum Ergebnis

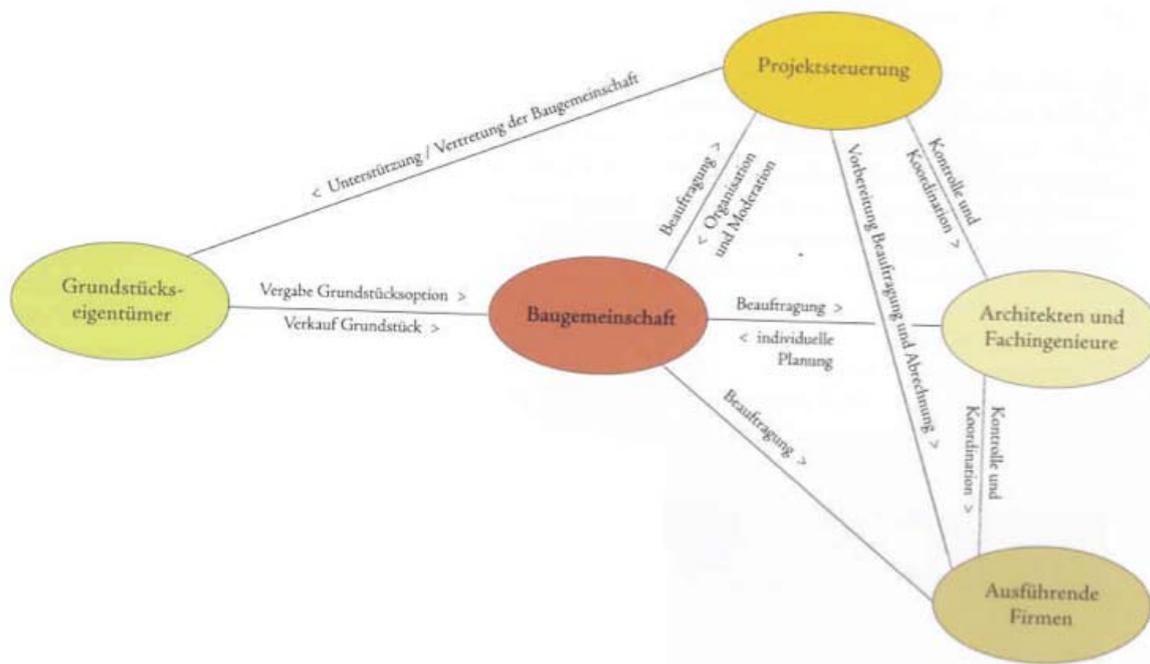
„wichtig ist eine kompetente und kompakte Gruppen-Begleitung und ‚fachliches Coaching‘ [das] vermittelnd zu Bauträger und Architekturbüro [wirkt]“ (Gutmann & Reppé 2008, S.20).

Auch von der Aspern Development AG wird konstatiert, dass

„das Entstehen eines Baugruppenprojekts nicht ohne professionelle Koordinationsleistungen auskommt“, dies hätte „die Praxis überall gezeigt“. (Wien 3420 Aspern Development AG (2010, S.99)

Die Rolle einer BaubetreuerIn lässt sich also einerseits mit der Betreuung und Moderation der Gruppe und andererseits als Bindeglied zwischen den BauherrInnen und dem oder der ArchitektIn beschreiben. Dabei übernehmen sie im Auftrag der Baugemeinschaft ausgewählte Bauherrenaufgaben, wie z.B. Grundstücksfindung, Zusammenstellung des Raumprogramms, erste Kostenzusammenstellung, Suche nach weiteren Gemeinschaftsmitgliedern, Vertragsvorbereitungen und die Zusammenstellung der Planungsgemeinschaft (vgl. Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 2005, S.16; Oppolzer 2011). Kröger et al. (2005) bezeichnet dieses Aufgabenfeld als Projektsteuerung. Folgende Grafik zeigt die Vernetzung der AkteurlInnen.

Abbildung 7: Projektsteuerung - BaubetreuerIn



Quelle: Kröger et al. (2005, S.36)

Ein möglicher Vorreiter der heute geforderten BaubetreuerIn war der sogenannte „kommunale Planungsbeauftragte“ der Ende der 1980er Jahre im Zuge der Siedlung Forellenweg in Salzburg installiert wurde. Dessen Aufgabe bestand neben der Vermittlung von Wissen über die Wohnungsplanung und der Abhaltung diverser Informationsabende vor allem darin, eine gewisse Anwaltsfunktion für die Wohnungswerber gegenüber Bauträger und Architekten zu übernehmen (vgl. Gutmann 1992, S.95; Gutmann 1990, S.102f). Zur gleichen Zeit stellte der Wohnbund Österreich in einer Studie fest, dass es

*„primär an Information, Animation und Beratung (...) für Wohnbauselbsthilfegruppen[fehlt]“
(Österreichischer Wohnbund (Hg.) 1991, S.1).*

Es wurde eine auf ein Jahr befristete Beratungsstelle für Baugemeinschaften als Modellversuch ins Leben gerufen und wissenschaftlich begleitet. Die Ziele waren Information und Beratung, Hilfestellungen bei der Gruppenbildung, Grundstückssuche, Förderungsstellen, Herstellung der Kontakte zu den primären AkteurlInnen des Wohnbaus und die Initiierung einer grundsätzlichen Diskussion über Alternativen zur

herrschenden Wohnungspolitik (ebd., S.7). Die KundInnen benannten als zentrale Aufgabe dieser Beratungsstelle neben der Beratungstätigkeit vor allem die Weitergabe von Erfahrungsberichten aus bestehenden Projekten (ebd. 112). Im Rahmen der Evaluierung dieses Modellversuchs, propagierten die AutorInnen die Schaffung eines neuen Berufprofils: einer Wohnberaterin / eines Wohnberaters“. DieseR sollte Beratung und Information in rechtlichen, baulichen, finanztechnischen und ökologische Belangen durchführen. Außerdem solle sie Erfahrung in Gruppen- und Gemeinwesenarbeit aufweisen und diese der Gruppe zur Verfügung stellen. (ebd., S.126-130).

Beide Initiativen konnten sich in Österreich nicht durchsetzen. Ganz anders ist die Entwicklung in Deutschland. Dort sind in vielen Kommunen BaubetreuerInnen akzeptierte und gerne gesehene BegleiterInnen solcher Bauprojekte. Die wenigen Mitbestimmungsprojekte im Wohnbau der letzten Jahre führten offensichtlich nicht zur nötigen Nachfrage, um dieses Berufsfeld zu etablieren. Zum Anderen haben sich – so scheint es – aus den bestehenden Projekten noch keine Pioniere dieses neuen Berufsbildes herausgebildet. Temel und Lorbek (2010, S.15f) halten in ihrer aktuellen Studie die Entwicklung einer solchen Dienstleistung in Wien für wesentlich, um die Entstehung von Baugemeinschaften zu begünstigen. Insbesondere sehen sie deren Aufgabe in der Beratung für mögliche Förderungen und Finanzierungsmodellen und sprechen daher auch von „wirtschaftlichen BaubetreuerInnen“.

3 Methode

Ausgehend von der kurzen Rekapitulation meines Erkenntnisinteresses widmet sich dieses Kapitel der zur Anwendung gekommenen Erhebungs- und Auswertungsverfahren. Anhand von neun leitfadengestützten ExpertInnen-Interviews mit involvierten Personen wollte ich die Entstehungsprozesse von drei Baugemeinschaften analysieren, um daraus Rückschlüsse auf meine Fragestellungen zu erhalten.

3.1 Erkenntnisinteresse

Wie im Kapitel 1 genauer ausgeführt, liegt mein Erkenntnisinteresse dieser Arbeit in der Beantwortung von zwei zusammenhängenden Fragestellungen:

- Welche Faktoren beeinflussen die Entstehung von Baugemeinschaften nachhaltig?
- Mit welchen Instrumenten gelingt es diesen Baugemeinschaften, ihr Projekt zu realisieren?

Aus diesem Interesse ergaben sich folgende forschungsleitenden Fragen.

- Wie gestaltet sich der Entstehungsprozess von Baugemeinschaften in Wien?
- Was sind charakteristische Merkmale und Schlüsselfaktoren für die Realisierung?
- Was sind typische Stolpersteine und kritische Momente?

In der Literatur finden sich vor allem Leitfäden für die Umsetzung von Baugemeinschaften in Deutschland. Diese geben insbesondere Hinweise auf die rechtlichen Rahmenbedingungen und die finanztechnischen Möglichkeiten. Diese Überlegungen stehen im empirischen Teil meiner Arbeit im Hintergrund. Mein Hauptaugenmerk liegt auf den Gruppenprozessen, die für die Erreichung der Ziele als hilfreich erlebt und benannt werden.

So standen denn auch die AkteurInnen und ihre Einschätzung des „Gelungenen“ oder „Schwierigen“ im Mittelpunkt der Forschung. Flick et al. (2007, S.14) schreibt:

„Qualitative Forschung hat den Anspruch, Lebenswelten „von innen heraus“ aus der Sicht der handelnden Menschen zu beschreiben. Damit will sie zu einem besseren Verständnis sozialer Wirklichkeit(en) beitragen und auf Abläufe, Deutungsmuster und Strukturmerkmale aufmerksam machen“.

Insbesondere die letzten beiden Fragen verlangen folglich nach einem qualitativen Forschungsdesign.

3.2 Datenerhebung

3.2.1 Methodische Grundlagen

Theoretische Grundannahmen qualitativer Forschung sind nach Flick et al. (2007, S.22)

- *„Soziale Wirklichkeit als gemeinsame Herstellung und Zuschreibung von Bedeutungen.*
- *Prozesscharakter und Reflexivität sozialer Wirklichkeit.*
- *<Objektive> Lebensbedingungen werden durch subjektive Bedeutungen für die Lebenswelt relevant.*
- *Der kommunikative Charakter sozialer Wirklichkeit lässt die Rekonstruktion von Konstruktionen sozialer Wirklichkeit zum Ansatzpunkt der Forschung werden.“ (Hervorhebung im Original)*

Diese Grundannahmen verlangen nach darauf abgestellten Erhebungsverfahren. Flick et al. (ebd., S.22ff) unterscheidet zwölf Kennzeichen, die der qualitativen Forschungspraxis gemein sind. Darunter werden die starke Orientierung der Forschung am Alltagsgeschehen genannt, weiter die Berücksichtigung der Perspektivenvielfalt sowie das Verfolgen des Erkenntnisprinzips „Verstehen“ gekoppelt mit dem Prinzip der Offenheit. Auf Basis dieser Grundprinzipien werden in der qualitativen Forschung oftmals Fallbeispiele analysiert, bevor sie zum Vergleich herangezogen und verallgemeinert werden.¹³

Eine Methode der qualitativen Feldforschung ist das ExpertInnen-Interview. Bogner & Menz (2002, S.40f) unterscheiden zwischen drei Zugängen zum ExpertInnen-Begriff im Fachdiskurs:

- Der voluntaristische Zugang: Jede Person ist ExpertIn ihrer Lebenssituation.
- Der konstruktivistische Zugang: ExpertInnen werden durch die Zuschreibung von anderen zu ExpertInnen gemacht. Es geht also nicht primär um eine personale Eigenschaft als um Rollenzuschreibung durch die Wertung der ForscherInnen und gesellschaftliche Konstruktion.
- Der wissenssoziologische Zugang: ExpertInnen definieren sich über die spezifische Form ihres Wissens, das ihnen „jederzeit kommunikativ und reflexiv verfügbar ist“ (Schütz 1972 nach Bogner & Menz 2002, S.41).

In dieser Arbeit wird der voluntaristische ExpertInnen-Begriff verwendet, ergänzt durch den ExpertInnenbegriff bei Meuser & Nagel (2002, S.73). Dort werden ExpertInnen als Personen verstanden, die über Gestaltungs- und Entscheidungsmöglichkeiten in einem organisationsbezogenen Kontext verfügen.

„Als Experte wird angesprochen, wer in irgendeiner Weise Verantwortung trägt für den Entwurf, die Implementierung oder die Kontrolle einer Problemlösung, oder wer über einen privilegierten Zugang zu Informationen über Personengruppen oder Entscheidungsprozesse verfügt.“ (ebd)

¹³ Weitere Kennzeichen sind: Methodisches Spektrum statt Einheitsmethode, Gegenstandsangemessenheit von Methoden, Kontextualität als Leitgedanke, Reflexivität der ForscherIn, Konstruktion der Wirklichkeit als Grundlage, Qualitative Forschung als Textwissenschaft, Entdeckung und Theoriebildung als Ziel (vgl. Flick u. a. 2007, S.22ff). Zur intensiveren Auseinandersetzung mit qualitativer Forschung sei auf die Grundlagenwerke von Fick et al. (2007), Lamnek (1995) und Lueger (Lueger 2000) verwiesen.

Wie der ‚ExpertInnen‘-Begriff selbst, kann auch das ‚ExpertInnen-Interview‘ definiert werden. In der Literatur (vgl. Bogner & Menz 2002, S.36ff) werden mehrere Typen unterschieden.

- a) Das explorative ExpertInnen-Interview zielt auf die Orientierung im Feld und der thematischen Strukturierung des Untersuchungsgebiets. Oftmals dient es der Präzisierung der Forschungsfrage und als Vorlauf zur Erstellung eines Interview-Leitfadens.
- b) Das systematisierende ExpertInnen-Interview dient als Instrument zur systematischen und möglichst lückenlosen Informationsgewinnung. Der inhaltliche Schwerpunkt liegt im Bereich Vergleichbarkeit der gewonnenen Daten.
- c) Das theoriegenerierende ExpertInnen-Interview basiert methodisch auf der Grounded Theory (vgl. Strauss 1994). Dabei versuchen die ForscherInnen durch „die kommunikative Erschließung und analytische Rekonstruktion der „subjektiven Dimension“ des „Expertenwissens“, „Handlungsorientierungen“ und „implizite Entscheidungsmaximen“ explizit zu machen und davon ausgehend Theorien zu generieren. (Bogner & Menz 2002, S.38)

Während in der Orientierungsphase das explorative ExpertInnen-Interview zum Einsatz kam, verfolgten die weiteren Interviews einen systematisierenden Ansatz. Eine Theorie zu generieren war nicht Ziel dieser Arbeit.

3.2.2 Orientierung im Forschungsfeld

Am Anfang meiner Auseinandersetzung mit dem Thema Baugemeinschaften standen vage Vorstellungen von dem was darunter zu verstehen ist. Wohl hatte ich die frühe Kindheit und den Großteil der Studienzeit in „WGs“ verbracht und wusste daher viel vom gemeinschaftlichen Wohnen, aber nichts vom gemeinschaftlichen Bauen. Die Präsenz des Themas in den Medien, dominiert von den Entwicklungen in der Seestadt Aspern, machte mich neugierig. Schnell wurde mir klar, dass ich mich näher mit dem Thema beschäftigen möchte - die Diplomarbeit bot den geeigneten Rahmen. Doch wie erlangt man Orientierung in einem fremden Themenfeld?

Bei den ersten Recherchen stieß ich schnell auf die umfassende Diplomarbeit von Petra Hendrich (2010) und die beiden Berichte von Robert Temel et al. (2009, 2010) über die Rahmenbedingungen von Baugemeinschaften/Baugruppen in Wien. Petra Hendrich arbeitet mittlerweile gemeinsam mit Gernot Tscherteu bei *Reality Lab* (www.realitylab.at) die unter anderem mit *parq* und *Coplaner* Instrumente entwickelten, um Baugemeinschaften im Entstehungsprozess zu unterstützen. Alle drei genannten Personen gehören zum Vorstand der als Verein organisierten *Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen*, die es sich zum Ziel gesetzt hat, Baugemeinschaften in Österreich aktiv zu fördern (<http://gemeinsam-bauen-wohnen.org>). Ich erbat Gesprächstermine mit Hendrich und Tscherteu und führte mit ihnen gemeinsam ein ExpertInnen-Interview des explorativen Typus. Es wurde offen und ohne Leitfaden geführt. Es diente primär der Orientierung im Feld und dem Eingrenzen meines

Forschungsthemas. Das Gespräch wurde nicht aufgezeichnet, sondern es wurden die wesentlichen Anregungen, Darlegungen, aufgeworfenen Fragen usw. handschriftlich notiert.

Der zweite wichtige Schritt war die Teilnahme an der *Zukunftswerkstatt* (vgl. Kuhnt 2006) der *Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen*. Dort war ich als Assistentin der Moderatorin für den Zeitraum dieser Veranstaltung in den Gestaltungsprozess involviert, durch meine bisherige Feldferne aber auch außenstehend. Im Zuge dieser Veranstaltungsreihe gelang es mir, Kontakte zu Beteiligten einer Baugemeinschaft zu knüpfen. Darüber hinaus erhielt ich einen tieferen Einblick in den aktuellen Diskurs, der mir wiederum half, meine Fragestellungen zu präzisieren. Zum Zweck der Dokumentation diente ein Fotoprotokoll, das im Rahmen der Zukunftswerkstatt erstellt wurde sowie ein Gedächtnisprotokoll, in dem ich nach der Veranstaltung für mich wesentliche Inhalte festhielt.

Ein weiteres Tor öffnete mir die Teilnahme an einer Veranstaltung der *Wohnbaufestwochen*, bei der das 15jährige Bestehen der *Sargfabrik* begangen wurde. Bei den Vorträgen und Workshops konnte ich an weiteren Erfahrungsberichten teilhaben. Auch hier arbeitete ich mit Protokollen und bei den Vorträgen teilweise mit einem Aufnahmegerät. auch hier gelang es Kontakte zu knüpfen, unter anderem mit Alexander Dworschak von *MVD Austria* (www.mvd.org) der einen Dokumentarfilm über die Entstehung der *Sargfabrik* gestaltet hat. Ein Gesprächstermin wurde vereinbart und der Zugang des explorativen ExpertInnen-Interviews gewählt, welches wie das vorangegangene handschriftlich protokolliert wurden. Seine Eindrücke aus den zahlreich geführten Interviews sowie seine Literaturempfehlungen stellten einen wertvollen Beitrag zur Orientierung im Themenfeld dar.

3.2.3 Auswahl der Fallstudien und InterviewpartnerInnen

Die Auswahl der Fallstudien erfolgte auf Basis mehrerer Überlegungen.

Die Projekte sollten einen Nutzen für die Stadt erkennen lassen. Wobei hier *Stadt* und *Nutzen* vielfältig verstanden werden: Unter *Stadt* werden deren BewohnerInnen, die AnrainerInnen der Bauprojekte, aber auch Politik und Verwaltung verstanden. Der Nutzenbegriff zielt auf den Nutzen für die vier genannten Gruppen ab und auf jenen für die Baugemeinschaften. Während das Nutzenkalkül für StadtbewohnerInnen im Allgemeinen und die AnrainerInnen von Bauprojekten im Besonderen in der sozio- und kulturellen Ausstrahlung dieser Projekte liegt, so mögen Politik und Stadtverwaltung auf die städtebaulichen und stadtplanerischen Aspekte abzielen. Für Bauprojekte mag das Engagement von Politik und Verwaltung die Hoffnung nähren, dass es nachfolgende Projekte dieser Art leichter haben mögen.

Ein weiteres Kriterium für die Auswahl meiner InterviewpartnerInnen war deren Bekenntnis zum Ziel der anhaltend intensiven Nachbarschaft, mit der Konsequenz, auf individuelles Wohnungseigentum zu verzichten.

Mein drittes Kriterium bezog sich auf die Vielfalt der Bauprojekte. Die Auswahl der InterviewpartnerInnen sollte die Vielfalt der Unternehmungen wiedererkennen lassen. Zu den Diversitätskriterien zähl(t)en die

unterschiedliche Anzahl von Wohneinheiten, daraus folgend die Gruppengröße, weiter der Zugang zu Grundstücken, sowie die verschiedenen inhaltlichen Ausrichtungen.

Das vierte Kriterium war meinen Vorarbeiten geschuldet. Die vorab geführten Interviews und Gespräche bzw. Teilnahmen an einschlägigen Veranstaltungen trugen zur Auswahl der Fallstudien bei. Die hergestellten Kontakte zu den Projekten *Sargfabrik* und *Wohnprojekt Wien* erleichterten den Zugang zu InterviewpartnerInnen für die vertiefende Analyse.

Diese Vorauswahl führte dazu, dass Projekte untersucht wurden, die in verschiedenen Phasen des jeweiligen Vorhabens waren. Zwei dieser Projekte waren seit Mitte der 1990er fertiggestellt und seitdem bezogen. Die Interviewten betrachteten die Entstehungszeit von einer zeitlichen Distanz und hatten daher mehr Zeit über die Entstehungsphase zu reflektieren. Zusätzlich konnten sie ihre Erfahrungen der Nutzung einfließen lassen. Das andere Projekt hatte die Vorbereitung hinter sich und befand sich gerade in der Planungsphase. Für diese Beteiligten waren die Eindrücke noch mittelbarer und dem Gedächtnis und Gespräch zugänglicher.

Die folgende Tabelle stellt die ausgewählten Projekte vor:

Abbildung 8: Beschreibung der ausgewählten Baugemeinschaften

	Bezirk	Personen	Wohn-Einheiten	Rechtsform	Grundstück	Phase	Selbst-Verständnis
<i>B.R.O.T. Hernals</i>	1170	ca. 65	26	Bauträger, Verein mit Heimmodell	Baurechts-grundstück	Nutzungs-phase	christlich
<i>Sargfabrik</i>	1140	ca. 150	73	Verein mit Heimmodell	Privatkauf	Nutzungs-phase	kultur-politisch
<i>Wohnprojekt Wien</i>	1020	ca. 90	40-45	Bauträger, Verein mit Heimmodell	Bauträger-wettbewerb	Planungs-phase	nachhaltig

Um verschiedene Perspektiven der Beteiligten analysieren zu können, sollten auch die Auswahl der InterviewpartnerInnen verschiedenen Anforderungen genügen. Es sollten pro Projekt zwei Mitglieder der Baugemeinschaft unterschiedlichen Geschlechts und eine Person, die die Rolle einer ProfessionistIn einnahm, interviewt werden.

Die finale Auswahl sah folgendermaßen aus:

Abbildung 9: Merkmale der ausgewählten InterviewpartnerInnen

<i>Name</i>	<i>Projekt</i>	<i>Rolle</i>
Kuzmich, Franz	B.R.O.T. Hemals	Architekt
Sauter, Fr.	B.R.O.T. Hemals	Bewohnerin
Schattovits, Helmuth	B.R.O.T. Hemals	Bewohner & Initiator
Fragner, Ute	Sargfabrik	Bewohnerin
Hiess, Helmut	Sargfabrik	Bewohner
Winter, Johnny	Sargfabrik	Architekt & Bewohner
Müller-Reim, Angelika	Wohnprojekt Wien	Bewohnerin
Strauch, Barbara	Wohnprojekt Wien	Prozessbegleiterin
Zilker, Markus	Wohnprojekt Wien	Bewohner & Architekt

Während im ersten Teil des Analysekapitels die InterviewpartnerInnen namentlich als Quelle genannt wurden, wurden sie im zweiten Teil anonymisiert. Diese Maßnahme soll dem Zweck der Abstraktion von Einzelfällen dienen – Es soll den Fokus weg von den einzelnen Personen oder den speziellen Fallgeschichte, hin zu generalisierbaren Entwicklungen und Aussagen zu lenken.

3.2.4 Umsetzung der Interviews

Die Kontaktaufnahme zu meinen potentiellen GesprächspartnerInnen fand in der Regel mittels E-mail statt. Darin beschrieb ich mein Forschungsinteresse und Anliegen, sie als InterviewpartnerInnen zu gewinnen und den zu erwartenden Zeitaufwand von einer guten Stunde. Ich legte ein Konzeptpapier bei und bat sie, es bei Interesse für genauere Informationen über mein Vorhaben heranzuziehen.

In drei Fällen verlief die Kontaktaufnahme anders. Zwei InterviewpartnerInnen lernte ich auf fachspezifischen Veranstaltungen kennen und konnte sie dadurch persönlich ansprechen und für mein Vorhaben gewinnen. Eine weitere Person wurde mir von einer InterviewpartnerIn empfohlen, die mir, nach vorangegangener Abklärung, deren Telefonnummer weitergab und mir so die Kontaktaufnahme ermöglichte.

Nach der generellen Zusage folgte die Terminvereinbarung. Je nach Präferenz der InterviewpartnerInnen fand das Interview in deren Wohnungen, in den Gemeinschaftsflächen des Hauses, in Büros oder auch in öffentlichen Lokalen statt. Die Einladungen in die Häuser gestatteten mir zugleich Einblicke in die Objekte, die die Gruppe geschaffen hatte, und damit einen ersten Eindruck der dort vorherrschenden Atmosphäre.

Die Interviews wurden als mündliche, teilstandardisierte Einzelinterviews (vgl. Lamnek 1995, S.57; Hopf 2007, S.351) geführt. Dabei orientieren sich die Forscher

„an einem Interview-Leitfaden der jedoch viele Spielräume in den Frageformulierungen, Nachfragestrategien und in der Abfolge der Fragen eröffnet“ (Hopf 2007, S.351).

Zur Dokumentation wählte ich die Aufnahme mit einem digitalen Aufnahmegerät, die später transkribiert wurde. Nach den Interviews notierte ich Aussagen, die nach Abschalten des Gerätes getätigt wurden und protokollierte Datum und Ort des Interviews sowie aufgeworfene Fragen und Gedanken.

Das Gespräch begann mit einer kurzen Vorstellung meiner Person und meines Anliegens. Ich holte die Erlaubnis ein, das Gespräch auf Band aufzuzeichnen und stieg dann mit einer offenen Frage ein, die als „Türoffner“ fungieren sollte¹⁴.

„Können Sie mir erzählen, wie es dazu kam, dass Sie in dieses Projekt involviert sind“

Diese offene Einstiegsfrage sollte dem Gegenüber erlauben, leichter in den eigenen Erzählduktus zu finden und dadurch Vertrauen zu sich in der Rolle des Experten oder der Expertin und der Interviewerin aufzubauen. Auf diesen Einstieg folgte meist eine längere Erzählphase, die von mir nur unterbrochen wurde, um Interesse am Gesagten zu signalisieren. Erst wenn deutlich wurde, dass die Erzählung der GesprächspartnerIn abgeschlossen war, bediente ich mich Verständnis- oder gezielter Nachfragen. Im weiteren Gesprächsverlauf orientierte ich mich an meinem Leitfaden und stellte Fragen zu bisher unbesprochenen Themenblöcken, die ich beantwortet wissen wollte. Dabei bot der Leitfaden auch genügend Flexibilität, um auf neue Erkenntnisse reagieren und nachfragen zu können.

Die Interviews hatten eine durchschnittliche Länge von 1:16h und fanden in den Monaten März, Juli und August 2011 in Wien und in einem Fall in St. Pölten statt.

¹⁴ Anders begann das Interview mit meinem ersten Gesprächspartner. Es fand in einer sehr frühen Phase meines Diplomarbeitvorhabens statt und ist mehr dem explorativen Interviewtypus zuzuordnen. Der später entwickelte Fragebogen beruht auch auf den Erkenntnissen dieses Interviews. In seinen Ansätzen kam er allerdings schon dort zur Anwendung.

3.3 Datenanalyse

Die Analyse der Interviews erfolgte nach dem von Meuser & Nagel (2002, S.83–91) beschriebenen Verfahren zur Auswertung von ExpertInnen-Interviews.

In einem ersten Schritt wurden alle Interviews wörtlich transkribiert. Auf die Verschriftlichung von Pausen und paraverbaler Kommunikation wurde verzichtet, da sie für den Forschungsgegenstand ohne Erkenntnisgewinn waren und bei dem beschriebenen Verfahren nicht analysiert werden müssen.

Die *Paraphrase* ist der nächste Schritt der Auswertung. Dabei wird der Text, dem Gesprächsverlauf folgend, paraphrasiert um eine Verdichtung des Textmaterials zu erzeugen. In eigenen Worten wird möglichst protokollarisch und ohne Auslassungen der Textinhalt wiedergegeben. Bei der Paraphrase gilt es, die Relevanz des Gesagten zum Thema aufzuzeigen und Komplexität zu reduzieren. Redundanzen sollen festgehalten werden, denn sie weisen darauf hin, welche Bedeutung dem Inhalt zugemessen wird.

Die nächste Phase treibt die Verdichtung des Textmaterials voran, indem paraphrasierte Passagen mit *Überschriften* versehen werden. Die Wortwahl orientiert sich an den Sprachgebrauch der Expertin oder des Experten. Dabei ist es möglich, dass einer Passage mehrere Überschriften zugeordnet werden aber auch, dass dabei die Sequenzialität des Textes aufgehoben wird. Bei diesem Schritt sollen Textpassagen Überschriften zugeordnet werden und somit eine *Strukturierung* der Themen und Aspekte erfolgen.

Der *thematische Vergleich* zieht nun alle Interviews zusammen. Es werden vergleichbare Textpassagen gesucht und miteinander in Verbindung gebracht. Die Redundanzen werden zusammengefasst und die Überschriften aneinander angepasst, jedoch bleibt man bei der Terminologie der Interviewpartner.

„Die Überschriften der Paraphrase werden als „Steigbügel“ benutzt, um den Äußerungen die Relevanzstrukturen des ExpertInnenwissens abzulesen“ (Meuser & Nagel 2002, S.87).

Auf den thematischen Vergleich folgt die soziologische *Konzeptualisierung*. Dabei geht man erstmals vom Sprachgebrauch der ExpertInnen ab. Stattdessen wird das

„Gemeinsame im Verschiedenen [...] in die Form einer Kategorie gegossen“ (ebd. 2002, S.88).

Die Kategorien sollen die darin verschmolzenen vergleichbaren Inhalte der ExpertInnen explizit zu machen. Diese empirische Generalisierung hat eine

„Systematisierung von Relevanzen, Typisierungen, Verallgemeinerungen (und) Deutungsmuster“ (ebd.) zum Ziel.

Der letzte Schritt der Auswertung - die *theoretische Generalisierung* - zielt auf die Generierung von Theorien ab. Dabei löst man die Zusammenhänge unter den Kategorien systematisch auf und rekonstruiert Sinnzusammenhänge anhand von generierten Typologien und Theorien. In der vorliegenden Arbeit wurde auf diesen Schritt verzichtet, da die Entwicklung von Theorien oder Typologien nicht angestrebt wurde.

4 Darstellung der Fallbeispiele

Dieses Kapitel beinhaltet die Vorstellung der drei im Rahmen dieser Arbeit analysierten Baugemeinschaften: *B.R.O.T. Hernals*, *Sargfabrik* und *Wohnprojekt Wien*. Jede Baugemeinschaft wird anhand ihrer Eckdaten, der Idee hinter der Gründung und einem Abriss des Entstehungsprozesses vorgestellt.

4.1 B.R.O.T Hernals:



4.1.1 Datenblatt

Adresse	1170 Wien, Geblergasse 78
EigentümerIn	Verein B.R.O.T. Hernals
Bauträger	Verein B.R.O.T. Hernals mit Bauträger Altmannsdorf Hetzendorf
ArchitektIn	Ottokar Uhl, Franz Kuzmich, Martin Wumig
Bauform	Baulückenverbauung im dicht verbauten Stadtgebiet
Planungsprozess	1985-1990 (Vereinsgründung: 1986)
Bauphase	1988-1990
Grundstückzugang	Baurechtsgemeinschaft der Pfarre Hernals (fixiert 1987)
Organisations- und Rechtsform	Gemeinnütziger Verein; gefördertes Wohnheim
Wohnungseinheiten	26, wovon 4 in Kooperation mit der Caritas Wien und dem Verein für Integrationshilfe von Straftlassenen für maximal 2 Jahre vergeben werden
Bewohneranzahl	etwa 66 Personen
Flächen	Nettowohnnutzfläche 1.744 m ² , Gemeinschaftsfläche 640 m ²
Gemeinschaftsräume	Kapelle, Versammlungsraum, Teeküche, Bewegungsraum, weitläufiges Stiegenhaus, Terrassen, Garten,
Besonderheiten	Themen wie integrative Lebensführung, Solidarität und christliche Spiritualität spielen hier eine große Rolle. Dementsprechend wurde ein Fokus auf intergeneratives Wohnen gelegt und einige Wohnungen in Zusammenarbeit mit sozial-karitativen Einrichtungen vergeben. Die Entstehungsprozess wurde von einem Wohnbauforschungsprojekt begleitet.

Abbildung 10: Logo, Gebäude und Gruppe von B.R.O.T. Hernals



Quelle: www.brot-hernals.at

4.1.2 Projektidee

Die Anfänge der Idee für dieses Projekt reichen in die 1970er Jahre zurück. In den Badener Symposien 1973 und 1976 wurden die Auswirkungen des gesellschaftlichen Wandels auf Haushalt und Familie und damit einhergehend auf Gesellschaft und Staat diskutiert (vgl. KFÖ KFÖ – Katholischer Familienverband Österreichs 1977). Die negativen Folgen der

„Ausdifferenzierung gesellschaftlicher Teilbereiche und Individualisierung der Lebenssituation“
(Schattovits 2011, S.101)

sah man vor allem in der Überforderung der Kernfamilie und in der Bürokratisierung der Gesellschaft. Der Verlust an Personen- und Rollenvielfalt in der Familie führe zu einem weitmaschigeren Sicherheitsnetz des Einzelnen und zum Abhandenkommen des Gefühls von Geborgenheit. Gleichzeitig führe die Tatsache, dass zunehmend mehr Gewicht auf öffentliche Regelungen gelegt werde, zu einer reziproken Abnahme der Fähigkeit einer Gesellschaft, Aufgaben selbst zu organisieren und umzusetzen (vgl. Egon Matzner, nach Schattovits 2011, S.105). Um dem entgegen zu wirken, so schloss das Badener Symposium, brauche es einem Alternativmodell zur klassischen Großfamilie, in dem ein ‚Netzwerk an Haushalten‘ als ‚selbstgewählte soziale Familie‘ ihr Leben organisiert. Die Idee eines *Familienklosters* war geboren, der Name aber bald wieder verworfen, da er missverständlich schien. Denn das Wohnmodell sollte nicht nur Familien, sondern auch alleinstehende Personen, Ehepaaren oder AlleinerzieherInnen offenstehen.

4.1.3 Kurze Prozessbeschreibung

Helmuth Schattovits, Initiator des Projekts, meint, dieses wäre auf drei Säulen gegründet worden: der Besuch des Badener Symposiums und seine Auseinandersetzung mit dem Thema in Form einer Studie, sowie seine Verbundenheit mit der Pfarre, die der Idee der charismatischen Gemeindeerneuerung folgt (vgl. Gemeinschaft B.R.O.T Hernalts 2010, S.10). Nachdem er seine Ideen in der Pfarre vorgestellt hatte, unterstützte diese seine Idee, indem sie eine Liegenschaft mit Baurecht zur Verfügung stellte.

Als Unterstützung dieses Projekts reichte er ein Forschungsprojekt¹⁵ ein, das das Projekt über den Zeitraum begleiten sollte. Nachdem ein Architekt gefunden wurde, begann die Suche nach InteressentInnen. Diese wurden über Mundpropaganda im Umfeld der Pfarrgemeinschaft und durch Werbung in regionalen Medien gefunden. Ein Informationsabend Ende 1985 gab den InteressentInnen einen Überblick über das Projektvorhaben. Relativ schnell fand sich eine Kerngruppe, die – gestützt durch externe Begleitung – mit den ersten Vorbereitungsarbeiten begann. Im Vordergrund stand die Arbeit an den Statuten, aber auch die theoretische Auseinandersetzung mit vergleichbar ausgerichteten Gemeinschaften, idealer Gruppengröße usw. In dieser Zeit war die Gruppe lose organisiert und die Fluktuation unter den Beteiligten groß (Interview Schattovits, S.4, Schattovits und Klar 1988, S. 95). Sowohl die Arbeit an der Sache wie auch die gemeinsam verbrachte Zeit (gegenseitige Besuche der

¹⁵ Schattovits & Klar, 1988, Integratives Wohnen als soziales Dienstangebot, Institut für Ehe und Familie

Wohnungen, gemeinsam verbrachte Wochenenden, ...) haben, so die übereinstimmende Einschätzung der Beteiligten, zur Bildung der Gemeinschaft beigetragen (Interview Sauter, S.3).

Im Jänner 1987 wurde schließlich die Konstituierung des Vereins vollzogen und die ersten Eigenmitteleinzahlungen fällig.

Abbildung 11: Eckdaten des Baugemeinschaftsprozesses

Eckdaten	Vorgänge	Zeitpunkt
Informationstreffen		25. 11. 85
Interessentreffen	Kennislernen	1-6/86
1-10	Statuten Diskussion	
1. Wochenende		31. 5. - 1. 6. 86
Gründung Proponentenkomitee		19. 6. 86
	Abchluß der Statutendiskussion	
	private Treffen im Sommer	6-9/86
1. Vollversammlung		6. 9. 86
Vollversammlungen	Entscheidung über	
1-9	- Vereinsnamen	9/86
	- Bauungsvariante	9, 10/86
	Beginn der Arbeitsgruppentätigkeit	9-12/86
Unterschrift unter die Statuten des Vereins		11/86
2. Wochenende	1. Gespräch über die Wohnungsverteilung	1. - 2. 11. 86
	Beginn der Eigenmitteleinzahlungen	1/87
Konstituierende Generalversammlung des Vereins		8. 1. 87
Vollversammlungen		
11-21		1-7/87
Beschluß des Pfarrgemeinderates zum Baurechtsvertrag		3/87
	Entscheidung über die Stützenbauweise	4, 5/87
	Entscheidung für die Genossenschaft	5, 6/87
Einreichung der Baupläne als Reihenvariante		7/87
Gemeinsamer Urlaub		7/87

Quelle: Schattovits & Klar, 1988, S. 78

Mit der Konstituierung des Vereins rückten zuerst organisatorische und in weiterer Folge projektbezogene Aufgabenstellungen in den Mittelpunkt. Dieser Verein hat sich als Organisation mit flacher Hierarchie verstanden und den Aushandlungsprozessen breiten Raum gegeben: Am Ende war das Leitungsteam geschlechterparitätisch besetzt und es wurden Entscheidungsquoten jenseits der Zweidrittel-Mehrheit gesucht. Im Zusammenhang mit den sogenannten „Kinderstimmen“ hat der Aushandlungsprozess eine besondere Dynamik erfahren. Während einE jedeR ErwachseneR eine gleichberechtigte Stimme hatte, sollte im Zusammenhang mit den erwachsen werdenden Kindern verhindert werden, dass diese mit ihrer „postpubertierenden“ Revoltehaltung das Vereinsleben lahmlegen. Zusätzlich zu den bekannten Vereinsorganen wurden zur Unterstützung des Projektfortschritts Arbeitsgruppen gebildet. Manche davon waren institutionalisiert, andere wiederum hatten eher spontanen Charakter. Diese Arbeitsgruppen haben für die Gemeinschaft durchaus wichtige Arbeitsbereiche abgedeckt. Eine Arbeitsgruppe setzte sich aktiv mit dem Thema Gemeinschaftsleben auseinander, andere organisierten die Sammlung der Eigenmittel oder führten Gespräche mit verantwortlichen Stellen der Wohnbauförderung. Deren Recherchen ergaben, dass die Variante eines Wohnheims in Verbindung mit einem Bauträger von finanziellem Vorteil sei. Das Architektenteam empfahl die Zusammenarbeit mit der gemeinnützigen Siedlungs-Genossenschaft

Altmannsdorf Hetzendorf. Diese hatte sich im Vorfeld sehr wohlwollend und unterstützend dem Thema gegenüber gezeigt. (Interview Kuzmich, S.6)

In dieser Zeit schritten sowohl die inhaltliche Arbeit voran als auch Planung und Bau. Über diese Fortschritte entwickelte sich auch der Prozess der Gruppenfindung. Schon sehr früh im Prozess beschäftigte sich die Baugemeinschaft mit der Aufteilung der Wohnungen sowie der Art und Lage der Gemeinschaftsräume. Man entschloss sich, für gesellschaftliche Randgruppen Wohneinheiten freizuhalten und diese im Haus zu verteilen. Außerdem sollten manche Räumlichkeiten der Pfarre, insbesondere den Jugendorganisationen, offen stehen. Mit dieser Vereinbarung wurde ein Teil des Baurechtszinses bestritten (Temel und Lorbek 2010, S.79). Die Pläne wurden kontinuierlich adaptiert. Die Notwendigkeit, den Bebauungsplan ein wenig zu verändern, Schwierigkeiten mit der Baufirma und ein Unfall auf dem Gelände verzögerten die Ausführung (Interview Kuzmich, S.3; Interview Sauter, S.8, Interview Schattovits, S.2). Fünf Jahre nach dem ersten InteressentInnenreffen konnte das Gebäude 1990 bezogen werden.

Es folgten weitere Baugemeinschaften, die nach dem Vorbild *B.R.O.T Hernals* ein Gebäude in Eigenregie errichteten um gemeinschaftlich zu wohnen. 2007 wurde der *B.R.O.T. Verband* als Dachorganisation gegründet, dessen primäres Ziel es ist, den Austausch zwischen *B.R.O.T Hernals*, *B.R.O.T Kalksburg* und der im entstehen begriffenen Baugemeinschaft *B.R.O.T Aspern* zu fördern und neue Projekte entlang ähnlicher Zielsetzungen zu initiieren. (vgl. Schattovits 2011, S.113)

4.2 Sargfabrik:

4.2.1 Datenblatt



<i>Adresse</i>	1140 Wien, Goldschlagstraße 169
<i>EigentümerIn</i>	Verein für Integrative Lebensgestaltung
<i>Bauträger</i>	Verein für Integrative Lebensgestaltung
<i>ArchitektIn</i>	BKK 2 Architektur, Architekt Johnny Winter ist auch Bewohner
<i>Bauform</i>	Geschoßwohnbau mit mehreren Stiegen im dicht verbauten Stadtgebiet
<i>Planungsprozess</i>	1986 – 1996 (Vereinsgründung: 1987)
<i>Bauphase</i>	1994-1996
<i>Grundstückzugang</i>	Privater Kauf (1989)
<i>Organisations- und Rechtsform</i>	Gemeinnütziger Verein; gefördertes Wohnheim
<i>Wohnungseinheiten</i>	73, wovon in Zusammenarbeit mit dem Amt für Jugend und Familie eine sozialpädagogische Wohngemeinschaft betrieben wird und sich eine weitere Wohngemeinschaft für Menschen mit Behinderungen gebildet hat. Außerdem stehen 6 „Flexboxen“ zur Verfügung, die kurzfristig und befristet vermietet werden.
<i>Bewohneranzahl</i>	etwa 150 Personen
<i>Flächen</i>	Nettowohnnutzfläche 5470 m ² , Gemeinschaftsfläche 2450m ²
<i>Gemeinschaftsräume</i>	Badehaus, Kindergarten, Restaurant und Café, Seminar- und Veranstaltungszentrum, Terrassen, Garten
<i>Besonderheiten</i>	gebaut auf dem Areal einer ehemaligen k.k. Sargfabrik, ist sie heute das größte selbstverwaltete Wohn- und Kulturprojekt Österreichs. Gemeinschaftsanlagen, wie das Kultur- und Seminarzentrum, das Badehaus, das Restaurant und der Kindergarten sind öffentlich zugänglich

Abbildung 12: Logo, Gebäude und Gruppe der Sargfabrik



Quelle: www.sargfabrik.at

4.2.2 Projektidee

Die Interviewpartner betrachten die Entstehungsgeschichte der *Sargfabrik* vor dem Hintergrund des damaligen Zeitgeistes in einem bestimmten Milieu. Sie wollten sich politisch-kulturell engagieren und ihre Ansprüche auch auf ihre Wohn- und Lebensbedingungen übertragen. Die BewohnerInnen hatten zu jener Zeit bereits in den unterschiedlichen Bereichen Vorerfahrungen gesammelt: Kamen die einen eher aus der Wohngemeinschaftsbewegung, so sahen sich die anderen eher dem Gedanken der kritischen Umweltbewegung verpflichtet. Letztere organisierte die ersten Treffen, formulierte Positionspapiere und gründete auch den Verein für integrative Lebensgestaltung (VIL). Dessen Ziel war und ist es, einen Lebensraum zu schaffen, der der gesamtgesellschaftlichen Tendenz der Ausgrenzung die Betonung des gemeinschaftlichen Lebens entgegensetzt. (vgl. Häberlin & Tusch 2002)

4.2.3 Kurze Prozessbeschreibung

Der Prozessbeginn lässt sich nicht genau festmachen, entstand die Baugemeinschaft doch aus unterschiedlichen Gruppierungen. Auf der Homepage der *Sargfabrik* (www.sargfabrik.at) beginnt die Chronologie mit der Gründung des Vereins 1987 und folgt damit dem Erzählstrang der zahlenmäßig größten Gruppe. Diese – damals noch sehr stark fluktuierende – Anzahl an InteressentInnen hatte sich schon Jahre davor in der Szene zusammengefunden und in unregelmäßigen Treffen ihre Vorstellungen an das Projekt besprochen (Interview Fagner, S.1f). Es begann die Suche nach einem geeigneten Grundstück. Annoncen wurden gesichtet und die Stadt systematisch nach leerstehenden Fabrikgebäuden durchforstet. Es war Johnny Winter vom Architekturbüro BKK2, der schließlich eine passende Liegenschaft (eine ehemalige Sargfabrik) als Konkursmasse fand und die ihm bekannten, interessierten Bewegungen darauf aufmerksam machte und zusammenführte. (Interview Hiess, S.1, 16, Interview Winter, S.3, Interview Fagner, S.2)

Der Kauf lief nicht reibungslos ab. Ein Bauträger hatte ein Vorkaufsrecht, das er zuerst wahrnahm, dann aber 1989 doch an die Gruppe verkaufte (Interview Winter, S.7). Waren bis dahin kontinuierlich Personen dazu gestoßen, wird die Baugemeinschaft von rund 30 Personen von den interviewten Personen ab diesem Zeitpunkt als sehr stabil beschrieben (Interview Hiess, S.2, Interview Fagner, S.2).

Die Gruppe war zu diesem Zeitpunkt zwar schon als Verein organisiert, die Strukturen werden aber als sehr lose beschrieben: Es gab wöchentliche, mehrstündige Plena bei denen man sich einbringen konnte und bei denen Entscheidungen im Konsens getroffen werden mussten. Vereinsfunktionen wie Obmann oder Obfrau, KassierIn und SchriftführerIn existierten nur auf dem Papier. Die Baugemeinschaft organisierte sich entlang der Interessen und Expertisen in Arbeitsgruppen, recherchierte Förderbedingungen, setzte sich mit möglichen Rechtsformen auseinander, holte Erfahrungsberichte ein und kaufte, wenn nötig, ExpertInnen zu. (Interview Hiess, S.3,6f, Interview Fagner, S.4ff, Interview Winter, S.1,7). Die Gruppe entschied sich in der Rechtsform als Verein um Fördergelder für die Errichtung eines Wohnheims anzusuchen, die ihnen auch zugesagt wurden.

Ursprünglich sollte die alte Fabrik zu einem Wohngebäude umgestaltet werden. Einsprüche von Nachbarn, auf die ein langwieriger Rechtsstreit folgte, vereitelte diesen Plan. Diese Zeit wurde von der Baugemeinschaft genützt, um an den Konzepten und der Planung zu arbeiten und die Finanzierung zu sichern. Man erarbeitete interne Regelwerke und versuchte, die gemeinsamen Ziele zu konkretisieren. Andererseits wurde die alte Sargfabrik zur Bühne zahlreicher kultureller Veranstaltungen. Diese arbeitsintensive aber kreative Phase wird im Nachhinein als gemeinschaftsfördernd beschrieben (Interview Hiess, S.2,5f, Interview Fagner, S.10f).

Im Zuge des Rechtsstreits wurde die Baugenehmigung aufgehoben und über ein Umwidmungsverfahren dann wieder erteilt. (Interview Hiess, S.2) Der Baubeginn 1994 brachte eine Professionalisierung der Organisationsstruktur mit sich, denn die Aufgaben als Bauherr verlangten in vielerlei Bereichen Handlungseffizienz. Die Baugemeinschaft verabschiedete sich von der Prämisse des Konsens und ging zu Zweidrittel-Mehrheitsentscheidungen über. (vgl. Meier 1997, S.46, Interview Hiess, S.4f, Interview Winter, S.7)

Unklar ist die Anzahl an Gruppenerweiterungen. Während ein Interviewpartner von zwei Runden während der Bauphase spricht, berichtet eine andere von einer ersten Aufnahme neuer Mitglieder schon während des Rechtsstreits – ganz pragmatisch erhoffte sich die Baugemeinschaft durch die Hinzugekommenen neue Ressourcen (Interview Hiess, S.9, Interview Fagner, S.8). Gemeinsam ist den Aussagen, dass die Interessierten durch Mundpropaganda zum Projekt stießen und Fürsprecher in der Kerngruppe brauchten, um aufgenommen zu werden. Gemeinsam ist den Beschreibungen, dass die Wohnungsvergabe zu einem Zeitpunkt stattfand, an dem die Wohneinheiten zu ungefähr Zweidrittel besetzt waren. (Interview Hiess, S.10, Interview Winter, S.11, Interview Fagner, S.8).

Die neue *Sargfabrik* wurde schließlich 1996 bezogen. Zwei Jahre später kaufte der Verein ein Grundstück in unmittelbarer Nachbarschaft, in der bis zum Jahr 2000 das Nachfolgeprojekt, die *Miss Sargfabrik*, entstand. Um weitere Baugemeinschaften zu unterstützen oder gegebenenfalls zu realisieren, wurde *Sargfabrik Wohnprojekte – Verein zur Förderung integrativer gemeinschaftlicher Lebensformen* gegründet, bislang ohne weitere bauliche Resultate. (vgl. Häberlin & Tusch 2002). Allerdings wurde ein erster Schritt zur Realisierung weiterer Projekte gesetzt: der Verein bewarb sich 2011 um einen Baugruppen Bauplatz in der Seestadt Aspern.

4.3 Wohnprojekt Wien:

4.3.1 Datenblatt



<i>Adresse</i>	1020, Krakauerstraße
<i>EigentümerIn</i>	Verein für nachhaltiges Leben
<i>Bauträger</i>	Verein für nachhaltiges Leben mit Bauträger Schwarzatal
<i>ArchitektIn</i>	einszueins Architektur, ArchitektInnen Katharina Bayer und Markus Zilker sind auch zukünftige BewohnerInnen
<i>Bauform</i>	Geschoßwohnbau in einem Stadtentwicklungsgebiet
<i>Planungsprozess</i>	2009-2012 (Vereinsgründung: 2010)
<i>Bauphase</i>	2011-2013
<i>Grundstückzugang</i>	Bauträgerwettbewerb (2010)
<i>Organisations- und Rechtsform</i>	Gemeinnütziger Verein; gefördertes Wohnheim
<i>Wohnungseinheiten</i>	40-45
<i>Bewohneranzahl</i>	etwa 90 Personen
<i>Flächen</i>	Nettowohnnutzfläche 3300 m ² , Gemeinschaftsfläche 1500 m ²
<i>Gemeinschaftsräume</i>	Gästewohnungen, Dachterrasse, Wellnessbereich, Gemeinschaftsküche, Bibliothek, Werkstatt, Kinderspielraum, E-Car-Sharing-System
<i>Besonderheiten</i>	Wohnprojekt Wien hat sich mit Visionen für nachhaltige Lebensstile auseinandergesetzt. Das Gebäude wird mit einem Zwilling errichtet. Das zweite Wohnhaus wird durch dieselbe Genossenschaft errichtet und hat sich interkulturelles Wohnen zum Thema gemacht.

Abbildung 13: Logo, Gebäude und Gruppe des Wohnprojekts Wien



Quelle: www.wohnprojekt-wien.at

4.3.2 Projektidee

Die Baugemeinschaft *Wohnprojekt Wien* greift den Diskurs der nachhaltigen Lebensweise auf. Die drei Säulen der Nachhaltigkeit¹⁶ - soziales, ökologisches und ökonomisches – sollen im Projekt kreativ ausgelotet und umgesetzt werden. Besonders die Idee der sozialen Nachhaltigkeit hat für die Gruppe eine hohe Bedeutung (Interview Müller-Reim, S.14f, Interview Zilker, S.8). Interkulturelles- und intergeneratives Wohnen, die Nutzung des sozialen Netzes für die Organisation des Alltags und die Möglichkeit am Geschehen zu partizipieren sollen – im Kleinen – eine lebenswerte und zukunftsfähige Gemeinschaft Gleichgesinnter ermöglichen. Über die Architektur sollen die sozialen und ökologischen Aspekte der Nachhaltigkeit abgedeckt werden.

4.3.3 Kurze Prozessbeschreibung

Die Initiative für das *Wohnprojekt Wien* kam von einer Person. Er hatte Vorerfahrungen in anderen Projekten gesammelt und wollte mit diesem Projekt seine Ideen vom gemeinschaftlichen Bauen und Wohnen umsetzen. Im Jahr 2009 begann er die Idee unter Bekannten und einschlägigen Veranstaltungen zu verbreiten. Ab September gab es monatliche Treffen, bei denen eine wechselnde Anzahl von interessierten Personen zuerst sehr vage über Rahmenbedingungen und – im Zuge der Treffen – immer konkreter über mögliche Ziele diskutierten. (Interview Zilker, S.4f)

Am Beginn des nächsten Jahres wurde ein erster finanzieller Beitrag verlangt, um das Projekt tatkräftig vorantreiben zu können. Die Gruppe organisierte sich in Arbeitsgruppen und begann mit der Recherche über Umsetzungsstrategien. Man führte Gespräche mit den Verantwortlichen der Stadt Wien, holte Erfahrungsberichte anderer Baugemeinschaften ein und konsultierte RechtsexpertInnen. Im Zuge dessen entschied sich die Gruppe für die Zusammenarbeit mit einem Bauträger und der Bewerbung um ein bestimmtes Grundstück im Rahmen eines Bauträgerwettbewerbs. (Interview Zilker, S.6f)

Nach diesem Beschluss hatte die Gruppe nur wenige Woche Zeit, um einen Bauträger zu finden, ein Konzept zu erarbeiten und sich als Gruppe formal zu konstituieren. Diese Zeit wird von den InterviewpartnerInnen als eine intensiv erlebte beschrieben; sie habe die Gruppe „zusammengeschweißt“ und die anfängliche Fluktuation gestoppt. (Interview Zilker, S.7f).

In diesem schmalen Zeitfenster entschied sich die Gruppe zur Zusammenarbeit mit externen BeraterInnen und verbrachte ein Wochenende in einem *Dragon Dreaming*¹⁷ Projektmanagement Workshop. Dabei erarbeiteten sie die Projektvision. Der Workshop und die gemeinsam verbrachte Zeit unterstützten den Gruppenbildungsprozess. Der Verein beauftragte das Büro *Raum und Kommunikation* für die Projektsteuerung, zu dessen Aufgaben vor allem die Koordination der Bauteile, FachplanerInnen

¹⁶ Das Konzept der drei Säulen der Nachhaltigkeit beruht der allgemeinen Lehrmeinung zufolge auf dem Brundtland Bericht (vgl. Hauff 1987). Auf der Homepage des Projekts findet sich folgende Definition: "Nachhaltigkeit heißt für uns: Das eigene Leben und die eigene Umgebung sinnvoll, zukunftsfähig und mit Phantasie gestalten." (www.wohnprojekt-wien.at).

¹⁷ Dragon Dreaming, entwickelt von John Croft, versteht sich als ganzheitliches Projektmanagement Konzept, bei dem die Phasen Träumen, Planen, Handeln und Feiern als gleichberechtigt und notwendig für die erfolgreiche Umsetzung eines Projektes angesehen werden (Interview Strauch, S.3,6). Für nähere Informationen siehe www.drachenprojekte.org oder www.dragondreaming.info

und der Kontakt zu den Behörden zählten. Zum Bauträger *Schwarzatal* fand man über die Empfehlung der Projektsteuerung. Diese hatte in der Vergangenheit positive Erfahrungen mit dem Bauträger gemacht. ArchitektInnen wurden aus der eigenen Mitte rekrutiert. (Interview Zilker, S.2,7,9,15)

Bauträger und Verein gewannen den Bauträgerwettbewerb Ende März 2010 mit einem Konzept, das interkulturelles Wohnen in den Mittelpunkt stellt. Das Projekt beinhaltet zwei Bauteile am Nordbahnhofgelände, die sich äußerlich gleichen. Während der eine Bauteil de facto unter der Bauherrenschaft des *Vereins für nachhaltiges Leben* entsteht (das *Wohnprojekt Wien* mit dem Titel *Wohnen mit uns!*), wird das andere traditionell unter der Themen- und Bauherrenführung des Bauträgers errichtet (*Wohnen mit scharf!*).

Die Kerngruppe, die zu diesem Zeitpunkt 14 Menschen umfasste, widmete die nächsten Monate der Konkretisierung ihrer Ziele und bereitete sich auf die Erweiterung der Gruppe vor. Zu diesem Zweck wurde abermals externe Unterstützung angefragt - als Moderatorin und Beraterin begleitet Barbara Strauch seither die Gruppe (Interview Zilker, S.,10,14, Interview Strauch, S.2f). Währenddessen arbeitete die Baugemeinschaft an ihrer Organisationsstruktur und entschied sich für die *Soziokratie*. Bei dieser hierarchisch sehr flachen Struktur werden Entscheidungen dann gefällt, wenn keinE AnwesendeR einen schwerwiegenden Einwand vorbringt. Die Arbeitsteilung erfolgt in Arbeitsgruppen (Kreisen), die durch eine spezielle Vertretungspolitik in einem Leitungskreis zusammengeführt wird.¹⁸

Im September lud die Gruppe InteressentInnen zu zwei Veranstaltungen ein, bei denen die inhaltlichen, baulichen und finanziellen Eckpfeiler des Projekts vorgestellt wurden. Anfang November war der mehrstufige Auswahlprozess abgeschlossen und die erweiterte Gruppe, die mittlerweile auf 65 Personen angewachsen war, konzentrierte sich wieder auf die Inhalte. Noch im Dezember 2010 wurde die Wohnungsvergabe durchgeführt.

Seither wird an verschiedenen inhaltlichen Konzepten gefeilt und die individuellen Wohnungen geplant. Bei der ersten Erweiterung hatte man 20 Prozent der Wohnungen freigehalten, die anschließend in zwei kleineren Runden besetzt wurden. Der Baubeginn ist für den November 2011 festgesetzt und die Baugemeinschaft erwartet ihren Einzug im Herbst 2013. (Interview Müller-Reim, S.10, Interview Zilker, S.3)

¹⁸ Unter Soziokratie versteht man eine Form der Organisation und Entscheidungsfindung, die die Gleichberechtigung aller Beteiligten als Prämisse hat. Entschieden wird nach den Prinzipien Zielerreichung und Konsens, d.h. ein Vorschlag ist dann angenommen, wenn es keinen schwerwiegenden Einwand gegen einen Lösungsvorschlag im Sinne der Ziele gibt. Die Arbeit wird in Kreisen und Kreisprozessen organisiert. Mehr dazu findet man auf den Hompages <http://soziokratie.org> und www.partizipation.at/soziokratie.html.

5 Analyse

Auf dem Weg zur Implementierung gemeinschaftlicher Bau- und Wohnprojekten stehen Baugemeinschaften vor einer Vielzahl an Herausforderungen. Die ‚hard facts‘ dieser Herausforderungen wurden im ersten Teil der Arbeit behandelt. Hier sollen nun die ‚soft facts‘ ihre Würdigung erfahren. Darunter verstehe ich die Summe jener sozialen Prozesse, die für das Erreichen der gemeinsamen Ziele bedeutsam sind. Anders als bei den ‚hard facts‘, die durch die Systemumwelt(en) vorgegeben werden und auf die die Gruppe reagieren muss, verstehe ich unter den ‚soft facts‘ die Summe all jener Interaktionen, die in der Gruppe nicht nur ablaufen, sondern darüber hinaus mit ‚Bedeutung aufgeladen‘ werden und retrospektiv von den Gruppenmitgliedern als ‚bedeutsam‘ für das Werden des Projekts beurteilt werden.

An einem Beispiel soll dies erläutert werden: Bei der Entscheidung für eine Rechtsform braucht es die ‚hard facts‘ dieser Konstrukte (Rahmenbedingungen, Kosten, Rechtsfolgen, bekannte Vor- und Nachteile, etc.), eine Wahl für eine bestimmte Rechtsform kommt in einer Gruppe aber nur nach einer Austausch- und Einigungsphase zustande. In diesem Prozess müssen die Beurteilungskriterien vereinbart werden, deren Reihung, ebenso die Entscheidungsquoren und -foren usw. Diese, fast technizistisch anmutenden Kriterien, werden von Personen verhandelt, die individuelle Vorstellungen von ‚Gemeinschaft‘, ‚Entscheidungsprozessen‘, der ‚Qualität von Kriterien‘ haben, denen sie subjektiv unterschiedliche Bedeutungen zumessen. So kann man also verhältnismäßig einfach die ‚hard facts‘ darstellen, wohingegen die Auseinandersetzung um deren ‚Bedeutung für‘ und letztlich ‚Beurteilung durch‘ die Gruppe durchaus zeitaufwändig sein kann. So kommt es nicht von ungefähr, dass ExpertInnen zur Überzeugung kommen, dass der Gruppenprozess mit ähnlicher Sorgfalt gestaltet werden soll, wie die technische Planung:

„Die Gruppe sollte die Gruppenentwicklung genauso sorgfältig und fundiert durchführen wie die technische Planung.“ (Temel & Lorbek 2010, S.27)

5.1 Der Anfang

„Aller Anfang ist schwer“, heißt es in einer Redensart. Diese gilt auch – und gerade – für gemeinschaftliche Bauprojekte. Denn wer sich für eine Baumgemeinschaft entscheidet, hat viele Ideale. Diese wollen ausgetauscht und vermittelt werden, es muss nach Formen deren praktischer Umsetzung gesucht werden. Weiter muss man sich mit allen Fragestellungen zukünftiger Bauherren auseinandersetzen. Das kann anstrengend werden und oft genug geben Interessierte wieder auf. Nachfolgend werden diese Anfänge von schlussendlich erfolgreich umgesetzten Baugemeinschaft aus Sicht der Betroffenen dargestellt.

5.1.1 Motive – Warum mach ich mit?

Es gibt eine Reihe von Gründen, sich an einem Bauprojekt zu beteiligen. Vorrangig wird das Leiden an der Kleinfamilie genannt und der Wunsch, Alternativen dazu zu finden. Diese werden in der ‚Gemeinschaft‘ gesucht, die sich idealerweise auf gemeinsam geteilte Werte bezieht. Zu diesen Werten zählen unter anderem: Unterstützung, Gemeinsamkeit, Geborgenheit, Entlastung, Selbstverwirklichung, in einer Gemeinschaft, Dinge schaffen, Kommunikation. (vgl. Int_B, S.1,19, Int_D, S.5,7, Int_A, S.4f, Int_G, S.1ff,14, Int_F, S.2, Meier 1997, S.72) Beispielhaft dafür sollen folgenden Aussagen stehen:

„Grundsätzlich sollte die Gruppe eine gewisse Entlastungsfunktion haben“ (Int_B, S.19)

„Das ist irgendwie so ein bisschen der Idealzustand, was wir uns dann unter Familienleben im erweiterten Sinn vorstellen“ (Int_G, S.3)

„Ich finde es wichtig, dass das Leute sind, mit denen man Werte teilt, oder Wertvorstellungen teilt, da mit denen man eine gemeinsame Gesprächsbasis hat.“ (Int_A, S.5)

Unter Umständen können die Motive auch als Gegenentwurf zur erlebten Normalität verstanden werden; statt Entfremdung soll es Gemeinsamkeit geben; ein ‚Leben und Leben-Lassen‘ in Achtung und Respekt (vgl. Int_B, S.6, Int_D, S.3).

„Dein Leben geht mich was an. Wie es dir geht, geht mich was an. Und das will ich aus so! Ganz bewusst.“ (Int_D, S.7)

Das Miteinander kann auch verstanden werden als eine Sehnsucht nach ‚Heimat‘, die hier verstanden wird als Nest, das Geborgenheit vermittelt. *„Heimat finden“* (vgl. Int_B, S.8) nennt es der Interviewpartner und führt dann weiter aus: *„Ich glaube schon, dass eine gewisse Sehnsucht da ist des Miteinanders“* (ebd.) Ein anderer bedient sich dem Bild *„ein Stückelr heile Welt“* (Int_A, S.4) um dieses Bedürfnis zu beschreiben.

Das kann soweit gehen, dass man bewusst ‚die Anderen‘ sucht: Andersgläubige

„Wir haben das jetzt in Aspern bewusst interreligiös angelegt, obwohl es wahnsinnig schwierig ist [...]“ (Int_B, S.8),

oder andere gesellschaftliche Gruppen

„Wir haben ja für Alte Wohneinheiten reserviert, haben für Behinderte reserviert und für Asylwerber oder Migranten/MigrantInnen“ (Int_E, S.6, vgl. auch Int_A, S.1, Int_G, S.14).

Die BewohnerInnen setzen dabei auf Kommunikation:

„Es müssen Dinge – gemeinsame Dinge – auch geschehen und das Miteinander-Reden, Kommunikation usw., ist ja ganz ein wesentliches Element“ (Int_B, S.6).

Wobei ‚Kommunikation‘ unter dieser Kategorie meint: ein mehr an Kommunikation wird von den InteressentInnen an einem solchen Projekt zumindest implizit gewünscht.

Auch Selbstverwirklichung ist ein Thema. Einerseits soll die Schaffung von Freiraum zur Selbstverwirklichung beitragen. Das meint im Speziellen einen Begegnungsraum, um neuen Ideen und Initiativen Raum zur Entfaltung zu geben. (vgl. Int_E, S.1, Int_D, S.5). In diesem Kontext fällt auch das Motiv und die Freude daran, an etwas Neuem, ‚Einzigartigen‘ mitzuwirken (vgl. Int_H, S.6,9, Int_B, S.6, Int_C, S.11,13, Mayer 1997, S.72). Zum Anderen meint Selbstverwirklichung in diesem Zusammenhang auch ein Mehr an selbstbestimmtem Tun. Das betrifft gleichermaßen Entscheidungen zum Wohnstandort sowie zur Planung und Konzeption. (vgl. Int_E, S.1, Int_A, S.4, Int_G, S.1,5, Int_C, S.13).

„... du bist immer eingeschränkt [...] es gibt Hauseigentümer, die stellen dir unter bestimmten Bedingungen eine Wohnung zu Verfügung [...]. Von daher war [die Idee] schon zu einem Leben oder Lebensform zu finden, die möglichst wenig abhängig ist von beispielsweise anderen Besitzverhältnissen“ (Int_E, S.1)

Dazu gehört dann auch der Umgang mit Arbeiten, die verrichtet werden müssen: Es werden beispielsweise Arbeitsteams eingerichtet, die sich ExpertInnenwissen aneignen (vgl. Int_B, S.5, Int_I, S.3). Dass damit Geld gespart werden soll, ist eines der Motive. Ein Anderes, die Möglichkeit sich auf diesem Weg neues Wissen aneignen zu können (vgl. Int_B, S.2, Int_E, S.6, Int_A, S.9, Int_C, S.5)

Die Möglichkeit eine schöne Wohnung und großzügige Gemeinschaftseinrichtungen nutzen zu können, wird nur von einer Interviewpartnerin explizit genannt (Int_D, S.3,4). Dies liegt die Interpretation nahe, dass entweder dieses Motiv bei den Anderen tatsächlich hintan gestellt wurde oder aber dieser Wunsch in den untersuchten Baugemeinschaften verpönt ist. Für letztere Annahme spricht folgendes Zitat:

„Da wo ich heraus gespürt habe, dass es für sie [die ‚neuen‘ InteressentInnen an diesem Projekt, Anm. jt] lässig ist, weil es für sie leistbarer Luxus ist, den man sonst nicht so leistbar bekommt, habe ich mir gedacht: naaaaaa, also sicher nicht!“ (Int_A, S.12)

5.1.2 Eigenschaften und Werthaltungen – Was muss ich an persönlichen Stärken mitbringen?

Neben der Motivation wird in der Analyse deutlich, dass es auch bestimmte Eigenschaften und Werthaltungen der Personen braucht, damit sie und die Baugemeinschaft wechselseitig erkennen, dass man zusammen passen.

Am häufigsten wird implizit daraufhin gewiesen, dass es Durchhaltevermögen und Idealismus, zumindest aber Enthusiasmus (vgl. Int_C, S.3,13, Int_A, S.6,11) braucht:

„Das war extrem mühsam und hat oft sehr lange gedauert, und es war glaube ich nur auszuhalten, weil man halt noch relativ jung und enthusiastisch war. [...] [für so ein] extrem komplexes Vorhaben braucht man eine hartnäckige Gruppe“ (Int_C, S. 13).

Es gilt zu beweisen, dass man sich für das Projekt einsetzt, sich engagiert und alles in allem viel Zeit in das Projekt und die Gemeinschaft investiert. Besonders offensichtlich wird dieser Anspruch bei den Gruppenerweiterungen, bei denen eine schon etablierte Gemeinschaft neue Mitglieder aufnimmt (mehr dazu im Kapitel 5.4.1.2 Auswahlverfahren). Als Voraussetzung für die Aufnahme müssen sie nicht selten ihren Enthusiasmus beweisen (vgl. Int_A, S.11, Int_E, S.8, Int_G, S.1). Am radikalsten drückte es folgendes Zitat aus:

„jene die die Sterne vom Himmel holen oder für dich einen Drachen töten“ sollen aufgenommen werden.¹⁹

In diesem Zitat kommt auch noch eine andere Werthaltung zum Ausdruck, die bei allen drei untersuchten Baugemeinschaften einen hohen Stellenwert hat: der Gemeinschaft und dem gemeinsame Ziel ist größere Bedeutung zuzumessen als den Interessen der Einzelnen (Dieses Gegensatzpaar Gemeinschaft und Individuum werden im Kapitel 5.3.2 noch ausführlicher diskutiert). Dafür braucht es ein Grundvertrauen in die Gemeinschaft (vgl. Int_G, S.2,5,18)

„... wir vertrauen auf die Weisheit der Gruppe“ (Int_G, S.5)

und eine ausgeprägte Kompromissbereitschaft oder, wie es eine Interviewpartnerin ausdrückt *„ein generelles Wohlwollen“* (Int_D, S.5, vgl. auch Int_B, S.9, Int_C, S.9, Int_I, S.10, Int_A, S.13). Diese hohe Wertigkeit der Gemeinschaft zeigt sich zuweilen auch in der Haltung, die gegenüber Konflikten einfordert wird: Konflikte zwischen einzelnen Mitgliedern sollten als Ausdruck für einen Konflikt in der Gemeinschaft betrachtet werden und sind deshalb für die ganze Gruppe relevant (vgl. Int_E, S.5).

Dieses Hochhalten der Gemeinschaft findet einen Ausdruck im gewählten Organisationsmodell. *B.R.O.T.*, *Sargfabrik* und das *Wohnprojekt Wien* organisieren sich als Verein, der gemeinschaftlich das Eigentum an

¹⁹ Ute Fagner erklärt den Modus des Auswahlverfahrens im Rahmen der Wohnbaufestwochen 2011; Abschlussdiskussion der Veranstaltung „15 Jahre Sargfabrik“.

dem Objekt inne hat (oder ein solches anstrebt). Manche meinen deshalb, es bräuchte eine „antikapitalistische“ (vgl. Int_F, S.7,8), jedenfalls aber eine „egalitäre“ Werthaltung.

Dieses Betonen des Gemeinsamen und der Gemeinschaft findet auch seinen Ausdruck in einer Art von Sendungsbewusstsein

„Wir selber wollen da was weitergeben“, (Int_G, S.8)

das so weit geht, für definierte Personengruppen Wohnplätze im Bauprojekt zur Verfügung zu stellen.

Hilfreich für an Bauprojekten interessierte Personen ist es, wenn ihre ‚social skills‘ gut ausgeprägt sind und sie Neugierde auf und Bereitschaft für die Auseinandersetzung mit Anderen mitbringen: Dazu zählen ein hoher Grad an Selbstorganisation und die Lust sich mit Menschen und neuen Fragestellungen auseinanderzusetzen (vgl. Int_B, S.5, Int_C, S.13, Int_A, S.6). Kreativ sollte man sein, flexibel und risikofreudig - „Traut's euch was zu!“ lautet die Anweisung eines erfolgreichen Baugemeinschaftsinitiators (Interview mit Schattovits in Putschögl 2011). Auch Attribute wie offen, neugierig, tolerant und konfliktfähig werden von den Interviewpartner als notwendige persönliche Eigenschaften genannt. (vgl. Int_D, S.6, 7, Int_E, S.6, Int_G, S.8f, 20, Int_F, S.2,5). Kurz gesagt, es braucht „keine Eigenbrötler“ sondern „Sozialkompetenz“, um sich in den langwierigen Gruppenprozessen zurecht zu finden. (Int_E, S.4),

5.1.3 Initiative – Woher kommt der Impuls der Implementierung?

Es liegt auf der Hand, dass Rahmenbedingungen die Entstehung von Baugemeinschaften entscheidend begünstigen oder behindern können. So beschreibt der Initiator von *B.R.O.T.* den eigentlichen Impuls zur Implementierung als von außen kommend. Seine Umwelten hätten „das Risiko des ersten Schrittes [...] reduziert“ (Int_B, S.2).

„Irgendwo ist von außen so ein Anstoß gekommen“ (Int_B, S.1).

Hilfreich dafür waren die thematische Aufbereitung durch das Badener Symposium, die Unterstützung der Pfarre und die Begleitung durch das Forschungsprojekts. Neben der Opportunität bedarf dennoch eines Menschen, der die Initiative ergreift. So schreibt Schattovits, dass schon Jahre zuvor einem interessierten Kreis das Modell einer Baugemeinschaft präsentiert wurde, aber erst als der Forschungsauftrag kam und jemand die Initiative ergriff, fanden sich InteressentInnen zusammen (Schattovits 2011, S.107f)

Ähnlich auch beim *Wohnprojekt Wien*. Die involvierten Personen geben an, dass sie mit dem Gedanken an einer Baugemeinschaft teilzunehmen oder gar eine zu gründen, schon jahrelang gespielt hätten. Aber

„um dann ein konkretes Projekt zu starten braucht's jemanden der mal konkrete erste Schritte setzen will, der das einfach einmal angeht. Von der vagen ersten Stufe des Träumens in das Tun hineinkommen oder versucht in das Tun hinein zu kommen.“ (Int_A, S.4).

Die *Sargfabrik* nennt in ihrer Gründungslegende keine Einzelperson, sondern eine entschlossene Gruppe, die mit der Verwirklichung von selbstverwalteten Projekten schon einige Erfahrung hatte. (vgl. Int_E, S.1, Int_C, S.12)

Die drei Beispiele legen nahe, dass die Idee in jeder und jedem Einzelnen lange reift –

„der war ungeduldiger, der trägt das Thema hat schon 10-15 Jahre mit sich herum“ (Int_A, S.4) –

bevor der Impuls stark genug wird und erste Schritte gesetzt werden. (vgl. Int_D, S.1, Int_A, S.4, Int_G, S.1.)

Die InitiatorInnen haben gegenüber den Nachkommenden einige Vorteile: Sie haben eine Vision, sie haben erste konkrete Schritte unternommen und sie haben das Gesetz des Handelns auf ihrer Seite. Somit ist Ihnen – zumindest zu Beginn – die Themenführerschaft sicher. So wichtig diese Pioniere für den Gründungsmoment auch sein mögen, so sehr können sie auch für den Gruppenprozess zur Gefahr werden:

„Weil [er] schon seine Vorstellungen hatte und natürlich auch sehr dominant war in der Gruppe, das muss man schon sagen [...] Der hatte sehr früh Vorstellungen, was es geben soll.“ (Int_I, S.7)

Diese Dominanz hat aber auch Vorteile:

„Das war aber für viele auch gut. Die waren froh darüber, dass sie nicht so aktiv sein mussten, dass das einer übernimmt und sich um alles kümmert.“ (ebd.)

In einer Phase, in der der Prozess an seinem Anfang steht und alles sehr nebulös wirkt, bietet diese Vorstrukturierung Halt und Sicherheit:

„Also ich glaube, maßgeblich beigetragen hat auch, [...] die [...] Leitfigur. [...] Er] war doch mit seiner Integrität und auch mit seinem Knowhow und oder Art, wie er die Dinge gebracht hat, für uns so verlässlich, dass ich gesagt hab, diesem Finanzmodell können wir trauen, auch wenn wir das jetzt vielleicht nicht bis ins Letzte jetzt da kontrollieren oder dem nachgeben. Dem haben wir jedenfalls mehr getraut.“ (Int_D, S.3)

5.1.4 Kerngruppe – Wer macht mit?

Um das Vorhaben weiterzuentwickeln, braucht es mehr als eine engagierte Person. Ein ExpertInnen-Workshop im Rahmen der sozialwissenschaftlichen Begleitung eines Wohngruppenprojekts kam zu dem Ergebnis, dass eine zusammenpassende, engagierte

„Kerngruppe“ [...] von Anfang an gegeben sein und gezielt als Basis einer funktionierenden Hausgemeinschaft mit Eigeninitiative aufgebaut werden“ muss (Gutmann & Reppé 2008, S.20).

Im Fall der *Sargfabrik* hat sich die Kerngruppe aus schon bestehenden kleineren Gruppen zusammengefunden und wurde mittels Mundpropaganda um Einzelpersonen ergänzt. Bei *B.R.O.T.*

fanden sich die ersten Interessierten durch die Bewerbung des Projektes in pfarrnahen Medien und Veranstaltungen. Der Initiator des *Wohnprojekt Wien* wiederum setzte auf intensive Mundpropaganda in seinem engeren und weiteren Bekanntenkreis und machte sein Vorhaben bei einschlägigen Veranstaltungen bekannt. (vgl. Int_A, S.5, Int_H, S.4, Int_C, S.1, Int_D, S.1)

An dieser Stelle wird deutlich, dass sich die Baugemeinschaften schon von Anfang an in einem recht homogenen Umfeld bewegen. Neue Mitglieder werden vor allem im persönlichen Umfeld gesucht. Damit wird (unbewusst) sichergestellt, dass sich Menschen ähnlicher Gesinnung und mit gleichen Interessen finden. Dieser Gruppenkonstellation scheinen die Mitglieder offensichtlich mehr Stabilität und damit eine größere Wahrscheinlichkeit der Projektrealisierung zu zuschreiben.

„Man lässt sich halt ein Stückweit auf ein Abenteuer ein. Und da tut man sich leichter, wenn man sich auf ein Abenteuer einlässt mit Menschen, die man kennt, und wo man weiß, das sind keine Spinner, und das hat eine Substanz.“ (Int_E, S.3)

In den drei untersuchten Baugemeinschaften folgte auf die Gründungsveranstaltung eine mehrmonatige Phase, die inhaltlich um die Themen ‚Vision‘, ‚Gemeinschaft‘ und ‚Anforderungen an das Grundstück‘ kreisten und strukturell durch eine hohe Fluktuation gekennzeichnet war:

„Es hat zwischen 50 und drei Leuten praktisch alles gegeben bei diesen Besprechungen“ (Int_E, S.2, vgl. auch Int_H, S.6, Int_A, S.5,6)

sowie

„Bei den ersten Besprechungen hat das teilweise ziemlich stark geschwankt. Da sind die Leute aber auch teilweise gekommen, haben ein bisschen zugehört und sind dann wieder gegangen“ (Int_A, S.8)

Mit fortschreitender Konkretisierung der Vorstellungen (siehe Kapitel 5.3.1 eine gemeinsame Vision) pendelte sich die Zahl der Interessierten ein.

„Je konkreter das Ganze wird, desto stabiler wird auch die Gruppe“ (Int_B, S.4)

Temel und Lorbek (2010, S.36f) empfehlen eine Gruppengröße von 5-15 Personen, da diese am effektivsten handeln könne. Diese Anzahl findet sich nur beim *Wohnprojekt Wien*. Die anderen beiden Baugemeinschaften agierten mit rund 30 Personen. Während *B.R.O.T.* damit gut zurechtgekommen zu sein scheint, beschrieben Beteiligte der *Sargfabrik* die relativ große Kerngruppe doch als eine Herausforderung (Int_C, S.1f). Dies mag seinen Grund im Modus der Entscheidungsfindung haben, aber dazu mehr im Kapitel 5.2.6.

5.2 Verbindlichkeiten schaffen durch ...

Nachdem die Idee geboren und sich erste engagierte Menschen daran gemacht haben sie umzusetzen, gilt es Verbindlichkeiten zu schaffen. Diese Verbindlichkeiten sollen einerseits den (potentiellen) Baugemeinschaftsmitglieder und andererseits den relevanten Umwelten gegenüber Sicherheit bieten. In der Analyse der Interviews zeigen sich mehrere Möglichkeiten um diese Verbindlichkeit zu erhöhen: das gemeinsame Tun, die Wahl eines Grundstückes, das Einzahlen von Geldmitteln, die Gründung einer Rechtsform oder die strukturgebende Binnenorganisation.

5.2.1 das gemeinsame Tun

Gemeinschaft braucht Vertrauen und Vertrauen entsteht durch gemeinsames Tun. In dieser Phase zählt in der Reflexion die gemeinsam verbrachte Zeit mehr, als die jeweils benannten Inhalte:

„Aber dann das Beschäftigen mit dem Thema, das Dranbleiben. Also die wirkliche Vertrauensbildung passiert dann in der Auseinandersetzung mit der Thematik, in der Auseinandersetzung mit „was will ich“, mit der Auseinandersetzung mit „kaufen wir, machen wir einen Vertrag, beauftragen wir Professionisten?“ Also gehen wir gemeinsam Verbindlichkeiten ein? – Also das... da passiert dann ganz viel an Kennenlernen und Vertrauen, und so“ (Int_E, S.3)

In dem o.a. Zitat wird vor allem aber ausgeführt, dass über das gemeinsame Tun Vertrauen entsteht; und Gemeinschaftsbildung ist

„in erster Linie nebenbei passiert“ (Int_C, S.6).

So gesehen bedarf es auch keiner ausgewiesenen Rituale, sondern vielmehr des gemeinsamen Arbeitens an einem Ziel. Die regelmäßigen Treffen und die Notwendigkeit viele Entscheidungen in kurzer Zeit zu fällen, ‚schweiß‘ die Gruppe zusammen. (vgl. Int_C, S.6, Int_D, S.14, Int_B, S.5, Int_E, S.3, Int_H, S.6) und beflügelt sie zu neuen Höchstleistungen:

„Und das Interessante war, dass eigentlich, ich glaube bis auf einen oder waren es eh alle geblieben sind. So ein bisschen nach dem Motto „Jetzt haben wir schon so viel Energie da hinein gesteckt, jetzt probieren wir das auch noch.“ (Int_C, S.2)

Es werden auch gezielt geplante Gemeinschaftserlebnisse als gemeinschaftsbildend beschrieben. Das kann ein gemeinsamer Urlaub sein, (Arbeits-) Wochenenden oder Tagesausflüge (vgl. Int_G, S.6,20, Int_A, S.7, Int_E, S.3f)

„Aber wie wird das jetzt, wenn wir so ein ganzes Wochenende ganz intensiv miteinander verbringen. Also ist das auch so ein Meilenstein gewesen“ (Int_G, S.20).

Gemeinschaft bildend werden aber auch Besuche in Wohnungen der zukünftigen Nachbarn beschrieben. So könne man die Menschen in ihrer gewohnten Umgebung erleben und biete den Anwesenden die Möglichkeit, das Gegenüber besser einschätzen zu können (vgl. Int_D, S.2,15).

Diese geplanten Gemeinschaftserlebnisse können auch dazu eingesetzt werden, überhaupt eine Gruppe zu bilden, bzw. sich davon zurückzuziehen:

„Da hat sich gezeigt, dass wer dort dabei war (bis auf ein, zwei Ausnahmen) ist auch dabei geblieben und wer nicht dabei war, ist total raus. Das war wirklich wie so eine Zentrifuge, die die Dinge total verdichtet hat und irrsinnig viel Energie erzeugt hat, in dieser Schnelligkeit und Intensität und die Leute, die z.B. an diesem Wochenende keine Zeit gehabt haben oder bewusst gesagt haben, „nein so ein ganzes Wochenende“, sind dann eigentlich alle ausgestiegen.“ (Int_A, S.7)

5.2.2 die Wahl eines Grundstückes

Wie im Kapitel 4 beschrieben, gestaltete sich die Grundstückssuche für die Baugemeinschaften unterschiedlich. Der Kauf der ehemaligen Sargfabrik, der eine lange Suche voraus ging; der Zugang zur Pfarrliegenschaft im Baurecht durch die Verankerung in der Pfarrgemeinde; und die Teilnahme an einem Bauträgerwettbewerb, bei dem der Verein mit einem Bauträger kooperierte.

Sowohl *B.R.O.T.* als auch die *Sargfabrik* hatten in weiterer Folge mit Rechtsstreitigkeiten zu kämpfen die sich um Widmungsfragen drehten. Im Fall der *Sargfabrik* führten diese Streitigkeiten zu langen Verzögerungen des Prozesses und zu Verunsicherungen in der Gruppe. Bei *B.R.O.T. Kalksburg* stellte heraus, dass der Boden für eine Neubebauung nicht geeignet ist und führte zu erheblichen Mehrkosten (vgl. Kuzmich 2011, S.120). Der Kauf eines Grundstückes birgt also ein großes finanzielles Risiko für die TeilnehmerInnen.

Auch deshalb, wird das Finden und Erwerben eines passenden Grundstücks von den interviewten Personen als großer, wenn nicht als größter Meilenstein in der Entstehungsgeschichte beschrieben (vgl. Int_B, S.2, Int_H, S.8, Int_I, S.4). Auch Temel (2011, S.46) merkt an, dass bei den von ihm untersuchten Baugemeinschaften die Grundstücksfrage einen „entscheidenden Wendepunkt“ markiert. Es wird dabei nicht nur Geld in die Hand genommen, sondern determiniert zu einem großen Teil das Bauobjekt und damit auch die Gruppe.

„Jetzt wird es peinlich konkret“ (Int_B, S.2)

Ein spezifisches Grundstück bestimmt die impliziten Entwicklungsmöglichkeiten. Divergierende Wünsche an den Wohnstandort werden bei der Grundstückswahl schlagend. Zusätzlich muss das Grundstück eine bestimmte Gestaltung und Bebauung zulassen, damit es sich für die spezifischen Vorstellungen einer Baugemeinschaft eignet. Tut es das nicht, muss entweder ein neues Grundstück gesucht werden oder die unzufriedenen Mitglieder verlassen die Gemeinschaft. (vgl. Int_E, S.3, Int_B, S.3, Int_H, S.8, Int_A, S.15)

„Die Einen haben gesagt, na, auf jeden Fall im 1. Bezirk [...] mit Dachterrasse. Die Anderen haben gesagt, ich will aber auf jeden Fall eine Tischlerwerkstatt. Und die Nächsten haben gesagt, na ja, ich brauche schon Garten und Wiese und ländlich“ (Int_E, S.3).

„Wenn es da zur Entscheidung gekommen wäre, das [andere Grundstück] kaufen wir jetzt, dann wäre sicher eine neue Formierung der Gruppe zustande gekommen.“ (Int_H, S.8)

Mehrere Gesprächspartner verweisen daher darauf, dass es sinnvoll ist, Baugemeinschaftsprozesse mit der Suche nach einem Grundstück zu beginnen. Im besten Fall sollte der oder die InitiatorIn sich für eine Liegenschaft entscheiden, noch bevor die Suche nach weiteren InteressentInnen beginnt. (vgl. Int_H, S.4, Int_E, S.2f.).

„Ich fange immer so an, dass ich sage, wo ist ein Grundstück ...“ (Int_B, S.2)

Dieses Vorgehen reduziert lange und schmerzhaftes Gruppenprozesse um den Preis, dass der gewählte Standort und seine Beschaffenheit als implizite Filter die Gruppenzusammensetzung mit-beeinflussen. Steht vorab ein Baugrund fest, können sich die Interessierten überlegen, ob dieser Standort für sie in Frage kommt. (vgl. Schattovits 2011, S.109).

Mit der Einigung auf einen Standort, bzw. ein Objekt, haben die Mitglieder einen großen Schritt in Richtung Realisierung getan und das erwartete Ergebnis wird greifbarer. In weiterer Folge sind die Beteiligten eher willens Investitionen zu tätigen und sich damit stärker an die Gemeinschaft zu binden

5.2.3 erste gemeinsame Investitionen

Egal ob für Lieferanten, für das Grundstück oder das Objekt, es kommt der Punkt, an dem die Baugemeinschaftsmitglieder erste finanzielle Beiträge zu leisten haben. Dieser Moment wird von den interviewten Personen als Hemmschwelle beschrieben. Geld in das gemeinsame Projekt zu investieren, bedeutet, dass es „ernst wird“ (Int_D, S.2, Int_F, s.9), dass man einen „point of no return“ (vgl. Renée Kurz in Putschögl 2011) erreicht hat. Das hat auch Auswirkungen auf die Gruppenkohäsion:

„ Und das war dann auch so also eine ganz starke Verbindlichkeit untereinander. Man hat ganz viel schon geredet gehabt. Man hat viele Höhen und Tiefen. Man hat... also, das hat schon emotional zusammengeschweißt. Und da dann auszusteigen in dem Wissen, dass, wenn das drei, vier, fünf gleichzeitig tun, sprengt es das ganze System. Und es war natürlich eine lustvolle Vorstellung, dieses... wie kann das werden?“ (Int_E, S.10f)

Für keineN der InterviewpartnerInnen war ‚Geld‘ kein Thema; im Gegenteil. Wer (viel) Geld in die Hand nimmt, stellt sich existenzielle Fragen:

„Da hat man sich dann natürlich schon gefragt, will ich es oder will ich es nicht.“ (Int_D, S.2)

Und deren Beantwortung zeitigt Folgen:

„Wer sich da einmal entschieden hat, dann sind das die Einzelfälle, die dann noch ausscheiden.“ (Int_B, S.5)

So betrachtet, trägt auch die Entscheidung gemeinsam Geld zu investieren, zur Gruppenbildung bei:

„Aber die Gruppe stabil ist geworden mit dem Kauf. Und die Fluktuation war vor dem Kauf. Und das ist ein... also, das kann man bei allen Wohngruppen beobachten, dass die Gruppe beginnt, sich zu stabilisieren mit der Verbindlichkeit eines Objektes. Also einerseits auch mit der Vorstellung; ich kann mir jetzt was vorstellen, und dadurch, dass ich mir was vorstellen kann, kann ich mich entscheiden, und da kann dann auch Geld oder so in die Hand genommen werden. Also vorher wäre sicher niemand bereit, irgendwie Geld in irgendwas zu investieren, nur auf eine Idee. Ich meine, 500 Euro oder so, das ist wurscht. Aber dann so Einstiegsgeschichte, wo man sagt, wir legen jetzt Geld zusammen, damit wir dann kaufen können, das funktioniert erst, wenn wirklich ein Objekt oder ein Grund oder irgendwas, was man in die Hand nehmen kann, vorhanden ist.“ (Int_E, S.2f)

Je nach Höhe des Betrags erzeugt es auch gewisse Abhängigkeiten voneinander. Die damit verbundene Verantwortung wurde von manchen auch als „*aneinander gekettet*“ (Int_E, S.10) erlebt.

5.2.4 die Wahl einer Rechtsform

Wie im Kapitel 2.4.1 Rechtsform und Finanzierung dargelegt wurde, gibt es viele Möglichkeiten einer Rechtsform für eine Baugemeinschaft. Praktisch bot sich den untersuchten Gruppen jedoch nur die Rechtskonstruktion eines Vereins an, der ein Wohnheim betreibt, um ihre Ziele zu verwirklichen.

Über das Vereinsgesetz und die Förderbestimmungen nimmt diese Entscheidung Einfluss auf den Aufbau der Binnenorganisation. Es braucht einen Vereinszweck, Statuten, bestimmte Abstimmungsmodi, Gremien und Funktionen. Diese und weitere Vorgaben aus dem Vereinsgesetz müssen abgearbeitet werden und werden von den Beteiligten als strukturgebend erlebt. Bei der Arbeit an den Statuten oder bei der Formulierung des Vereinszwecks muss sich die Gruppe auf Grundzüge ihrer Gemeinschaft einigen. Nicht ohne Emphase wird die Arbeit an den Statuten als

„das erste große Werk“ (Int_B, S.8)

verstanden. Der Aushandlungsprozess lässt die gemeinsame Vision konkreter werden und die intensive Zusammenarbeit lässt das gegenseitige Vertrauen wachsen.

„Die Konstituierung ist das Formale“ (Int_B, S.5),

wichtiger sei, dass dadurch die Kerngruppe wieder ein Stück weit mehr Verantwortung übernimmt und sich rechtlich aneinander bindet. Des Weiteren werden die dem Verein immanenten Strukturen, wie die Generalversammlung oder Arbeitsgruppentreffen, als soziales Ereignis erlebt, bei dem der soziale Austausch gelegentlich mehr im Mittelpunkt steht, als die Inhalte:

„Für den Austausch ist es eine Goldgrube“²⁰

²⁰ Helmut Schattovits, im Rahmen eines Vernetzungsführstück von Baugemeinschaftsprojekten am 08.10.2011

Will man die Goldgrube maximal ausbeuten und die Gruppen- und Gemeinschaftsbildung optimal unterstützen, so empfehlen sich flache Hierarchien (vgl. Int_B, S.7, Int_G, S.5). Die Interviewpartner weisen auch darauf hin, dass dem Verein als Rechtsform in den verschiedenen Phasen des Prozesses unterschiedliche Bedeutung zu kommt.

„Die Organisationsentwicklung, die wir durchgemacht haben, hat natürlich zu tun mit diesen Prozessschritten, die auch immer neue, auch höhere und mehr Anforderungen an die Formalisierung einer Organisation gestellt hat.“ (Int_C, S.5)

Ist es am Anfang nur eine Formsache, um die Verbindlichkeit innerhalb der Gruppe zu erhöhen oder das gemeinsame Anliegen auch formal zu vertreten, wird der Verein als Rechtssubjekt mit fortschreiten der Planungs- und noch mehr in der Bauphase relevant. Verträge müssen unterzeichnet und Haftungen übernommen werden. Auch die relevanten Umwelten verlangen nach einem handlungs- und rechtsfähigen Gegenüber. (vgl. Int_C, S.4, Int_H, S.7)

„Nein. Die konnten sich nicht mit einer Gruppe von dreißig Leuten, die irgendwo sitzen und im Konsens versuchen etwas zu entscheiden, sich abgeben, sondern da muss sozusagen der Vereinsvorsitzende und der Kassierer, die müssen dort etwas unterschreiben. Also das sind die Funktionen, dann haben die plötzlich eine Bedeutung bekommen. Und wenn man dann als Art Personen auch so etwas unterschreibt, dann hat man plötzlich auch ein bestimmtes Maß an Verantwortung, haftet für bestimmte Sachen. Also dann kriegt es eine andere Bedeutung, eine andere Dynamik, und das ist uns halt so langsam klar geworden, dass wir aus diesem Informellen wir uns schon irgendwie in eine formalere Organisation verwandeln müssen.“ (Int_C, S.4)

Darüber hinaus hat der Verein mit Heimmodell förderrechtliche Vorteile (siehe Kapitel 2.4.1.5). Dieser finanzielle Aspekt ist einer von zwei maßgeblichen Entscheidungskriterien (vgl. Int_E, s.13,16, Int_C, S.6, Int_B, S.3).

Wohnheim war eine rein finanzielle Entscheidung. ... Wir haben also relativ viele Gemeinschaftsflächen und die Konstruktion als Wohnheim hat Vorteile gehabt: Man konnte Gemeinschaftsflächen fördern, es sind weniger Stellplätze zu errichten, damit haben wir uns sehr viel Geld erspart.“ (Int_C, S.6)

Das zweite Kriterium ist die Frage nach dem Eigentum. Das soll, darin sind sich die Baugemeinschaften einig, vergesellschaftet sein:

„Das Erfolgsrezept hier ist, dass es kein individuelles Eigentum gibt“ (Int_E, S.16).

Alle drei Baugemeinschaften organisieren sich so, dass der Verein als Eigentümer der Liegenschaft auftritt und an die Mitglieder „Heimplätze“ vergibt. Zieht ein Mitglied aus, fällt die Wohnung an den Verein zurück, der dann – statutarisch festgeschrieben – gemeinsam über einen NachmieterIn entscheidet. Damit, so sind sich die BewohnerInnen einig, sichert man die Gemeinschaft dahingehend ab, dass nur „passende“

NeumieterInnen zu den BewohnerInnen dazu stoßen. Bei einer Eigentumswohnung hingegen, befürchten sie, dass die Wohnung achtlos an Menschen verkauft wird, die mit dem Gemeinschaftsgedanken nichts anfangen können und nur an einer Wertanlage interessiert sind. (vgl. Int_C, S.7, Int_E, S.16, Int_B, S.9, Int_G, S.1, Int_F, S.7)

Dennoch wird die Unmöglichkeit individuelles Eigentum zu erwerben, auch als Kritik an der Konstruktion ‚Verein mit Heim‘ formuliert: Der Wunsch den eigenen Kindern etwas vermachen zu können, oder über die Wohnung frei verfügen und in sie investieren zu können, bleibt beim Heimmodell unerfüllt.

„Hätte ich eine Eigentumswohnung könnte ich die meinen Kindern vererben oder verkaufen. Kann ich hier nicht [...] Habe ich eine Eigentumswohnung, richte ich mir die her. Und in der bin ich und das war's. Ist auch eine gewisse Sicherheit, die ich so nicht hab“ (Int_D, S.12)

Ein weiterer Nachteil des Heimmodells, ist der Wegfall der Subjektförderung (vgl. 2.4.1.5). Entscheidet man sich dennoch für einen Verein als Träger eines Wohnheimes ergibt sich daher fast automatisch eine Diskussion um ein Solidaritätssystem. In allen drei untersuchten Baugemeinschaften, wurde oder wird ein solches unterhalten.

5.2.4.1 Exkurs Solidaritätssystem

In der *Sargfabrik* werden von den BewohnerInnen 10 Cent pro Quadratmeter Wohnfläche im Monat eingehoben und in den Solidaritätstopf einbezahlt. Ein bestelltes Ombudspaar vergibt nach Kriterien, die sich an der Wohnbeihilfe orientieren, finanzielle Zuschüsse an „AntragstellerInnen“. Wer um eine solche Beihilfe ansucht oder sie erhält, ist nur dem Ombudspaar bekannt. Dieses berichtet in den Mitgliederversammlungen über den vorhandenen Betrag im Solidaritätstopf und kann die Einzahlung in diesen auch aussetzen, wenn das Geld nicht von Nöten ist.²¹

Bei B.R.O.T. gibt es eine freiwillige Selbstbesteuerung. Jedes Vereinsmitglied gibt 10 Prozent von dem Geld, dass er oder sie über dem Existenzminimum verdient an die Gemeinschaft ab. Ein Drittel davon fließt als Mitgliedsbeitrag in die Vereinskasse, die anderen zwei Drittel füllen den Solidaritätsfond, der auch durch Spenden gespeist wird. Dieses Geld kann entweder für in finanzielle Not geratene Mitglieder verwendet werden oder dient der Unterstützung jener Personen, die in den befristet vergebenen Notwohnungen leben. (vgl. Mitmannsgruber 2011, S.137).

Auch bei *Wohnprojekt Wien* ist ein Solidaritätssystem angedacht. Zum Zeitpunkt dieser Arbeit, wird das genaue System noch ausgearbeitet.

²¹ Gerda Ehs, im Rahmen eines Workshops zu rechtlichen und finanziellen Fragestellungen bei der Veranstaltung „15 Jahre Sargfabrik“ der Wohnbaufestwochen am 14.4.2011

5.2.5 eine Binnenorganisation

Mit fortschreitender Entwicklung formt sich aus der Gruppe der Interessierten eine Organisation. Mit diesem Umbruch verändern sich auch Selbstverständnis, Arbeitsorganisation und die Begegnungsstrategien mit den relevanten Umwelten. Bestimmte Prozesse lassen sich von außen nicht mehr mit der ‚Gruppendynamik‘ oder dem besonderen Einfluss Einzelner erklären, sondern erklären sich indirekt aus dem Zusammenspiel von Aufbau- und Ablauforganisation. Wobei man für die Bauprojekte sagen kann: Die Aufbauorganisation folgt im Wesentlichen den Vorgaben, die sich aus der Wahl der Rechtsform ergibt, wohingegen die Ablauforganisation verstärkt auf das Selbstverständnis der Baugemeinschaft abgestimmt ist.

Darüber hinaus gilt: Organisationen organisieren ihre (Geschäfts-)Prozesse und diese Prozesse wiederum strukturieren das Vorgehen der Organisation bei der Bearbeitung ihrer Aufgabenstellungen. Dies gilt gleichermaßen für die Organisation der Organisationsstruktur, der Entscheidungsfindung und der Beschreibung der Arbeitsprozesse. Die Organisation bietet somit einen sinnstiftenden Rahmen, in dem der/die Einzelne ihren Beitrag zielorientiert einbringen kann.²²

Anders als die klassischen Organisationen mit einer Stab- und Linienorganisation folgen die untersuchten Organisationen eher den Modellen moderner Wissens- und Netzwerkorganisationen: mit flachen Hierarchien und Teams mit ExpertInnenstatus, die gefordert sind, eigenständig zu den vorgegebenen Rahmenzielen Ergebnisse zu bringen (vgl. Kasper & Mühlbacher 2009, S.267ff). Solche Organisationen implizieren, dass die notwendige Kommunikation (die notwendigen Absprachen) selbstständig und eigenverantwortlich durchgeführt wird. Sowohl die Einigung auf die - und die Verfolgung der – Rahmenziele, wie auch die gewählte Organisation der Bearbeitung der gewählten Vorgaben, wird von den Durchführenden als sinnstiftend und bereichernd erlebt und deckt so die zuvor diffusen Sehnsuchtsziele ab (vgl. Int_B, S.7).

5.2.5.1 Aufbau- und Ablauforganisation

Die untersuchten Baugemeinschaften sind, wie weiter oben beschrieben, alle als Verein organisiert. Neben den notwendigen Vereinsfunktionen wie Obmann/Obfrau, KassierIn, SchriftführerIn, Mitgliederversammlung, werden baugemeinschaftsspezifische Funktionen und Organisationseinheiten geschaffen: Geschäftsführer für gewerbliche Zwecke, Ombudsstellen mit fantasievollen Bezeichnungen (Ombudspaar, Ombudsperson, Wohlwoller, Versöhnungsteam, etc.), Leitungsteams und Arbeitsgruppen.

Zentrale Bedeutung kommt der Mitgliederversammlung (Plenum, Vollversammlung, etc.) zu: Hier werden grundsätzliche Entscheidungen gefällt, hier wird die Strategie besprochen und hier werden Vereinsorgane und Funktionen bestimmt,

²² Zum Konnex von Sinnstiftung und zielorientiertem Vorgehen vergleiche beispielsweise die Ausführungen Gunther Schmidts in „Liebesaffären zwischen Problem und Lösung“ (Schmidt 2004).

Die Vollversammlung wählt das Leitungsteam (auch Leitungskreis oder Vorstand genannt). Dieses soll die Alltagsgeschäfte führen und der Vollversammlung Entscheidungen, die sich aus dem Betrieb des Alltagsgeschäftes ergeben, aufbereiten. Wenn Arbeitsgruppen eingerichtet wurden, so werden sie im (und vom) Leitungsteam koordiniert. Dem Leitungsteam steht der/die Vorsitzende (Obmann/Obfrau, GeschäftsführerIn, ...) vor. Diese Person vertritt den Verein rechtsgültig nach außen.

An dieser Konstruktion wird oft genug Kritik geübt:

„[...] die halt die Entscheidungen vorbereiten, die in der Vollversammlung dann sind. [...] Ist einmal die Frage, wie viel darf das Leitungsteam, wie viel vorstrukturieren.“ (Int_D, S.10)

In Organisationen mit flachen Hierarchien ist die Frage der Entscheidungsmacht allgegenwärtig. Deswegen empfiehlt es sich, dieser Fragestellung Raum zu geben und gegebenenfalls regelmäßig zu diskutieren. (Zur Entscheidungsfindung später mehr – siehe Kapitel 5.2.6)

In den untersuchten Baugemeinschaften wurden zur besseren Arbeitsorganisation Arbeitsgruppen gebildet. Deren Aufgaben, Namen und Anzahl unterscheidet sich von Baugemeinschaft zu Baugemeinschaft. Gemeinsam ist ihnen, dass diese kleinteilig organisierten Organisationseinheiten sich in kurzer Zeit hochgradig spezialisieren und so wertvolle Beiträge zum Werden des Bauprojekts liefern können. Darüber hinaus können mit Arbeitsgruppen ganz unterschiedliche Themenfelder abgedeckt werden: Architektur, Baufortschritt, Finanzen, Recht, Gemeinschaft, Mobilität, Spiritualität, Veranstaltungen, usw. Diese Teams werden zumeist von Personen besetzt, die entweder in einem fachspezifischen Beruf tätig sind oder aber Interesse an einem diesbezüglichen Wissenserwerb haben.

In der Planungs- und Bauphase nimmt das Bauteam durch den regen Kontakt zu den ArchitektInnen oder auch den Gewerken eine besondere Stellung ein. Aufgrund von Haftungsfragen wird von einem Interviewpartner darauf hingewiesen, dass die Entscheidungskompetenzen klarer definiert sein sollten und der Kontakt zu den Gewerken möglichst nur über die ArchitektInnen laufen sollten. (vgl. Int_B, S.17)

Üblicher Weise berichten die Arbeitsgruppen in der Mitgliederversammlung (Plenum, Vollversammlung, etc.) über ihre Fortschritte. Die Mitgliederversammlung entscheidet dann über die Bewertung als Erfolg/Misserfolg und gibt weitere Aufträge an die jeweilige Arbeitsgruppe. Die Frequenz dieser Plenartreffen ist sehr unterschiedlich, nicht nur zwischen den verschiedenen Baugemeinschaften sondern auch dem Projektfortschritt entsprechend. In der Planungs- und Bauphase waren viel häufiger Treffen notwendig als in der späteren Nutzerphase (vgl. Int_B, S.17, Int_C, S.6, Int_E, S.4).

„da hat es Phasen gegeben, wo wir uns wöchentlich getroffen haben und dann wieder längere Zeit nicht.“ (Int_B, S.17)

In den Interviews kristallisierten sich zwei Themenbereiche heraus, die für die Gemeinschaft besonders heikel sind: Die Aufnahme neuer Mitglieder sowie die Wohnungsvergabe. Als Spezialfall der Entscheidungsfindung, wird der Wohnungsvergabe ein eigener Exkurs (siehe 5.2.6.3 Exkurs

Wohnungsvergabe) gewidmet. Die Aufnahme neuer Mitglieder wird im Kapitel 5.4.1 Gruppenerweiterung behandelt.

5.2.5.2 Exkurs Arbeitslastverteilung

Mit dem Schaffen eines organisationalen Rahmens werden auch Fragen der ‚Gerechtigkeit‘ behandelt: im ethisch-moralischen Sinne genauso wie für den konkreten Fall der Bewertung der eingebrachten Arbeitszeit. Unbestritten ist, dass von den Baugemeinschaftsmitgliedern erwartet wird, dass sie sich mit ihren Fähigkeiten und ihrer Arbeitsleistung in das Projekt einfinden. Das hat viele Gründe, jedenfalls auch pekuniäre:

„[...] wie viele Stunden kannst du dir vorstellen, dass du für die Gemeinschaft an Dienstleistung jetzt einmal einbringst... hausputzen, schneeräumen oder was auch immer in der Woche [...] und das schwankt da irgendwo zwischen zwei und drei Stunden jeweils, was die Leute sagen. Und wenn jetzt 40 Leute da sind oder 50 oder 60 und das sind sagen wir 2,5 Stunden, dann sind das 75 Stunden. Sind fast zwei Vollbeschäftigte. Da kann man sagen, da ist die Arbeit wahrscheinlich dann gelöst.“ (Int_B, S.19)

Die Darstellung der interviewten Personen aus den schon länger besiedelten Baugemeinschaften legt nahe, dass zu Beginn die „lustvolle“ (Int_E, S. 11) Vorstellung des gemeinsamen Projekts die Mitglieder zu viel Engagement antreibt. Mit den Jahren wird die anfallende Arbeit für Einzelne zunehmend als Last erlebt und führt zum Rückzug der betreffenden Personen aus ihren Verantwortungen. Um dieser Spirale zu entkommen, empfiehlt es sich, vorab über eine Arbeitslastverteilung nachzudenken.

“Solche Dinge, finde ich, gehören an den Anfang gestellt und besprochen. [...] auch konkreter: welchen Beitrag leistet der Einzelne, auch, wenn sich das dann ändert im Laufe der Jahre“ (Int_D, S.15)

Während in der *Sargfabrik* und *B.R.O.T. Hernals* solche Mechanismen offiziell nicht verankert sind, werden bei *B.R.O.T. Kalksburg* die Tätigkeiten und der Zeitaufwand der Mitglieder auf einer allgemein zugänglichen Tafel notiert. Die Mitglieder des *Wohnprojekts Wien* verpflichten sich zu einem monatlichen Arbeitspensum von elf Stunden für die Gemeinschaft (wovon zwei Stunden auch auf gemeinsames Feiern entfallen können). Diese Regelung soll einer ungerechten Arbeitslastverteilung vorgreifen und dadurch Unmut gar nicht erst entstehen lassen. Inwieweit sich dieses System bewähren wird, werden die nächsten Jahre zeigen. (vgl. Int_B, S.19, Int_F, S.9, Prlic 2010)

Jedenfalls sollten sich Baugemeinschaften mit dem Thema ‚Arbeit für die Gemeinschaft‘ auseinandersetzen und die Ergebnisse möglichst früh in der Gruppe bekannt machen. Andernfalls ist die Gefahr groß, dass die Leistungen einzelner oder von Subteams ‚untergehen‘ und zu unerwünschten gruppenspezifischen Effekten führen. Es empfiehlt sich nach Möglichkeiten zu suchen, die die geleistete Arbeit sichtbar machen. Das *Wohnprojekt Wien* z.B. organisierte einen ‚Markt‘, bei dem jede Arbeitsgruppe über den Stand der Diskussionen und über allfällige Ergebnisse berichtete. Die Beteiligten

erfahren von ihren zukünftigen MitbewohnerInnen Lob und Bestätigung; dieses Feedback hat motivierend für die weitere Arbeit gewirkt. (Int_G, S.6). Auch positiver Zuspruch von außen kann motivieren, wie z.B. eine beeindruckende Anzahl der BewerberInnen für die Gruppenerweiterung.

„Das war der volle Flow. Das war absolut irr. Wenn du so etwas als Gruppe auf die Füße stellst und das entwickelt dann so eine Anziehungskraft, dann ist das eine Bestätigung, die einfach cool ist. Es hat Feedbacks gegeben von Leuten die sich bedankt haben, auf eine Art und Weise wo du fast den Tränen nahe warst, wirklich.“ (Int_A, S.10)

Die Sargfabrik bezieht in der Nutzerphase viel Anerkennung über die BesucherInnen ihrer halböffentlichen Anlagen

„Und, wie gesagt, also die Kulturveranstaltungen funktionieren sehr gut. Da sind, glaube ich, sehr viele auch stolz drauf, das ist bekannt. Und das Bad ist so ein Faktor. Und dann gibt es halt auch Möglichkeiten, ganz schöne Feste zu machen, und da ist man dann auch stolz, wenn ein schönes Fest... oder wenn dann Leute da waren, die sagen, oh, bei euch ist es aber toll, oder so.“ (Int_E, S.12)

5.2.5.3 Informationsweitergabe

Der hohe Grad an Selbstbestimmung bedingt, dass Baugemeinschaften den gesamte Planungs- und Bauprozess hindurch viele Entscheidungen treffen müssen. Einerseits brauchen sie dafür zweckdienliche Informationen als Grundlage und andererseits müssen sie dafür Sorge tragen, dass die (entscheidungsrelevanten) Informationen allen Mitgliedern rechtzeitig zukommen und getroffene Entscheidungen verbindlich gelten. Als direkte und unmittelbare Austauschplattform bieten sich die regelmäßigen (Groß)Gruppentreffen an:

„Die, die wollen, die haben die Möglichkeit, immer sehr direkt und unmittelbar aktuell zu erfahren, wie es steht.“ (Int_I, S.5)

Um die Ergebnisse zu dokumentieren, ist das meist gewählte Mittel das Protokoll. Alle untersuchten Baugemeinschaften verfassten (mehr oder weniger präzise) Protokolle der Treffen.

„Das Sichtbarmachen dessen, was man gerade beschlossen hat, ist essentiell.“ (Int_F, S.3)

In diesem Sinne erstellt das *Wohnprojekt Wien* ein Mitteilungsblatt, das die wichtigsten Entscheidungen in den einzelnen Arbeitsgruppen prägnant zusammenfasst und an alle Beteiligten verteilt wird. Generell wird die Fülle an Informationen als Herausforderung für die oder den EinzelneN und der Zustand des Nicht-Wissens als etwas Negatives beschrieben. Es sei schwer „den Informationsanschluss“ und „den Überblick“ über die rasch wechselnden Informationen zu haben und halten (Int_G, S.5). Die Möglichkeit der Mitbestimmung erzeugt Druck. Um die richtigen Entscheidungen zu treffen, müsse man nun mal informiert sein.

„Es ist aber so, dass man permanent das Gefühl hat, oh Gott, weiß ich wirklich grad alles. Sicher nicht [...] Wir beruhigen uns dann immer so mit diesem Wissen: die Weisheit der Gruppe macht das schon.“ (Int_G, S.17)

Viele Informationen werden aber auch informell weitergegeben. Ein reger Austausch über die aktuellen Themen in den Arbeitsgruppen ist Bestandteil vieler privater Treffen. (vgl. Int_G, S.6,17).

5.2.6 den Modus der Entscheidungsfindung

Für den Alltag von Bauprojekten erweist sich das Thema ‚Entscheidungsfindung‘ als essenziell. Insofern zahlt es sich aus, sich früh mit diesem Thema zu beschäftigen. Trotzdem scheint es, als hätten sich die Gruppen eher anlassbezogen dem Thema gestellt und hätten dann versucht, das Beste aus der Situation zu machen.

„Wir tendieren nicht dazu, zu polarisieren, wir tendieren dazu, heikle Entscheidungen aufzuschieben.“ (Int_D, S.9)

Diese Herangehensweise wird von manchen Gemeinschaftsmitgliedern als unbefriedigend erlebt, denn so wird der Gruppe die Möglichkeit der Entscheidungsfindung geraubt. Stattdessen wird dann viel zu überstürzt gehandelt.

„Manchmal überrollt uns dann die Geschichte. Das heißt, das Leben gibt die Entscheidung dann schon vor, weil einfach was passiert, bevor wir noch entschieden haben, ob das passieren kann, soll, darf; ob wir das wollen. Was dann natürlich gewisses böses Blut hinterlässt, beziehungsweise irgendwann mal Resignation ...“ (Int_D, S.9).

Bevor es aber zu Entscheidungen kommt, haben sich die Baugemeinschaften schon Gedanken über die Rahmenbedingungen möglicher Entscheidungssituationen gemacht und wollen einige Punkte sicherstellen; Sie wollen einander auf gleicher Augenhöhe und mit Respekt begegnen:

„Ich bin authentisch, ich bin respektvoll, ich bin empathisch“ (Int_F, S.11).

Darüber hinaus sollen die gewählten Entscheidungsstrukturen die Partizipation der TeilnehmerInnen fördern. Eine jede Person muss die Gelegenheit haben, Bedenken und Einwände zu äußern und Fragen zu stellen. Wenn möglich, sollen Entscheidungen einstimmig getroffen werden.

„Also, ein Grundprinzip war zu Anfang eben auch dieser Konsens. Dass man sich also bemüht hat, wirklich zu einem einstimmigen Ergebnis zu kommen. ...“ (Int_E, S.4)

Diese Forderung nach Einstimmigkeit hat natürlich auch seine Schattenseiten. Die *Sargfabrik* verfolgte über eine lange Phase das Prinzip der Einstimmigkeit. Entscheidungen konnten nur im Konsens getroffen und jedeR einzelne hatte ein Vetorecht. Die Folge waren sehr langwierige Plena, die von den Beteiligten zwar als wichtig, aber auch als ‚extrem mühsam‘ beschrieben wurden. Entschieden wurde dann letztlich nicht von allen, sondern von jenen, die „das beste Sitzfleisch“ hatten:

„Es gab ein, zwei Situationen, [...] wo wir gesagt haben, man braucht einmal mehr Zeit als einen Abend, wo dann um zehn die Ersten zu Gähnen anfangen, um elf die Ersten gehen [...] und wesentliche Entscheidungen dann halt von denen getroffen werden, die das beste Sitzfleisch haben oder den Job, der am spätesten anfängt, oder so...“ (Int_E, S.4)

Der Anspruch an Einstimmigkeit wurde am Ende von allen untersuchten Baugemeinschaftsprojekten aufgegeben. Ab einem bestimmten Zeitpunkt – meist mit Eintritt in die Bauphase – wurden solche Entscheidungsformen und –quoren gewählt, die vom jeweiligen Kollektiv als ‚zweitbeste Lösung‘ anerkannt wurde. Diese zweitbeste Lösung kann sehr unterschiedlich ausfallen: einfache Mehrheiten, qualifizierte Mehrheiten, 2/3-Quoren, mit und ohne Vetorecht, absolutes oder nur aufschiebendes Veto, Überlegungen zum Schutz der Minderheiten, auf die Folgen der Entscheidung abgestimmte Quoren, usw. Das kann peu à peu erfolgen oder mit einem Schlag:

„Man ging dazu über, jene Entscheidungen zu treffen, bei denen keiner mehr etwas Grundsätzliches dagegen hat[te]“ (Int_E, S.4).

Aber egal, für welches Quorum man sich letztlich entscheidet, die Idee, Entscheidungen möglichst konsensual zu treffen, lebt in der Gemeinschaft fort:

„Wir sind bestrebt, Entscheidungen so zu treffen, dass jeder gut damit leben kann. Das heißt, wenn es Abstimmungen gibt, ... und die gehen knapp aus, dann wird das noch einmal behandelt, modifiziert, geschaut, ob man es nicht irgendwie verändern kann. So, dass mehrere... dass es eine eindeutige... Dass am besten noch dazu alle damit leben können.“ (Int_D, S.9)

Ähnliches auch aus einem anderen Projekt; Dissens sei

„ein Zeichen dafür [...], dass die Entscheidung noch nicht reif ist“ (Int_E, S.5)

5.2.6.1 Exkurs Soziokratie – eine rituelle Form der Entscheidungsfindung

Von den drei untersuchten Baugemeinschaften hat sich das *Wohnprojekt Wien* zu einer besonderen Form der Entscheidungsfindung entschlossen: der Soziokratie. In einem Kreis werden nacheinander die Meinungen aller Beteiligten eingeholt. Entscheidungen werden dann getroffen, wenn bei der Berücksichtigung des großen gemeinsamen Zieles, keinE AnwesendeR einen schwerwiegenden Einwand gegen die Entscheidung vorbringen kann (vgl. Int_G, S.7, Int_F, S.3). Äußert jemand Bedenken, folgt eine neue Runde, bei der wieder die Standpunkte aller eingeholt werden. In den Interviews zeigen sich die involvierten Personen von der Methode und der Tragfähigkeit der Resultate überzeugt. Als Grund für dieses positive Echo wird das Regelwerk der Soziokratie angeführt – „ritualisierte Kommunikation“ nennt es eine Interviewpartnerin (vgl. Int_F, S.1). Darunter fallen folgende Aspekte:

Ein schwerwiegender Einwand gegen eine Entscheidung muss begründet werden und wird dann von der Gemeinschaft in einen

„wichtiger Hinweis, den wir ja nicht übersehen dürfen“ (Int_F, S.3)

positiv umgedeutet. Wird im Laufe einer festgesetzten Zeit kein neuer Vorschlag unterbreitet, der dem Erreichen des gemeinsamen Zieles dient, kann dieser Einwand auch als unberechtigt abgetan werden.

*„Konsens geht so, dass jeder Einzelne, wenn er nicht dafür ist, den Prozess blockieren kann. Das ist die Rolle des Vetos. Bei der Soziokratie gibt es kein Veto. Bei der Soziokratie heißt das: zum jetzigen Zeitpunkt, bei der Berücksichtigung des großen gemeinsamen Zieles, habe ich dann noch einen schwerwiegenden Einwand gegen diese Entscheidung. Und wenn ich einen schwerwiegenden Einwand gegen diese Entscheidung formulieren muss, dann gibt es eine Begründung. Ich muss dann sagen, wenn wir das so machen, dann ist das Ziel gefährdet weil...“
(Int_F, S.3)*

Im Unterschied zu den meisten anderen Plenar-Settings, wird von jeder bzw. jedem einzelnen erwartet, die eigene Meinung kundzutun. So wird sichergestellt, dass sowohl alle gehört werden als auch alle ihre Position einbringen. Dass jeder und jedem das Wort erteilt wird, kann nicht nur entspannend erlebt werden, sondern darüber hinaus auch noch die Empathie und Wertschätzung fördernd; immerhin wüssten alle in der Gemeinschaft, dass sie zu Wort kommen werden, so könne man dem Anderen die Zeit gewähren, die man braucht, um den eigenen Gedanken auszuformulieren.

„Wenn ich im Redekreis spreche, dann kann ich davon ausgehen, dass ich erstens einmal den Stab habe. D.h. Ich habe die volle Aufmerksamkeit. Und ich bin nicht gestresst und habe Angst, dass mir jemand ins Wort fällt. Das führt dazu, dass ich mich sammeln kann und meine Worte wählen. Wenn ich die Zeit habe das zu tun, dann werde ich nicht angreifen, sondern dann werde ich über mich sprechen, weil ich den Raum habe in mich zu gehen und zu fühlen wie es mir geht.“ (Int_F, S.5)

5.2.6.2 Über den richtigen Zeitpunkt von Entscheidungen

Alle drei Baugemeinschaften nehmen sich viel Zeit für die Entscheidungsfindung. Nicht alle heißen das gut. Wenn auch grundsätzliche Einigkeit unter den GesprächspartnerInnen darüber herrscht, dass die gemeinsame Diskussion den wesentlichen Unterschied zu herkömmlichen Bauvorhaben darstellt, wird dennoch die Einladung zur Diskussion als Zwang verstanden und vor allem dann kritisiert, wenn der Projektfortschritt gefährdet scheint. (Int_G, S.7, Int_D, S.9)

Baugemeinschaften müssen abwägen, ob ihnen Inhalt oder Dauer, Konsens oder Effizienz wichtiger ist. Genauso gut kann es aber vorkommen, dass Entscheidungen von außen in die Baugemeinschaft getragen werden, etwa wenn Abgabefristen und Liefertermine eingehalten werden müssen. Der so erzeugte Druck wird von manchen auch als hilfreich erlebt

„Es ist einfach die Zeit, die einen Rahmen vorgibt“ (Int_G, S.5, vgl. auch Int_A, S.6f)

Die *Sargfabrik* hat diese Herausforderung ab einem bestimmten Zeitpunkt nach Praktikabilitätskriterien entschieden: unterschiedliche Phasen verlangen nach einer angepassten Entscheidungsfindung. Organisationseinheiten, die Themen aufbereiten um sie anschließend im Plenum zur Diskussion zu stellen, helfen, Zeit und Energien zu sparen. (vgl. Int_F, S.10, Int_E, S.5f). Manche Entscheidungen werden in AGs getroffen, andere in den Großgruppentreffen. Dabei muss man aufpassen wo man was entscheidet denn man bewegt sich zwischen zu vielen Vorgaben und totaler Überforderung aller, wenn alle Entscheidungen im großen Plenum getroffen werden (vgl. Int_G, S.12).

Jedenfalls gibt es einen kostenlosen Rat von einer Veteranin der Baugemeinschaften:

„Es wird unendlich viel, unendlich lang, ewig über das Gleiche immer wieder geredet. Oder verschoben. Und in der nächsten Vollversammlung wieder vergessen. Und dann in einem halben Jahr wieder, und... das ist sehr zeitaufwändig. ... Und ich würde es wirklich jedem raten, der in sowas einsteigt, sich das gut zu überlegen, wie viel Zeit er dafür verwendet.“ (Int_D, S.9)

5.2.6.3 Exkurs Wohnungsvergabe

Wie weiter oben angeführt, wird nun die Wohnungsvergabe in den einzelnen Organisationen beschrieben. Dabei interessiert nicht nur der Prozess, sondern mehr noch die Betrachtung dieses Verfahrens vor dem Hintergrund der durch die Baugemeinschaften gewählten Entscheidungsprämissen.

Das *Wohnprojekt Wien* (und auch *Wohnen mit Kindern*) hat sich für ‚systemisches Konsensieren‘ entschieden. Das Architektenteam holt Informationen über die Wünsche an den Wohnraum, wie Lage, Größe evt. auch Ausrichtung ein und entwirft mehrere Vorschläge, wie die Wohnungen im Objekt verteilt sein können. Diese Möglichkeiten werden in einem weiteren Schritt den zukünftigen BewohnerInnen präsentiert. Diese vergeben nun Punkte von 1-10, je nach dem Widerstand, den die Lage der eigenen Wohnung in dem Projekt in ihnen auslöst:

„Zehn hätte bedeutet: Wenn ich diese Wohnung bekomme, verlasse ich das Wohnprojekt, also das geht gar nicht für mich. Und das war dann so abgestuft, bis halt eins – das will ich, da ziehe ich ein.“ (Int_G, S.7)

Nachdem die Entwürfe auf diese Weise bewertet wurden, werden die Punkte für jeden Entwurf zusammengezählt. So entsteht eine Hierarchie der Vorschläge. Mit jenen mit den wenigsten Widerstandspunkten wird weitergearbeitet.

„So entsteht eine Hierarchie von Vorschlägen. Die wenigsten Widerstandspunkte sind die Sieger“ (Int_F, S.11)

Auch wenn es mehrerer Versuche und Nachjustierungen bedarf, empfanden die Beteiligten die klare Herangehensweise und rasche Durchführung als äußerst hilfreich.

„Wo du zuerst mal in dich gehst und überlegst, ja, weiß nicht, wo stehe ich da dazu. Und das dann ganz genau mit einer Ziffer belegst. Das ist so klar und eindeutig. Und... also, das geht eigentlich auch ziemlich schnell.“ (Int_G, S.11, vgl. auch Int_F, S.11, Int_I, S.11)

In der *Sargfabrik* fand die Vergabe statt, nachdem das Objekt fertig geplant war.

„Die Pläne hat es ja gegeben“ (Int_C, S.9)

Es wurden die Grundrisse im Hof der Fabrik in Kreide auf den Boden gezeichnet. JedeR bekam drei Flaschen, die als erste, zweite oder dritte Wahl gekennzeichnet waren und die am Grundriss die präferierten Lagen der Wohnungen markieren sollten. Wo sich Mehrfachbelegungen abzeichneten, wurde das Gespräch gesucht. Nach Aussagen der InterviewpartnerInnen fanden die Beteiligten mit diesem Verfahren den erst- oder zweitgereihten Lageplatz ihrer Wohnung. Nur in sehr wenigen Fällen musste das Los entscheiden. Über die Dauer des Prozesses gibt es unterschiedliche Aussagen. Sie reichen von ‚einem Nachmittag‘ bis ‚mehrere Wochen‘. (vgl. Int_E, S9f, Int_C, S8. Int_H, S.10f)

Die Methode der Wohnungsvergabe bei der Baugemeinschaft *B.R.O.T.* entspricht einer Mischung aus den beiden zuvor beschriebenen Varianten. Auch in diesem Fall befragten die Architekten die zukünftigen BewohnerInnen nach deren Ansprüchen an die Wohnung (Größe und Lage) und besuchten sie in ihren Ursprungswohnungen, um eine besseres Verständnis für deren Wünsche zu entwickeln. In weiterer Folge bauten sie ein Modell und gaben Bauklötze ‚erster‘ und ‚zweiter Wahl‘ an die Mitglieder aus. Diese Klötze hatten maßstabgetreu in etwa die Maße der gewünschten Wohnungen. JedeR sollte nun ihren bzw. seinen Bauklotz auf die bevorzugte Stelle im Modell setzen. Somit konnten Mehrfachbelegungen sichtbar gemacht und Lösungsmöglichkeiten diskutiert werden. Im Zuge dieses Diskussionsprozesses konnte eine für alle akzeptable Lösung gefunden werden. (vgl. Int_D, 6f, Int_B, S.9,15)

Alle drei Projekte setzen auf Vergegenständlichung; mit Hilfe eines Modells und Objekten soll die Lage der jeweiligen Wohnungen im Baukörper sicht- und greifbar werden (vgl. Gutmann 1990, S.110).

„Da ist es so real geworden“ (Int_G, S.8).

Mit diesem Verfahren kommen ArchitektInnen ihrer umfassenden Informationspflicht nach, der zufolge die InteressentInnen über die Vorzüge und Nachteile der Wohnungen aufzuklären sind. (vgl. Freisitzer u. a. 1987, S.269). Ein weiterer Aspekt ist die dadurch geschaffene Möglichkeit die Wünsche der Beteiligten sichtbar zu machen. Plötzlich wird deutlich, dass manch eineR um dieselbe Wohnung konkurriert und Abschlüsse an den eigenen Interessen nötig sind.

Ebenfalls hilfreich für eine gelungene Umsetzung des Vergabeprozesses sind ‚Pufferwohnungen‘. Die drei Baugemeinschaften führten die Wohnungsvergabe zu einem Zeitpunkt durch, an dem es noch nicht für alle Wohnungen InteressentInnen gab. Diese Wohnungen wurden im Vorfeld bewusst freigehalten, um das Verschieben und Vertauschen auf die gewünschte Wohnung zu erleichtern. Der Prozentsatz dieser Pufferwohnungen am Gesamtvolumen der Wohnungen bewegte sich in den drei Projekten zwischen 15-

30 Prozent. (Int_C, S.9, Int_A, S.3, Int_I, S.10, Int_H, S.11, Int_E, S.9). Diese Verschiebung wird um die Fläche der Gemeinschaftsräume erweitert, mit dem Ergebnis, dass sich letztere vor allem im Erdgeschoss befinden:

„Die Gemeinschaftsräume haben sich ein bisschen ergeben. Dadurch, dass alle eigentlich oben wohnen wollten und niemand unten ... Dann war die Frage, womit füllen wir das Erdgeschoß?“ (Int_D, S.4).

B.R.O.T. und die Sargfabrik haben darüber hinaus auch Wohneinheiten, die nur befristet vergeben werden und die Flexibilität auch weiterhin gewährleisten sollen.

Auch bauliche Elemente können die Entscheidungsfindung begünstigen. So empfahl der Architekt von B.R.O.T. *Maisonnetten*, um mehreren Haushalten Wohnungen in den obersten Geschossen anbieten zu können. Dieser Vorschlag wurde aufgegriffen, auch wenn durch die Treppen (förderbarer) Wohnraum verloren ging. (vgl. Int_B, S.16)

Bei der Sargfabrik entwarf man die Wohnungen ebenfalls auf zwei Ebenen. Die Split-Level-Konstruktion war in diesem Fall eine Folge der baulichen Gegebenheiten. Die Höhe der ehemaligen Fabrikhallen wurde als Maß für die „Wohnboxen“ genommen und – mit partiellem Einzug einer Decke – Wohnraum gewonnen. Je nach Wunsch konnte ein Haushalt eine oder mehrere Boxen umfassen; so konnte die Wohnungsgröße variiert werden. Die dadurch entstandenen uniformen Wohnungen hätten die Vergabe erleichtert, ist sich der Architekt der Sargfabrik sicher²³. Hilfreich für die Vergabe war auch der Umstand, dass sie recht spät erfolgte:

„Dass sich alle mit allen Wohneinheiten auseinandersetzen mussten [... und] dass wir geschaut haben, dass wirklich jede Wohnung Qualität hat“ (Int_E, S.10)

Dieses Auseinandersetzen-Müssen mag mit ein Grund für eine glimpfliche Wohnungsvergabe sein. Dazu kam noch, dass es dieser Baugemeinschaft um Nachbarschaften ging. Die ursprünglichen Teilgruppen wollten in Verbänden und unmittelbarer Nähe zu einander wohnen.

„Und da hat es sich relativ dann einfach auch ergeben, dass nicht Einzelne um irgendwelche Wohnungen gekämpft haben, sondern dieser Innenhof war ein bestimmter Verband oder da diese Wohngruppe.“ (Int_E, S.10)

Uneinigkeit herrscht darüber, ob es hilfreich sei, die Wohnungen je nach Lagequalität unterschiedlich zu bewerten und die Eigenmittelanteile danach auszurichten. Während manche Experten diese Vorgehensweise empfehlen, weil sie eine einfache Möglichkeit bietet, auch finanzschwächere Personen miteinzubeziehen (vgl. Freisitzer u. a. 1987, S.268), sehen Mitglieder der Sargfabrik das

²³ Johnny Winter, im Rahmen der Abschlussdiskussion der bei der Veranstaltung „15 Jahre Sargfabrik“ der Wohnbaufestwochen am 14.4.2011).

grundverschieden. Gerade das Bemühen, jede Wohnung qualitativ und monetär gleichwertig zu halten, habe die Wohnungsvergabe vereinfacht (vgl. Int_E, S.10).

Trotz der Zufriedenheit mit dem Endergebnis lässt sich die Mühe des Aushandlungsprozesses erahnen:

„also, es war wirklich eine große Herausforderung. Weil das ja auch noch zu einem Zeitpunkt war, wo wir uns halt nicht so gut gekannt haben. Und es war schwierig, einmal für sich mit der anderen Person, mit der man einzieht halt, sich auf etwas zu einigen. Wo sind die Grenzen, wo sage ich, nein, da kann ich wirklich nicht mit leben, das möchte ich nicht.“ (Int_G, S.8)

„das ist natürlich schon ganz ein wichtiges Element, das emotional nicht hängen bleibt, eigentlich wollte ich dort sein und jetzt ist er dort und hat die schöne Wohnung....“ (Int_B, S.16)

5.2.7 Kooperation mit externen ExpertInnen

Im Rahmen eines Baugemeinschaftsprozesses ist die Zusammenarbeit mit unterschiedlichen ProfessionistInnen wichtig. Grob lassen sich zwei Motive feststellen. Zu Recherchezwecken: Etwa um Informationen zu verschiedenen Fachfragen (Recht, Förderungen, vgl. vgl. Int_E, S.6) zu sammeln und um diese Informationen als Entscheidungsgrundlage für die Mitglieder zur Verfügung zu stellen. Das zweite Motiv ist in dem Bemühen um Unterstützung der sozialen Prozesse zu suchen. Dieses kann den Austausch mit Gleichgesinnten (vgl. Int_F, S.2, Int_D, S.4, Int_C, S.5,7, Int_A, S.2,6) gelten oder dem reibungslosen Ablauf von Großgruppentreffen, die schwierige Themen bearbeiten sollen. Dafür werden dann externe ModeratorInnen eingeladen.

Nachfolgend wird auf jene Aspekte fokussiert, die von den Baugemeinschaften als hilfreich beschrieben wurden. Hier fallen zunächst zwei mehr oder weniger zusammengehörige Aspekte auf: Die TeilnehmerInnen der Baugemeinschaften sind überwiegend gut gebildet und gut vernetzt. Das kommt nicht von ungefähr: Bei der Aufnahme neuer Mitglieder wurde unter anderem auch auf deren Fähigkeiten und Fachkenntnisse geachtet (vgl. Int_A, S.11, Int_G, S.2, Int_E, S.9). Viel entscheidender dürfte aber der Umstand sein, dass gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte vor allem im Bildungsbürgertum bekannt sind und Interesse wecken. Mit dem Effekt, dass Hilfe und Unterstützung immer greifbar ist:

„Da waren Leute in der Gruppe, die Know-How hatten, beziehungsweise zumindest das Know-How, wie man zu Know-How kommt und wen man befragen kann.“ (Int_E, S.12)

Auch wenn die Angehörigen von Wohngruppen oft in planenden und beratenden Berufen tätig sind [haben sie dennoch eine gewisse Scheu, externe Beratung und Moderation anzunehmen:

„Damals waren wir der Überzeugung, wir sind die besten Experten für uns selber“ (Int_C, S.3)

denn

„[...] man weiß ja, wie man mit Konflikten umgehen kann, nicht?“ (Int_E, S.5)

Mit zunehmender Professionalisierung der Gruppe sicherte sie sich doch die Unterstützung externer ModeratorInnen,

„weil das einfach ein Unterschied ist, ob du Gruppenmitglied bist oder ob du jemanden hast, der so ein Stück Distanz hat.“ (Int_E, S.4)

Doch nicht alle Baugemeinschaften warten mit der Unterstützung lange. *B.R.O.T.* wurde zu Beginn durch MitarbeiterInnen des Forschungsprojekts gruppenspezifisch unterstützt, seit einigen Jahren nehmen sie auch Supervision in Anspruch (Int_D, S.1,14, Int_B, S.11).

Das *Wohnprojekt Wien* nutzt Angebote externer ProfessionistInnen in einem weitaus größeren Umfang und setzt diese sehr zielgerichtet ein. Bereits das erste Wochenende wurde extern begleitet; seither wird immer dann auf externe ProzessbegleiterInnen zurückgegriffen, wenn schwierige Themen zur Bearbeitung anstehen, wie etwa das Thema Gruppenerweiterung (vgl. Int_A, S.14). Diese externen Unterstützungsleistungen wurden als äußerst hilfreich erlebt:

„die ist mittlerweile unser Allheilmittel“ (Int_A, S.14),

„eine unglaubliche Ressource ... wirklich brilliant“ (Int_G, S.16).

Externe ProfessionistInnen werden jedoch nicht nur für die Gestaltung sozialer Prozesse eingesetzt. Das *Wohnprojekt Wien* beauftragte eine Projektsteuerung und hat sich so organisatorischen Beistand gesichert.

„Vermittler, Sprachrohr, sie schreibt die Protokolle für diese Planungsbesprechungen, schaut dass diese Punkte erledigt werden, koordinieren Fachplaner, organisieren zu Behörden hin, zu Förderstellen. Dort läuft im Prinzip alles zusammen.“ (Int_A, S.15)

Retrospektiv bestätigen die InterviewpartnerInnen die Entlastung, die externe Beratung mit sich bringt. So wurde z.B. beim *Wohnprojekt Wien* ein Diversity Spezialist aufgesucht, der ihnen zu verstehen gab, dass ein umfassend sozial und ethnisch durchmischtes Projekt illusorisch sei, wenn nicht sehr viel dafür unternommen würde (Int_A, S.1). Darüber hinaus wirken (kreative) ExpertInnen oftmals entschärfend auf Konflikte. Das Beispiel der Maisonette-Lösung bei *B.R.O.T.* soll hier nur als eines von vielen Beispielen genannt werden. Ein durchdachtes Engagement von ProfessionistInnen kann demnach viel Zeit, Energie und Kosten sparen helfen.

„[...] dass man so Gruppen [...] externe Unterstützung gibt. So etwas ist ein extrem komplexes Vorhaben, da braucht es sehr viel Know-how, sich das anzutun sich das alles anzueignen, statt Irrwege zu gehen und wieder zurückzufinden, Umwege ... “ (Int_C, S.13)

Und das bringt irrsinnig viel, Das nutzt vom Zeitmanagement her, denke ich, sehr viel, ja? Ich finde es eben auch toll, eben diese Perspektive von außen zu haben, eben einmal ihre Erfahrungen, von außen diesen Blick zu haben.“ (Int_G, S.16)

Eine Sonderstellung unter den BeraterInnen nehmen ArchitektInnen ein. Das liegt zum einen an den besonderen Anforderungen, die Baugemeinschaften an das Bauvorhaben und den Bauprozess stellen,

„Das ist so eine sehr komplexe Rolle, also so eine Schaltstelle, Drehscheibe verschiedenster Ideen und Funktionen.“ (Int_I, S.2)

Und das liegt zum anderen in dem Umstand begründet, dass ArchitektInnen oft genug Teil der Baugemeinschaft sind. Im ersten Fall müssen sie auf das besondere Kommunikationsbedürfnis der Baugemeinschaft Rücksicht nehmen und auf deren Entscheidungsfindungsprozesse. Dieser Umstand erfordert neben einer hohen fachlichen Sicherheit auch die Fähigkeit, in sozialen Belangen moderierend tätig zu sein (Stichwort Wohnungsvergabe). (vgl. Int_G, S.9 Int_B, S.17)

Im zweiten Fall müssen sie darüber hinaus die Balance zwischen ExpertIn und Mitglied wahren; das gelingt nicht immer: Kurz nach dem Einzug meinte die Mehrheit der Vereinsmitglieder der *Sargfabrik*, dass sich durch die Dominanz des Architekten

„die Mitsprache vor allem auf die Entwicklung des Projektkonzepts reduzierte“ (Meier 1997, S.48).

Das Selbstverständnis des Architekten spiegelt diese Grundhaltung wider

„Also, ich hab sicher alle strategischen Sachen, zum Großteil auch die gestalterischen, aber vor allem die strategisch gestalterischen Sachen, immer in der Hand.“ (Int_H, S.1)

Trotzdem werden die Vorteile dieser Doppelrolle beschworen:

„Wenn man einen Architekten dabei hat, dann ist da schon viel abgedeckt... Wenn er da seine Stundensätze verrechnet, dann wird es bald einmal nicht mehr leistbar für so eine Gruppe. Das war schon natürlich auch ein Vorteil mit dieser Gruppe, dass der Architekt viel aus persönlichem Engagement gemacht hat und nicht verrechnet hat.“ (Int_C, S.15)

Diese Wahrnehmung bestätigt die These von Freisitzer u.a. (1987, S.19) die von einer erforderlichen „finanziellen Opferbereitschaft“ der ArchitektInnen spricht. Diese Ausbeutungstendenz gegenüber den ‚eigenen‘ ArchitektInnen wird durchaus kritisch gesehen: In der Literatur wird den ArchitektInnen empfohlen, sich gegenüber solcher Ansprüche klar abzugrenzen (ibid.), aus den untersuchten Baugemeinschaften kommt der Hinweis auf externe Unterstützung, wie Coaches und dergleichen, die dazu beitragen können, diese Doppelrolle besser gestalten zu können (vgl. Int_A, S.14). Dabei müssen die ArchitektInnen oft genug gegen ihre eigene ‚Verführbarkeit‘ ankämpfen:

„Weil wir sind ja dafür da, dass wir uns den Kopf zerbrechen“ (Int_I, S.8).

„Mir ist dann schlagartig klar geworden, wie viel Verantwortung das ist. Und ja, Verantwortung ohne Ablaufdatum. Irgendwie schon – also man muss den Leuten halt klar machen, dass die Planung dann irgendwann aus ist und das Haus fertig ist usw. Aber irgendwo hängt man da viel viel stärker drinnen als bei einem normalen Projekt.“ Int_A, S.9

5.3 Gemeinschaft schafft Werte

Umgesetzte Baugemeinschaften können verstanden werden als Ergebnis eines mehr oder weniger bewussten Suchprozesses, an dessen Beginn das Erleben von Entfremdung und Vereinsamung des Individuums in der Gesellschaft steht. Dieses Erleben kann sich gleichermaßen auf den individuellen Umgang mit Familienangehörigen, NachbarInnen, ArbeitskollegInnen und anderen Bezugspersonen beziehen, wie auch den Umgang dieser Gruppen untereinander. Als Gegenentwurf zu dem als unangenehm bzw. unbefriedigend erlebten Miteinander werden alternative Vorstellungen von Gemeinschaft aufgebaut. Diese Vorstellungen sind ursprünglich emotional besetzt, romantisierend überhöht und wahrscheinlich der unmittelbaren Reflexion entzogen. Oder, wie es die InterviewpartnerInnen in ihren eigenen Worten ausdrücken: Es existiert eine

„Sehnsucht des Miteinander“ (Int_B, S.8),

eine Sehnsucht nach

„ein[em] Stückerl heile Welt“ (Int_A, S.4).

Eine Gruppe definiert sich gemeinhin durch ein Zugehörigkeitsgefühl der Mitglieder untereinander, geteilte Normen, der Möglichkeit mit jedem Mitglied persönlich in Kontakt treten zu können sowie einer Rollendifferenzierung innerhalb der Gruppe (vgl. König & Schattenhofer 2006, S.15). Spricht man von einer Gemeinschaft liegt die Betonung auf der emotionalen Bindung zwischen den Mitgliedern.

Die Baugemeinschaft ist keine Zweckgemeinschaft, die nur darauf bedacht ist zusammen ein Haus zu bauen. Vielmehr möchte sie mit dem Bau eine Grundlage für eine intensive Nachbarschaft schaffen. Mitglied einer Baugemeinschaft zu sein bedeutet auch, sich bewusst für ein mehr an Miteinander zu entscheiden.

Um eine Gemeinschaft zu formen, bedarf es aktiver Gruppenbildung. Diese Gruppenbildung kann durch besondere Reize stimuliert werden, vor allem wird sie aber durch das Zusammenarbeiten angeregt. So bindet das Projekt meist schon sehr früh viele Ressourcen, ohne dass die involvierten Menschen eine Garantie für das Gelingen hätten. Diese Unsicherheit verlangt einerseits Vertrauen in die Anderen, andererseits verbindet die Zeit der gemeinsam erlebten Unsicherheit und trägt so ihrerseits zur Ausbildung einer gemeinsamen Identität bei (vgl. Int_G, S.17, Int_E, S.3).

Neben dem gemeinsamen Arbeiten können auch gemeinschaftsbildende Aktionen geplant werden. Ob man nun gemeinsam auf Urlaub fährt, ein Wochenende in Klausur geht oder miteinander feiert, das gemeinsame Tun wirkt gruppenbildend. Manche Baugemeinschaften lassen diesen Gruppenprozess auch von externen SpezialistInnen begleiten oder gestalten. (Vgl. Int_F, S.1,11, Int_G, S.1, Int_B, S.5, Int_A, S.8,14, Int_C, S.6, Int_D, S.14).

Tuckman (1965, S.396) stellt in seinem Phasenmodell der Gruppendynamik fest, dass durch Stimulation der Gruppen- bzw. Gemeinschaftsbildung die Effizienz der Gruppe gesteigert wird. Denn erst wenn die

Gruppe sich auf eine Rollenverteilung geeinigt hat und einander vertraut, kann ein kooperatives Klima entstehen, in dem die Teamenergie hauptsächlich in die Aufgabenbewältigung fließt. Diese Dynamik wurde in einem Interview bestätigt (vgl. Int_G, S.5).

5.3.1 eine gemeinsame Vision

Damit aus engagierten Individualisten eine Gemeinschaft wird, empfiehlt es sich, die Einzelnen bei ihren Träumen abzuholen und an einer gemeinsamen Vision zu arbeiten.

„Es muss in einer Gruppe eine gleiche Vision geben damit sie sich verwirklichen kann, sonst macht man verschiedene Sachen“ (Int_F, S.6).

Warum gerade bei den Wunschvorstellungen der Einzelnen angesetzt werden soll, erklärt nachfolgendes Zitat:

Und ich glaube es gibt ganz viele Menschen, die den Traum vom gemeinschaftlichen Wohnen in irgendeiner Art und Weise – da gibt's sehr individuelle Ausprägungen vom dem Traum – aber es gibt ganz ganz viele Menschen die so einen Traum, der meist sehr sehr vage ist, mit sich herumtragen. ... diese Träume sind eben idealisiert und meistens sehr unkonkret.“ (Int_A, S.4)

Dieses Unkonkrete und Vage muss, wenn es denn konkret und gemeinschaftsbildend werden soll, einem Diskussions- und Aushandlungsprozess unterzogen werden. Das Ergebnis mag für manche schmerzhaft sein, im günstigsten Fall wird die gemeinsame Vision von den InterviewpartnerInnen als ‚kleinster gemeinsamer Nenner‘ beschrieben,

„Es kann halt nicht alles, was ich mir vorstelle, umgesetzt werden[...]“ (Int_G, S.19)

der genügend Attraktivität aufweist, um alle hinter sich zu versammeln.

„Ich glaube, die Vision ist, so ein Projekt zu realisieren und des gemeinsamen Lebens und Wohnens. Die Vision war, würde ich einmal meinen, mehr oder weniger vage bei den Einzelnen, vielleicht auch sehr verschieden, zu dem was dann tatsächlich daraus geworden ist. Aber jeder hat irgendwie eine Vorstellung gehabt, die sehr positiv besetzt war, und das war der Grund, warum man dann dabei geblieben ist.“ (Int_C, S.5)

Bei Baugemeinschaften ist diese Vision zumeist die Idee von einem Leben in Gemeinschaft. Aus diesem allgemeinen und positiv besetzten Ziel werden konkrete Vorhaben destilliert, die dann durch Arbeitsgruppen und ihre Projekte umgesetzt werden. Dieser Zielfindungsprozess bedeutet für die einzelnen TeilnehmerInnen wie auch für die Gemeinschaft als Ganzes viel Arbeit. Er erfordert eine persönliche Abklärung – jedes Mitglied muss sich seiner eigenen Ziele bewusst werden, sie artikulieren und verhandeln. (vgl Int_F, S.3),

„Wo sind die Grenzen, wo sage ich, nein [...] das möchte ich nicht“ (Int_G, S.8).

Wem die Schnittmenge der gemeinschaftlichen mit den eigenen Vorstellungen zu gering ist, verlässt über kurz oder lang die Gruppe (siehe Kapitel 5.4 Drinnen und Draußen). Am Ende des Prozesses steht die erlebte Gemeinschaft, die einen neuen geteilten Bezugsrahmen und Wertekanon bildet, zu deren Gunsten die ursprünglichen Ziele der Individuen (teils) aufgegeben werden, zumindest aber in den Hintergrund zurücktreten.

Die Arbeit an den gemeinsamen Zielen und Visionen kann auf verschiedene Weisen erfolgen. Der Bogen reicht von Man-behält-den-Projektfortschritt-fest-im-Blick

„ ... am Anfang ist man begeistert und dann gefällt einem das nicht oder jenes nicht und dann hat man unterschiedliche Auffassungen auch zu verschiedenen Fragestellungen, die gelöst werden müssen, und so entwickelt sich dann die Gruppe.“ (Int_B, S.4)

über ein Sowohl–als-auch

„Wir haben [uns] einmal in der Woche getroffen, da hat es so ein Plenum gegeben, wo Sachen besprochen und entschieden worden sind, und dann zwischendurch immer wieder einmal so Wochenenden. Das hat halt weit gehend die Gruppe bestimmt oder geformt.“ (Int_C, S.6)

bis hin zu geplanten Workshops zur Visionsarbeit

Also, was ich einer Gruppe raten würde, die jetzt so etwas beginnt: Dass sie sich ziemlich deutlich darüber unterhält, was die Ziele sind. Und zwar auch konkreter festmacht. Nicht nur „wir wollen uns um Gäste kümmern“. ... Aber solche Dinge, finde ich, gehören an den Anfang gestellt und besprochen... und wie, mit welchen Mitteln, und wie wollen wir dieses Ziel verwirklichen. (Int_D, S.15)

Beim *Wohnprojekt Wien* wurde die Zielarbeit von ProfessionistInnen unterstützt. Die Gemeinschaft setzte auf ein Projektmanagement-Instrument (siehe Kapitel 4.3.3), bei dem großer Wert auf eine ausgiebige Visionssuche gelegt wird. Das zu dem Thema gemeinsam verbrachte Wochenende wird als ein entscheidender Moment für die Gemeinschaft beschrieben.

„Da hat sich gezeigt, dass wer dort dabei war (bis auf ein, zwei Ausnahmen) ist auch dabei geblieben und wer nicht dabei war, ist total raus. Das war wirklich wie so eine Zentrifuge, die die Dinge total verdichtet hat und irrsinnig viel Energie erzeugt hat, in dieser Schnelligkeit und Intensität ...“ (Int_A, S.7)

Die Auseinandersetzung mit den gemeinsamen Zielen soll jedoch nicht als einmalige Aktion verstanden werden. Die Interviews lassen darauf schließen, dass es vielmehr einer kontinuierlichen Auseinandersetzung mit den Zielen der Gemeinschaft bedarf, um auf veränderte Rahmenbedingungen und Konstellationen in der Gruppe reagieren zu können. Man soll

*„[...] nach ein paar Jahren mit den neuen Leuten schauen, ob das Leitbild immer noch passt.“
(Int_F, S.6)*

5.3.2 Gemeinschaft und Individuum

Wenn auch die Sehnsucht nach Gemeinschaft die Mitglieder von Baugemeinschaften antreibt und motiviert, so ist die Vorstellung ‚Gemeinschaft mit dieser Gruppe und unter dem Diktat der Gemeinschaft‘ eben nicht nur positiv besetzt, sondern löst auch Widerstand und Ängste aus. Baugemeinschaften sind also gefordert, in diesem weiten Feld zwischen Individualität und Gemeinschaft ihren Platz zu finden. Gutmann schreibt dazu:

„[es] fühlt sich die überwiegende Mehrheit der Menschen in ihrem Wohnbereich dann wohl, wenn ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem Bedürfnis nach Privatheit und dem nach sozialen Kontakten, zwischen dem nach Ruhe und dem nach Anregung herrscht.“ (Gutmann 1990, S.17)

Gutmanns Beobachtung wird durch die InterviewpartnerInnen bestätigt. Den jeweiligen Gruppen sei es wichtig gewesen, durch die geschaffene Organisationsstruktur und die räumliche Nähe ein breites Spektrum an Gruppenleben zu ermöglichen, ohne die Individualitätsbestrebungen zu behindern (vgl. Int_B, S.6,15, Int_F S.7).

„[wir wollten] dass man nicht verpflichtet wird oder zwangsbeglückt wird. Sondern, dass man an der Gemeinschaft so teilnehmen kann, wie es einem entspricht, wie es seinen Bedürfnissen entspricht. Schon aber mit dem Ziel, ein fixer Bestandteil dieser Gemeinschaft zu sein.“ (Int_G, S.15).

Die Sargfabrik hielt in einem Sitzungsprotokoll fest:

„Gemeinschaftliches und Individuelles sollen sich ergänzen, nicht behindern, sich wechselseitig positiv beeinflussen“ (Verein für integrative Lebensgestaltung 1988).

Auch bei B.R.O.T. wurde die Thematik angesprochen:

„Die Vorteile der Individualität und der Intimsphäre der Person sollte gewahrt sein. Auf der anderen Seite sollte das Ganze aber zusammenwirken“ (Int_B, S.6).

Die Aussagen der InterviewpartnerInnen legen nahe, dass es in den Baugemeinschaften zu jeder Zeit ein Oszillieren zwischen den Polen gab und es ohne die Bereitschaft der Gemeinschaft sich auf einen gemeinsamen Rahmen einzulassen, die Gruppe wahrscheinlich nicht mehr geben würde:

„Das Individuum muss sich dem Gemeinwohl gleichsam in dem Sinn unterordnen... er ordnet sich nicht in dem Sinn dem Verein oder der Gemeinschaft unter, sondern er ist bereit, mit dem anderen, der gleiche Interessen hat, zu einer Lösung zu kommen und die Gemeinschaft unterstützt das. Es geht schon um Lösungen, die von allen akzeptiert wird.“ (Int_B, S.16)

Die Gemeinschaft muss eine Struktur bieten, in der die Individuen teilnehmen können, sich aber nicht dazu gezwungen fühlen. Diese Struktur sollte so gestaltet sein, dass sie auf die sich wandelnden Bedürfnisse ihrer Mitglieder reagieren kann. Damit dieses Konstrukt nicht zu fragil wird und die Gemeinschaft in ihre Individuen zerfällt, braucht es einen Rahmen der sie zusammenhält (vgl. Schatto, S.6). Offensichtlich befürchten die Baugemeinschaften eher den Zerfall der Gemeinschaft, denn ein Überhandnehmen derselben: Gemeinsam ist den Gruppen, dass sie sich darauf verständigt haben, Minimalstandards für ‚Gemeinschaft‘ festzulegen: So wird das Gemeinschaftserleben durch die Ablauforganisation begünstigt: Es gibt Vollversammlungen, Feste, Betstunden und den Dienst an und für die Gemeinschaft.

5.3.3 Selbstverständnis und Selbstbild

Hilfreich für die Ausbildung einer Gemeinschaft ist auch die Arbeit an jenen Artefakten, die das Selbstverständnis der Baugemeinschaft nach innen und außen sichtbar machen. Dazu gehören so unterschiedliche Formate wie Statuten und Verträge, aber auch die Dokumente für die Öffentlichkeitsarbeit (Homepage, Artikel in (Fach-)Zeitschriften, etc.). Die Vorteile dieses Vorgehens liegen auf der Hand: Da jede Baugemeinschaft eine Rechtsform braucht, um handlungsfähig zu werden, und die meisten Träger darüber hinaus Förderungen beantragen wollen, sind sie gezwungen, sich mit den Anforderungen der jeweiligen Umwelten und deren Normen auseinanderzusetzen. Die Auseinandersetzung mit den Anforderungen der Umwelten an das eigene Projekt setzt eine gewisse Distanzierung voraus. Die Gruppe wird gezwungen, sich mit den Augen ihrer Umwelt zu betrachten und sich so zu beschreiben, dass ‚die Anderen‘ Projekt und Anliegen verstehen. Diese Metakommunikation wiederum hilft dabei, sich von seinen Vorstellungen und Wünschen zu distanzieren und nach Begriffen und Sprachbildern zu suchen, die auch für Außenstehende verständlich sind.

Weiter wollen die Baugemeinschaften auch nach innen hin verbindliche Regeln haben und nicht alle Fragestellungen anlassbezogen erneut diskutieren. Das Ziel der langfristigen Gültigkeit verlangt nach einer intensiven Auseinandersetzung mit den Fragen ‚Was will ich?‘ und ‚Was wollen wir?‘ und einer Konkretisierung der gemeinsamen Ziele.

„Wenn du willst, dass eine Gruppe was gemeinsam tut, dann muss der Wortlaut der Ziele für jeden passen“ (Int_F, S.6).

Gleichzeitig trägt die Auseinandersetzung um diese Inhalte dazu bei, dass sich Gemeinschaft ganz en passant bildet. Das Ringen um eine gemeinsame Sprache und gemeinsame Werte verbindet.

"Je konkreter das Ganze wird, desto stabiler wird auch die Gruppe, aber am Anfang ist man begeistert und dann gefällt einem das nicht oder jenes nicht und dann hat man unterschiedliche Auffassungen auch zu verschiedenen Fragestellungen, die gelöst werden müssen, und so entwickelt sich dann die Gruppe.“ (Int_B, S.4)

Bei dem gemeinsamen Ringen um Inhalte dürfte es weniger wichtig sein, womit man beginnt:

„... sie haben mit den Statuten zu diskutieren begonnen“ (Int_B, S.7).

- wiewohl es auch hier Präferenzen gibt:

"Ich brauch dann ein Papier, absolut. Es braucht Statuten und ein Konzept. D.h. Zu dem ersten Block Visionen gehört: Statuten, Leitbild, ... Es gibt oft mehrere Leitbildprozesse." (Int_F, S.6) –

wichtig ist vielmehr, dass man das Thema möglichst früh und umfassend behandelt:

"Wir haben immer... Wir haben zwar ein Statut ausgearbeitet, aber das Statut ist natürlich sehr... wie soll ich sagen... formell. Wir haben eines gesagt, dass wir parallel dazu ein... wie haben wir gesagt... Konstitutionspapier? Na, so ähnlich, irgendwie. Aber wo man die konkreteren Dinge regelt. Dass wir das entwerfen. Und zu dem kam es nie, da haben wir dann jahrelang geredet, und das ist aber nie passiert...Und daher divergieren wir da sehr stark ..." (Int_D, S.5)

Ähnlich sagen es auch die anderen:

„Weil, wenn sie erst einmal hier wohnen, kriegst du es nicht mehr zustande“ (Int_E, S.14).

Das mag daran liegen, dass nach dem Einzug die Verhandlungsposition der einzelnen Mitglieder gegenüber dem Kollektiv gestärkt ist. Diskussionen um konkrete Ziele und Bedürfnisse gehen an die Substanz und werden – ist man erst einmal NachbarIn - lieber gemieden.

Unabhängig vom gemeinschaftsbildenden Aspekt der Arbeit an der Außendarstellung, kann letztere auch als Orientierungshilfe für Interessierte Personen an dem Projekt herangezogen werden:

„weil die Leute schauen sich die Statuten an und sagen, ja das passt.“ (Int_B, S.8)

Je detaillierter dieses Regelwerk, desto eher können die potentiellen BewohnerInnen einschätzen, auf was sie sich einlassen.

„[...] wenn man es mit dem Kloster vergleicht, wenn da von Anfang an ein Konzept ist, dann kann der, der dazu stößt, sagen, okay, das will ich, das nehme ich – oder, ich will das nicht. Aber es war ein diffuses 'wir bemühen uns alle, wir wollen alle, das wird sich schon entwickeln' [...] das ist jetzt im Nachhinein zu wenig.“ (Int_D, S.6)

5.4 Drinnen und Draußen

Mit Beginn der Gruppenbildung setzt eine Differenzierung in 'Wir' und 'Sie' ein. Wobei 'wir' jene Personen meint, die sich an den verschiedenen Aushandlungsprozessen beteiligen und das 'Sie' jene, die nicht zu dieser sich formenden Gemeinschaft gehören.

Weiter gilt auch, dass zwar im Zuge dieses Einigungsverfahrens die verschiedenen Ziele vereinbart werden, aber nicht eine jede Person diese Ziele mittragen kann. Dann gilt auch für jene, dass sie nicht mehr zur Gruppe gehören, sondern zu deren Umwelt. Dieser Prozess der Ernüchterung und des Abschiednehmens wird persönlich genommen. Von 'Trennungs- und Versagensschmerz' ist die Rede,

von 'Trauer' und 'Traurigkeit', von einem 'heiklen, schwierigen' aber auch 'unglaublich schmerzhaften Prozess' (Int_B, S.2,15, Int_G, S.4, Int_C, S.10, Int_F, S.6, Schattovits 2011, S.109).

Diese Schmerzen gilt es zu vermeiden:

*„Man tut alles... oder man möchte einfach, dass das gelingt und dass es zustande kommt.“
(Int_G, S.20)*

Insofern sind alle bemüht, die Konflikte auf ein Minimum zu reduzieren:

"Vielleicht hat das auch manche Konflikte verhindert, weil einfach in dieser Phase man sich ja einbringen konnte. Und die, denen das total zuwider gelaufen ist, die sind eh gegangen.“ (Int_D, S.14)

Die Ausführungen der InterviewpartnerInnen zu diesen 'schmerzhaften Prozessen' verwundern ein wenig, können aber als Hinweis auf die Intensität der individuellen Vorstellungen von 'Gemeinschaft' verstanden werden:

„Aber es kann halt einfach auch sein, wie das in einer Ehe ist, ja, dass halt einfach der Punkt kommt, da geht es nicht mehr. Oder es entwickelt sich halt in eine Richtung, wo man halt nicht mit kann selber oder man nicht mehr möchte. Und dann muss man halt gehen.“ (Int_G, S.20)

Deutlich weniger emotional wird das Ausscheiden von langjährigen Mitgliedern kommentiert:

„[Vom Kauf] bis zum Einzug sind eigentlich wenig abgesprungen die dabei waren. Nachdem das Projekt fertig war, sind wenige wieder ausgezogen. Das hat zum größten Teil persönliche Gründe gehabt; das sind also Partnerwechsel, wenn man in eine andere Stadt übersiedelt, in ein anderes Bundesland übersiedelt, also so eigene lebensgeschichtliche Veränderungen, die dann nicht mehr mit dem Wohnen hier vereinbar waren.“ (Int_C, S.11).

Deren Motive liegen offensichtlich in ihren Lebensumständen und haben weniger mit der Gemeinschaft und ihrer Dynamik zu tun.

Festzustellen ist ferner, dass es in allen drei untersuchten Baugemeinschaften elaborierte Aufnahmeverfahren gibt, aber kein definiertes Ausschlussprozedere. Wiewohl es für letzteres gute Gründe gäbe:

"Es braucht Kommunikations- und Konfliktfähigkeit, und die Bereitschaft die Konsequenzen zu ziehen. Gemeinschaft heißt auch Ausschluss, Exklusion. Und das muss man aushalten.“ (Int_B, S.8)

Aber das mit dem Aushalten von Ausschluss ist so eine Sache; derselbe Interviewpartner:

„[...] wenn sie gehen will, soll sie gehen, in dem Sinn, wir werden jetzt nicht da weiß Gott welche Mechanismen anschließen.“ (Int_B, S.10).

5.4.1 Gruppenerweiterung

Eine besondere Herausforderung für Baugemeinschaften stellen allfällige Erweiterungen der Gruppe dar. Solche Erweiterungen haben vielfältige Implikationen: Neue Mitglieder haben keine Vorgeschichte mit der Baugemeinschaft und waren auch an den bisherigen Einigungsprozessen nicht beteiligt. Sie haben ihre eigenen Vorstellungen von Gemeinschaft und Individualität und ihre eigenen Vorstellungen von einem guten Wohnraum. Sosehr Baugemeinschaften auch eine Erweiterung von allem Anfang an mitgedacht haben, sosehr fürchten sie den konkreten Moment:

„Haben überlegt, was müssen wir klären, bevor wir die Gruppe erweitern.... dass dieser Schritt, vor dem wir alle Angst gehabt haben, sozusagen in die Opposition, in die Minderzahl zu geraten, dass wir den relativ aktiv, also sehr schnell und sehr bald tun müssen. (Int_A, S.10)

Diese Sorgen können durch verschiedene Maßnahmen reduziert werden: Von Slow-Open bishin dazu, die Erweiterung erst dann umsetzen, wenn das Bauprojekt schon sehr weit fortgeschritten ist.

Sowohl *Sargfabrik* als auch *Wohnprojekt Wien* haben jenen Zeitpunkt für eine Vergrößerung der Gemeinschaft gewählt, in der das Grundgerüst des Konzeptes und der Binnenorganisation schon feststand.

Die *Sargfabrik* hat im geringen Ausmaß während der langen Planungsphase ein paar Personen aufgenommen, wollte aber grundsätzlich erst mal sehen „wie man mit der Planung vorankommt“ (Int_E, S.2) bevor man schließlich eine größere Anzahl an Interessierten aufnahm. (vgl. Int_E, S.9, Int_C, S.2).

Das *Wohnprojekt Wien* ging sehr strukturiert vor. Die Gemeinschaft entwickelte zuerst Grundpfeiler, die ‚Frequently Asked Questions‘, in denen jene Konzepte festgeschrieben wurden, die sie jedenfalls nicht mehr zur Diskussion stellen wollten.

„Was ist so wichtig, dass wir es festlegen wollen, bevor die Gruppe wächst“ (Int_A, S.10).

Die potentiellen MitbewohnerInnen sollten sich bewusst für diese kondensierte gemeinsame Vision entscheiden. Von einer 15-köpfigen Kerngruppe erweiterte sich die Gemeinschaft auf einen Schlag um fast 60 Personen. Nach der Wohnungsvergabe folgten zwei weitere, bedeutend kleinere Erweiterungsrunden. (Vgl. InntReim, S.4f, 8)

Bei *B.R.O.T.* hingegen gab es keinen bestimmten Zeitpunkt für die Aufnahme von neunten Mitgliedern, stattdessen ging die Vergrößerung kontinuierlich von statten. Zum Zeitpunkt der Wohnungsvergabe waren bis auf die befristeten Wohnungen alle vergeben.

„Es hat sich interessanterweise so ergeben, dass die Anzahl der Bewerber mit der Größe des Grundstücks zusammengepasst hat.“ (Int_D, S.2, vgl. auch Int_B, S.4)

5.4.1.1 Gruppengröße

Die Größe der Gemeinschaft spielt auch in anderen Zusammenhängen eine Bedeutung. Im Fachdiskurs finden sich stark variierende Zahlen über die „optimale Gruppengröße“ eines partizipativen Bau- und Wohnprojekts. Freisitzer, Koch und Uhl (1987, S.257) sprechen von einer Obergrenze von 20-30 Wohnungen, um eine effiziente Entscheidungsfindung zu ermöglichen. Größere Gruppen bräuchten die Teilung in Kleingruppen und ein Delegationssystem. Novy (1991, S.12) empfiehlt eine Größenordnung von fünf bis 20 Wohnungen um dem Wunsch nach Überschaubarkeit nachzukommen. Kuzmich (2011, S.117) rät zu einer 20 Personen umfassenden Gruppe, die bei durchschnittlichen Haushaltsgrößen rund acht Wohneinheiten bewohnen.

Kleinen Gruppen wird zugeschrieben, überschaubarer zu sein und sich rascher einigen zu können. Auf der anderen Seite birgt die Enge der Gemeinschaft ein größeres Risiko, durch persönliche Konflikte zu zerbrechen. Dem gegenüber ermöglichen große Gruppen den einzelnen Mitgliedern einen größeren Freiraum. Umgekehrt aber verlangen große Gruppen einen hohen Aufwand der Koordination und ein mehr an Bereitschaft der Individuen, sich auf Großgruppenprozesse einzulassen. Gelingt dieser Aufwand nicht, so droht die Großgruppe in ‚Lager‘ zu zerfallen (vgl. Temel & Lorbek 2010, S.32)

Die Gruppengröße der untersuchten Baugemeinschaften variieren stark. Die *Sargfabrik* und das *Wohnprojekt Wien* lassen sich als große Baugemeinschaft klassifizieren, während *B.R.O.T.* wohl eher zu den „kleinen“ zählt.

Abbildung 14: Größenvergleich der analysierten Baugemeinschaften

	Personen	Wohn-Einheiten
<i>B.R.O.T. Hernals</i>	ca. 65	26
<i>Sargfabrik</i>	ca. 150	73
<i>Wohnprojekt Wien</i>	ca. 90	40-45

Die *Sargfabrik* wählte ihre Größe bewusst, um dem Projekt zu ermöglichen

„eine eigene Kultur [zu] entwickeln“. (Int_E, S.5f)

Es sollte möglich sein, sich innerhalb der Gemeinschaft zu verschiedenen Themen zusammen zu finden und aktiv zu werden. Man wollte vermeiden, dass durch zu intime Verbände Streitereien in der Gruppe das Projekt existenziell bedrohen. Erst die Größe der Gruppe würde individuelle Freiheit ermöglichen. (vgl. Int_E, S.5f)

„Was in unserer Größenordnung wegfällt ist der übliche Gruppendruck kleiner Wohnprojekte. Dort ist klar, wenn jemand eine Party macht, und einer kommt nicht, fragen am nächsten Tag alle, warum warst du nicht da? Da ist der soziale Druck groß. Wenn bei uns jemand eine Einladung

per Aushang macht, kommt vielleicht ein Viertel der Leute hin und es ist okay.“ (Tietel in Häberlin & Tusch 2002).

Beim *Wohnprojekt Wien* hingegen schätzt man an den vielen Mitglieder vor allem das große Ressourcenpool und die breite Durchmischung der Gruppe. (Int_A, S.1, Int_G, S.14). Die mangelnde Diversität bereitet hingegen *B.R.O.T.* Sorgen. Die relativ geringe Anzahl an Wohnungen lässt wenig Spielraum zu, um intergeneratives Wohnen langfristig zu garantieren.

„Ich würde sagen, wir sind da jetzt in der Geblergasse fast ein bisschen zu klein. [...] Da besteht dann die Gefahr, obwohl wir altersheterogen begonnen haben, dass aber der Durchschnitt des Alters der Gruppe in etwa mit dem Alter des Hauses wächst und das war für uns jetzt schon eine große Herausforderung, den 'Turnaround' sozusagen [zu] erwischen“ (Int_B, S.3).

Bei den *B.R.O.T.* Nachfolgeprojekten visiert der Dachverband daher Projekte mit rund 40 Wohneinheiten an (vgl. Int_B, S.4).

5.4.1.2 Auswahlverfahren

Die Auswahl zukünftiger Mitglieder zählt zu den schwierigsten Aufgaben von Baugemeinschaften. Dies liegt vor allem an der ideologischen Überhöhung von ‚Gemeinschaft‘ und ‚gemeinschaftlichem Leben‘. Im Zuge eines Auswahlprozesses muss sich die Gruppe mit ihrem ‚Wertekanon‘ auseinandersetzen. Zum einen bekommt sie wertvolle Rückmeldungen von Außenstehenden an ihr Konstrukt, zum anderen trägt ein solcher Prozess dazu bei, sich über die gemeinsamen Ziele klarer zu werden. Das ist mitunter schmerzhaft, denn gelegentlich kann es passieren, dass ein solcher Prozess dazu führt nicht nur von eigenen und lieb gewonnenen Vorstellungen Abschied zu nehmen, sondern auch von manchen Menschen:

Es „war echt die Hölle. Die Leute waren alle gezeichnet nachher“ (Int_A, S.13, vgl. auch Int_G, S.4, Int_C, S.10)

Der Prozess wird aber durchwegs als positiv und fruchtbar beschrieben, immerhin trägt er zur Gruppenbildung bei (vgl. Kapitel 5.3.1 eine gemeinsame Vision).

Nachfolgend werden die unterschiedlichen Vorgehensweisen der Auswahl neuer Mitglieder in den untersuchten Bauprojekten beschrieben:

Bei *B.R.O.T.* fand genau die richtige Anzahl von Menschen zusammen, um das Haus zu füllen. Verfahrensschritte oder Kriterien wären nicht notwendig gewesen, so die InterviewpartnerInnen. Diese Aussage deckt sich nicht mit den in der Begleitforschung dargestellten Ergebnissen; dort wird die Geschichte der Aufnahmen anders dargestellt: Nachdem sich die Gruppe als Verein formalisiert hatte und wesentliche Planungsschritte schon gegangen waren, stellte sich heraus, dass das Objekt viele ungenutzte Flächen aufwies, weswegen aus Kostengründen die Aufnahme neuer Mitglieder notwendig wurde. Der Prozess gestaltete sich so,

„dass nach Bekundung des Interesses und meist Empfehlung eines der Mitglieder ein informelles Gespräch mit den Sprechern [Vereinsfunktion, Anm. jt] erfolgt. Danach können die Interessenten ein Ansuchen um Aufnahme stellen. Darüber wird frühestens nach 3 spätestens 6 Monaten entschieden. Diese Zeit dient dem gegenseitigen Kennenlernen.“ (Schattovits & Klar 1988, S.98).

An diesem Ablauf hat sich seither wenig geändert. Aufnahmebedingung sind weiterhin persönliche Gespräche, die Zeitspanne zum Kennenlernen sowie (formal) eine 2/3 Mehrheit für die KandidatInnen; informell wird bei dieser Entscheidung ein Konsens angestrebt. Änderungen gibt es im Einladungsprozedere: Wurden früher alle Interessierten eingeladen, werden heute nur noch so viele Personen eingeladen, wie Plätze zur Verfügung stehen. Erst wenn sich herausstellt, dass diese nicht zur Gemeinschaft passen, wird anderen die Aufnahme ermöglicht. Dieser Wandel im Verfahren fand schleichend statt.

Das Fehlen einer Wahl zwischen mehreren KandidatInnen wird von manchen abgelehnt, denn es entgingen einem dadurch die Möglichkeit „die Besten“ zu finden. Andere wiederum halten die persönliche Wahl grundsätzlich für unmoralisch:

„ich persönlich bin ein Gegner von persönlich Auswählen, weil Menschen soll man da nicht in dem Sinn auswählen“ (Int_B, S.10).

An dieser Stelle darf ein Wertekonflikt unterstellt werden: die Forderung einer egalitären christlichen Werterhaltung steht den konkreten Ansprüchen an das Zusammenleben gegenüber. Die Auseinandersetzung um dieses Thema wird jedoch vermieden:

„wirklich ausgesprochen und ausdiskutiert ist das nicht“ (Int_D, S.13).

Das Auswahlverfahren der *Sargfabrik* hat sich über die Jahre gewandelt. Zu Beginn stand die Forderung nach einem oder einer FürsprecherIn.

„Die haben Plädoyers gehalten für die Personen, die dazu kommen sollten... Und wenn es jemand gegeben hat für den keiner ein Plädoyer hält, sind die meistens nicht aufgenommen [worden].“ (Int_C, S.9)

Die Nachteile dieses Vorgehens haben sich schnell herausgestellt: Die Erfahrung zeigte, dass man auf diese Weise nicht unbedingt zu den

„Engagiertesten von den Engagierten“ (Int_E, S.8).

kam. Als Reaktion darauf wurde die Exklusivität aufgeweicht: Interessierte Personen wurden über das Projekt und die immanenten Anforderungen aufgeklärt und mussten anschließend ‚Bewerbungskarten‘ an die Kerngruppe schreiben. Diese Schreiben wurden als Grundlage für eine nachfolgende Entscheidung herangezogen. Gab es gleichwertige Bewerbungen für einen Platz, entschied das Los. Seit der Nutzungsphase trifft sich eine ‚Vorauswahlgruppe‘ mit den BewerberInnen. Sie erklären das Projekt,

führen einen Finanzcheck durch und treffen anhand festgelegter Kriterien eine Vorauswahl. Die Entscheidung über neue Mitglieder trifft die Vollversammlung. (vgl. ebd.)

Das *Wohnprojekt Wien* hat zu Beginn ein mehrstufiges Verfahren für die Gruppenerweiterung entwickelt. In einem ersten Schritt wurden ritualisierte Informationsveranstaltungen abgehalten. Nach einer Fragerunde und zwanglosem Austausch konnten sich die Interessenten für einen Einzelgesprächstermin anmelden. Nach zwei dieser Informationsabende hatte das *Wohnprojekt Wien* mehr als genügend BewerberInnen. Aus Gründen der Praktikabilität entschied man sich dafür, nicht mehr als 70 Einzeltermine anzubieten. Diese wurden in der Reihenfolge der Anmeldung abgearbeitet und dienten zwei Zielen: Man wollte die KandidatInnen besser kennenlernen und bei der Gelegenheit die Kompatibilität mit der bestehenden Gruppe abklären:

„Da sind dann gleich ein paar Sachen rausgekommen, von denen wir uns verabschieden müssen. Also da ist uns gleich bewusst geworden, okay, es ist toll, irgendwo halt mit zu planen, mitzureden, aber es gibt halt auch deutliche Abstriche zu machen.“ (Int_G, S. 1)

Nach dem Überwinden der ersten Hürden mussten die BewerberInnen einen umfangreichen Fragebogen ausfüllen und ein Motivationsschreiben verfassen. Die vollständigen Bewerbungsunterlagen wurden in der Vollversammlung besprochen. Bei gleichwertigen BewerberInnen entschied das Los. (Int_A, S.11-13, Int_G, S. 1f). Dieser hürdenreiche Auswahlprozess sollte die – für die bestehende Gemeinschaft – passendsten KandidatInnen sichern (vgl. Int_A, S.11).

Wenn sich die Auswahlprozesse im Detail auch unterscheiden mögen, im Kern zielen sie darauf ab, die passendsten KandidatInnen für die Baugemeinschaft zu finden. Dabei wurden die unterschiedlichsten Kriterien angelegt: Alter, beruflicher Hintergrund, Familiengröße sowie Werte und Werthaltungen waren aber immer dabei (vgl. Int_D, S.13, Int_E, S.8, Int_G, S.9). Retrospektiv werden die angelegten Kriterien in Hinblick auf ihre Effektivität aber bezweifelt:

„der prognostische Wert ist ja gering, muss man ehrlich sagen“ (Int_B, S.10).

Denn das mit Abstand wichtigste Kriterium sei ‚Sympathie‘:

*„Aber letztendlich sind dann die aufgenommen worden, die... wo die Chemie gestimmt hat.“
Int_E, S.8f, vgl. auch Int_D, S.13, Int_A, S.12).*

Wenn das Zwischenmenschliche passt, treten die anderen Kriterien in den Hintergrund. Und der Gewinn eines solchen Prozesses überwiegt allemal die Strapazen:

„es war auch noch ganz viel Traurigkeit da und Trauer, seitens der Gründerinnen und eben auch bei uns, über die Leute, die nicht aufgenommen worden sind ... Es war am Anfang schon greifbar. Und es hat sich immer mehr dann gezeigt, und...jemand hat es auch erwähnt, die Leute, die jetzt da sind, das sind die Richtigen. Und es fühlt sich auch so an!“ (Int_G, S.4)

5.4.2 Enttäuschungen

Neben den schmerzhaften Erfahrungen im Zusammenhang mit der Gemeinschaftsbildung und der Entscheidung wer unter welchen Umständen dazu gehört und wer nicht, soll nun ein weiteres Thema angeführt werden, das zu Enttäuschungen in Baugemeinschaften führen kann: deren ideologischer Überbau.

Gemeinsam ist den Gruppen, dass sie hohe Erwartungen in die Zusammensetzung der Gruppe haben; sie soll möglichst heterogen sein, sie soll integrativ wirken (Int_E, S.1) und für Randgruppen offen stehen (Int_D, S.6) und sie soll eine gesellschaftspolitische Alternative sein:

„Das Ziel für mich war schon eine heterogene Gruppe entstehen zu lassen.“ (Int_A, S.1)

„Irgendwie so eine soziale Mischung war das Ziel“ (Int_C, S.10)

Diese Ziele konnten von den untersuchten Gruppen nicht erreicht werden:

"Er hat gesagt, im Endeffekt habt ihr gebildete Leute, die Standard lesen, grün wählen, und die international sind, oder internationalen Background haben, aber ihr bewegt euch absolut in einem Milieu. Das wollten wir anfangs nicht so wahr haben." (Int_A, S.1)

Wie sehr sich die Projekte auch unterscheiden mögen, an dem Umstand ihrer jeweiligen Gleichförmigkeit ändert das wenig:

„Weil es sind halt bestimmte Leute, die in so einem Projekt wohnen wollen und die haben schon einmal so etwas wie ein gemeinsames Weltbild“ (Int_C, S.11).

Zu diesem Bestimmt-Sein der 'Leute' gehören auch eine Reihe von Rahmenbedingungen, die die Interessierten an einem solchen Projekt erfüllen müssen:

- Sie dürfen keineswegs einen dringen Wohnbedarf haben; stattdessen ist es für die oder den Einzelnen hilfreich und sinnvoll, das Werden des Projekts aus einer gewissen Distanz und in materieller Sicherheit zu verfolgen. Andernfalls sind die Projekte gefordert, Zwischenlösungen anzubieten:

„Wir hatten die Möglichkeit über den vorhandenen Wohnraum Härtefälle abzupuffern. Für Leute, die sofort jetzt was gebraucht haben, sonst hätten sie aussteigen müssen, die haben dann in der Matzner Gasse gewohnt“ (Int_E S.10)

- sie sind gefordert, sich aktiv zu beteiligen und ihre Interessen zu vertreten:
- „Es hat jedenfalls sehr viele Anforderungen, dass du überhaupt zu diesem Thema kommst und in so eine Gruppe hinein kommst.“ (Int_A, S.1)
- jene, die weder die materiellen Sicherheiten noch die intellektuellen Voraussetzungen haben, sind nicht vertreten:

„Also die Ränder [sic!], sage ich jetzt mal, sind nicht vertreten.“ (Int_C, S.11, vgl. auch Int_A, S.2)

So kommt es, dass man mit der Zeit weniger ideologisch und mehr praktisch wird:

„Also, all zu viel Steuern kann man dabei nicht, weil es sind halt bestimmte Leute, die in so einem Projekt wohnen wollen und die haben schon einmal so etwas wie ein gemeinsames Weltbild oder eine gemeinsame Sicht auf die Welt. Die sich nicht so wahnsinnig stark von einander unterscheidet. Das ist aber das eine von der Haltung her, die logischer Weise bis zu einem gewissen Grad auf einem gemeinsamen Fundament aufbaut oder in einem gemeinsamen Fundament verankert ist. Wenn so was nicht funktioniert,... sonst bringt man nicht die Energie auf und hält auch nicht solange durch.“ (Int_C, S.11)

„Es braucht eine homogene Gruppe: das heißt nicht, dass alle gleich alt sein müssen, das heißt nur das Homogenität in Bezug auf das Ziel gegeben sein muss. Wenn das zu verschieden ist, dann zerstört das den Weg. Das zerreißt sich sonst.“ (Int_F, S.9).

6 Schlussfolgerungen

Die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens und Bauens begeistert viele, aber nur für wenige scheint dieses Vorhaben geeignet.

Gründe dafür sind zum Teil in den Rahmenbedingungen für Baugemeinschaften in Wien zu finden. Es gibt (noch) keine standardisierten Abläufe oder professionelle Strukturen, die deren Entstehen begünstigen. Im Gegenteil, die unklare Rechtslage und das Fehlen einer adäquaten Förderstruktur bergen ein großes Risiko für Baugemeinschaften.

Ebenfalls problematisch ist der Zugang zu passenden Grundstücken, um welche potentielle Baugemeinschaften mit versierten Bauträgern konkurrieren müssen.

Darüber hinaus bedeutet die Entscheidung für ein solches Vorhaben, sich bewusst für ein Mehr an Miteinander zu entscheiden und bewusst einzelne persönliche Interessen zum Zweck der Realisierung der gemeinsamen Vision ein Stück weit hintan zu stellen. Eine solche Haltung kann man weder von allen Menschen verlangen, noch bringen alle Menschen die dafür sinnvoll scheinenden persönlichen, sozialen und kommunikativen Voraussetzungen mit. Alleine aus diesem Grund dürften Baugemeinschaften auch in der nächsten Zeit ein Minderheitenprogramm bleiben.

Die Herausforderungen, vor denen Baugemeinschaften stehen, kann man am ehesten mit jenen potenzieller Bauherren vergleichen, die in einer dicht besiedelten Stadt nach einem passenden Grundstück für die Realisierung ihrer Bau(t)räume suchen. Diese Herausforderungen werden vervielfacht durch die Anzahl der Mitglieder dieser Baugemeinschaft, die alle den Traum vom gemeinsamen Bauen träumen, aber sehr unterschiedliche Vorstellungen davon haben, wie das Gemeinsame gestaltet sein soll. So betrachtet kann die Gruppe – mit ihrer Brain- und Personenpower und ihrer Kompetenz – für die Bewältigung der Bauherrentätigkeit entlastend wirken, für die Umsetzung der individuellen Träume ist Gruppe aber u.U. hinderlich. So verwundert es nicht, dass viele Menschen vor der ‚Gruppe‘ und den in ihr ablaufenden Prozessen Angst haben, zumindest aber Respekt empfinden.

Die vorliegende Arbeit beschäftigte sich mit der Analyse von drei Baugemeinschaften in Wien und deren Antworten auf die organisatorischen und sozialen Herausforderungen während des Entstehungsprozesses dieser Projekte. So sehr sich die Projekte im Detail auch unterscheiden mögen, weisen sie doch eine Reihe übereinstimmender Merkmale auf.

Die Baugemeinschaften *B.R.O.T*, *Sargfabrik* und *Wohnprojekt Wien* entstanden unter maximaler Mitbestimmung ihrer Mitglieder. Alle Gemeinschaften entschieden jeweils den Standort, die Wohnform, suchten InteressentInnen und entwickelten Strategien für das soziale Miteinander. In zwei Fällen wurde mit einer gemeinnützigen Bauvereinigungen kooperiert: Deren Aufgaben waren auf ein Minimum beschränkt: Sie sollten das Grundstück erwerben bzw. die Wohnbauförderung beantragen. Die Baugemeinschaften hatten hohe Entscheidungsautonomie und agierten als eigentlicher Bauherr. Damit nahmen sie auch beträchtliche Risiken auf sich.

Alle drei Baugemeinschaften wählten die Rechtsform eines Vereins und realisierten ihre Bauvorhaben als gefördertes Wohnheim. Diese Konstruktion wurde unter den gegebenen rechtlichen Möglichkeiten als die beste bewertet. Sie fördert gemeinschaftlichen Besitz und verhindert, dass Einzelinteressen das Gemeinsame zerstören. Besondere Reize an dem Modell liegen darin, die Anbotsverpflichtung zu umgehen und beträchtliche Anteile der Gemeinschaftsfläche zur förderbaren Nutzfläche zählen zu können. Der Nachteil, dass BewohnerInnen des Wohnheims keinen Anspruch auf Wohnbeihilfe haben, wurde durch gemeinschaftsinterne Solidaritätssysteme auszugleichen versucht.

In allen drei Fällen ging die Initiative von Einzelpersonen bzw. Kleingruppen aus, die sich schon länger mit der Idee auseinandergesetzt hatten, bevor erste Schritte gesetzt wurden. Wesentlich für den Initiationsprozess war die Suche nach einem Grundstück und MitbewohnerInnen. Je nach Baugemeinschaft war die Reihenfolge eine andere. Während sich der Zugang zu einem Grundstück sehr unterschiedlich gestaltete (Baurechtsliegenschaft, Kauf auf dem freien Markt, Bauträgerwettbewerb), verlief die Suche nach InteressentInnen nach ähnlichem Muster. Leicht fanden sich interessierte Personen durch Mundpropaganda im persönlichen Umfeld oder entfernteren Bekanntenkreis sowie bei Besuchen einschlägiger Veranstaltungen. Mit den so gefundenen InteressentInnen wurden in regelmäßigen Abständen Treffen abgehalten. Diese waren von hoher Fluktuation und unterschiedlichster Zusammensetzung geprägt.

Generell kann eine Verbesserung dieser Anfangsphase durch verschiedene Maßnahmen erreicht werden: Auf Ebene der Gruppe und unter dem Aspekt der Gruppenbildung kann die Arbeit an Zielen und Werten die Gemeinschaftsbildung fördern. Auf Ebene des Projektfortschritts kann beispielsweise die Entscheidung für ein bestimmtes Grundstück die Entscheidungsfindung der Einzelnen, die Gruppenzusammensetzung und Gruppenkohäsion beschleunigen. Die Verbindlichkeit kann auch dadurch erhöht werden, dass die InteressentInnen Geld in einen gemeinsamen Topf einzahlen (müssen). In diesen Stabilisierungsbemühungen waren die untersuchten Baugemeinschaften unterschiedlich erfolgreich: Das *Wohnprojekt Wien* hatte binnen zwei Jahren mit dem Bau begonnen, die *Sargfabrik* hatte dafür sechs Jahre gebraucht; *B.R.O.T.* lag bei diesem Parameter dazwischen.

Die Entwicklung einer Binnenorganisation ist ein anderes essentielles Element, das zur Stabilisierung der Gruppe und für die Bildung einer Gemeinschaft beitragen kann. Die gewählte Rechtsform gibt dabei bestimmende Elemente der Organisationsstruktur vor. So verlangt die Rechtsform „Verein“ zumindest drei Vereinsorgane, die für unterschiedliche Angelegenheiten als AnsprechpartnerInnen bekanntgemacht sein müssen. Jedenfalls bildet sich im Zuge dieses Aushandlungsprozesses ein Set an Funktionen und Rollen in der Gruppe heraus: Leitungsgremien und Arbeitsgruppen werden installiert und Prozesse der Ablauforganisation geklärt.

Die drei Fallbeispiele legen den Schluss nahe, dass sie nach dem Modell moderner Netzwerk- und ExpertInnen-Organisationen aufgebaut sind: flache Hierarchien, dezentral organisiert, gut vernetzt, hochgradig spezialisiert. Anders als in jenen Organisationen wird hier aber der persönlichen Befindlichkeit

größerer Raum gegeben. Außerdem kann die Arbeitslast einzelner schnell zu Überforderung und Frustration dieser TeilnehmerInnen führen, insbesondere dann, wenn die geleistete Arbeit keine Anerkennung erfährt. Es empfiehlt sich nach Möglichkeiten zu suchen, die geleistete Arbeit sichtbar zu machen, sich Methoden zur transparenten Arbeitslastverteilung zu überlegen und Meilensteine festzulegen, deren Erreichen gefeiert werden kann.

Die Aufbau- und Ablauforganisation bei Baugemeinschaften orientiert sich zum einen an den gesetzlichen Rahmenbedingungen für die gewählte Organisationsform. Für Vereine gilt: Die Vollversammlung ist oberstes Entscheidungsorgan. Sie wählt auch den Vorstand. Dieser ist für die Umsetzung der beschlossenen Ziele verantwortlich und vertritt den Verein auch nach Außen. Weiters können Arbeitsgruppen zu den unterschiedlichsten Themen installiert werden. Ergänzt werden können die vorgegebenen Strukturen um jene Elemente, die den Vereinsmitgliedern wichtig scheinen. Zum anderen organisiert sich der Verein rund um sein Kommunikations- und Austauschbedürfnis. Als eine direkte Folge dieses Bedürfnisses können die schriftlich verfassten Protokolle dienen, die alle Baugemeinschaften über ihre Sitzungen angefertigt haben. Arbeitsstrukturen, wie eine Moderation oder das Betreiben von Arbeitsgruppen, die Themen aufbereiten, um sie anschließend im Plenum zur Diskussion stellen, helfen Zeit und Energien zu sparen.

Weiters wird einer fairen Entscheidungsfindung ein großer Stellenwert zumessen. Grundsätzlich wird bei jeder Entscheidung die Zustimmung aller angestrebt. Das Konsensprinzip wird (vor allem aus Effizienzgründen) dennoch von keiner Baugemeinschaft verfolgt. Stattdessen lässt sich der Trend feststellen, formell Mehrheitsentscheide anzustreben und informell Entscheidungen dann zu treffen, wenn kein Mitglied einen schwerwiegenden Einwand dagegen vorbringt. Dabei ist eine Grundbedingung, dass jedeR die Gelegenheit haben muss, Bedenken und Einwände zu äußern und Fragen zu stellen.

Als besondere Herausforderungen für die Beteiligten gelten Entscheidungen rund um die Wohnungsvergabe sowie um allfällige Erweiterungen der Gruppe. Es zeigt sich, dass die Wohnungsvergabe zu einem möglichst frühen Zeitpunkt erfolgen soll. Da die Gemeinschaft dann noch nicht vollzählig ist, gibt es noch ‚Pufferwohnungen‘. Der Aushandlungsprozess regt die Einzelnen zur Klärung bestimmter Fragestellungen an und unterstützt die Gemeinschaftsbildung. Als hilfreiche Unterstützung dieses Prozesses wurde die Methode des systemischen Konsensierens bewertet. Bei der Betrachtung der Entscheidungsfindung über die Aufnahme neuer Mitglieder zeigt sich, dass die Baugemeinschaften einen großen Aufwand damit betrieben haben, passende Entscheidungsstrukturen dafür zu schaffen: Fragebögen, Bewerbungsbriefe, der Besuch von Informationsveranstaltungen, Hearings, usw. Dieser Aufwand erscheint übertrieben, meinen doch die Befragten, am Ende hätte die Sympathie gezählt.

Umgekehrt fällt auf, dass es weder für den Ausschluss von Mitgliedern noch für andere Formen der Beendigung des gemeinschaftlichen Lebens Standards jenseits der juristischen Vorgaben gibt. Auszug

oder Ausschluss aus der Gemeinschaft bleiben diffus und werden auf einer individuellen Ebene abgehandelt. Dort dominieren persönliche Betroffenheiten und Werturteile.

Die Analyse lässt den Schluss zu, dass Verbindlichkeit in der Gemeinschaft vor allem durch das gemeinsame Tun entsteht und vice versa Gemeinschaft durch Verbindlichkeit. Unter diesem Aspekt betrachtet, dient das Verfolgen eines Ziels immer auch den anderen Zielen. So können gemeinsam verbrachte Urlaube, Klausuren, Feste oder Ausflüge die Gemeinschaftsbildung weiter vorantreiben, genauso gut können diese Veranstaltungen auch zur (informellen) Absicherung von (Zwischen-)Ergebnissen anderer Projektschritte dienen. Oft genug wurden Maßnahmen zur Stärkung der Gemeinschaft mit der Bearbeitung inhaltlicher Fragestellungen kombiniert.

Als hilfreich für diese kombinierten Aushandlungs- und Gruppenbildungsprozesse hat sich das Beiziehen externer SpezialistInnen erwiesen. ExpertInnen für ‚Prozesse‘ können die Selbstorganisationsfähigkeiten der Gruppe unterstützen, FachexpertInnen können wertvolle Informationen liefern und die Baugemeinschaften organisatorisch entlasten. Eine öffentliche Beratungseinrichtung oder die Etablierung des Berufsbildes von BaubetreuerInnen würde von Baugemeinschaften gerne angenommen werden.

In Bezug auf die Gruppen- und Gemeinschaftsbildung hat sich die Arbeit an Zielen und Visionen als hilfreich erwiesen. Dabei bleiben manche anfänglichen persönlichen Wunschvorstellungen auf der Strecke oder werden zu neuen, gemeinsamen Zielen umgeformt. Am deren Ende stehen Artefakte, die die Verfasstheit der Organisation und ihre Kultur nach Innen und Außen gleichermaßen sichtbar machen. Zu diesen Elementen zählen gleichermaßen die internen Verträge und Regelwerke genau so wie die Homepage oder allfällige Pressemappen. Sie sind das Destillat des gemeinschaftlich betriebenen Aushandlungsprozesses.

Eine Besonderheit von Baugruppen sei an dieser Stelle noch einmal erwähnt: Sie wollten als Gegenentwurf zum erlebten Gesellschaftsbild wahrgenommen werden, sie wollten für Randgruppen offen sein, kurz, sie hatten hohe Ziele. Zum Zeitpunkt der Untersuchung hatten sie festgestellt, dass sie weitgehend dem eigenen Milieu und dessen Vorstellungen von Gemeinschaft treu geblieben waren.

Abschließend soll darauf hingewiesen dass jede der vorgestellten Baugemeinschaften einen einzigartigen Prozess durchlaufen hat. Diese Arbeit stellt einen Versuch dar, jene Variablen heraus zu filtern, die die Entstehung und Umsetzung von Baugemeinschaften begünstigen können. Die Bereitschaft und Fähigkeit der handelnden Personen sich zeitlich und inhaltlich zu engagieren, ihre Bedürfnisse zu artikulieren und Kompromisse einzugehen scheinen jedoch jene Faktoren zu sein, die letztendlich über Erfolg oder Misserfolg des Prozesses entscheiden.

7 Anhang

7.1 Quellenverzeichnis

7.1.1 Literaturverzeichnis

- AK Wien & Walter Rosifka, 2005. Wohnrecht für Wohnungseigentümer, Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien.
- AK Wien, 2007. Wohnrecht für Mieter von Genossenschaftswohnungen, Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien
- Alemann, U. & Studiengruppe Partizipationsforschung, 1978. Partizipation, Demokratisierung, Mitbestimmung. Problemstellung und Literatur in Politik, Wirtschaft, Bildung und Wissenschaft: eine Einführung. 2. Auflage, Opladen: Westdeutscher Verlag.
- Anderl, E., Leb-Idris, J. & Wallmüller, K., 2009. W: A: B - Wohnbau: Alternative: Baugruppen. Verfügbar unter: <http://www.gat.st/pages/de/nachrichten/3603.htm> [Zugegriffen: Februar 3, 2011].
- Architektenkammer Baden-Württemberg [Hrsg.], 2011. planen - bauen - leben, Baugemeinschaften in Tübingen. 2. Auflage, Tübingen.
- Bärsch, J., Cremer, C. & Novy, K., 1989. Neue Wohnprojekte, alter Genossenschaften. Kooperationsformen zur Bestandssicherung im Wohnungssektor, Darmstadt: Verlag für wissenschaftliche Publikationen.
- Barta, H. & Keller [Hrsg.], 1988. Materialien zur Mitbestimmung, Linz: Institut für Sozial- und Wirtschaftswissenschaften der Kammer für Arbeiter und Angestellte in Oberösterreich.
- Bauer, E., 2006. Gemeinnütziger Wohnbau in Österreich. Kurswechsel, (2006/3), S.20-27.
- Blasius, J. & Dangschat, J.S., 1990. Gentrification: die Aufwertung innenstadtnaher Wohnviertel, Frankfurt/Main; New York: Campus.
- Bogner, A. & Menz, W., 2002. Das theoriegenerierende Experteninterview. Erkenntnisinteresse, Wissensformen, Interaktion. In: A. Bogner, B. Littig, & W. Menz, [Hrsg.] Das Experteninterview: Theorie, Methode, Anwendung. Opladen: Leske und Budrich, S. 33-70.
- Boll, J. & Selle, K., 1996. Beteiligung im Wohn-Alltag. In: K. Selle, [Hrsg.] Planung und Kommunikation. Wiesbaden/ Berlin: Bauverlag, S. 41-60.
- Danbauer, D., 2010. Wohnkonzepte der Zukunft. Verfügbar unter: <http://www.diebauzeitung.at/ireds-108216.html> [Zugegriffen: Februar 3, 2011].
- Dirisamer, R., Kuzmich, F. & Uhl, O., 1981. Forschungsbericht 2: Partizipation als Prozess. Wohnen morgen Hollabrunn, Wien: Arbeitsgemeinschaft für Architektur, Stadtplanung, Koordination.

- Einem, C., 1988. Mehr Demokratie durch Mitbestimmung. In: AK Wien, [Hrsg.] Mitbestimmen beim Wohnen? Kommunale Begegnungen. Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, S. 129-145.
- Flick, U., von Kardorff, E. & Steinke, I. [Hrsg.], 2007. Qualitative Forschung: ein Handbuch. 5. Auflage, Reinbek bei Hamburg: Rowohlt Taschenbuch Verlag.
- Förster, W., 2011. Soziale Nachhaltigkeit im Wiener Wohnbau. In: H. Schattovits & A. Adrigan, [Hrsg.] Heimat finden gemeinschaftliches Wohnen zwischen Sehnsucht und Gelingen. Wien, Graz: NWV Neuer Wissenschaftlicher Verlag, S. 57-62.
- Freisitzer, K., Koch, R. & Uhl, O., 1987. Mitbestimmung im Wohnbau: ein Handbuch, Wohnbauforschungsbericht (F 911), Wien: Picus-Verlag.
- Garai, P., 2011. Rechtliche Gestaltung. In: H. Schattovits & A. Adrigan, [Hrsg.] Heimat finden gemeinschaftliches Wohnen zwischen Sehnsucht und Gelingen. Wien, Graz: NWV Neuer Wissenschaftlicher Verlag, S. 49-56.
- Gemeinschaft B.R.O.T Hernals [Hrsg.], 2010. 20-Jahre Gemeinschaft B.R.O.T. Haus Hernals. 1990-2010 Festschrift., Gemeinschaft B.R.O.T Hernals.
- Gemeinschaft B.R.O.T Hernals, 2006. Statut des Vereins „Gemeinschaft B.R.O.T. Hernals“.
- Gutmann, R. & Reppé, S., 2008. Wohngruppen für Fortgeschrittene Generation 55+. Moderation und sozialwissenschaftliche Begleitung des Pilotprojekts Steinbruchstraße 8, Wien, Wien: wohnbund:consult.
- Gutmann, R., 1990. Gemeinsam planen und wohnen: „Entwicklung sozialen Lebens“ am Beispiel der Neubausiedlung Salzburg-Forellenweg, Salzburg: Verlag Grauwerte im Institut für Alltagskultur.
- Gutmann, R., 1992. Gemeinsam planen und wohnen in einer Neubausiedlung. In: Selbstgestaltung der Wohnumwelt: Anregungen und Beispiele. ILS Schriften. Dortmund; Duisburg: Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen; Vertrieb Waz-Druck, S. 93-107.
- Gutmann, R., 2010. Die Reformpotenziale gemeinschaftlicher Wohnformen. In: Evaluierung der Wohnform „Co-housing“ am Beispiel von bestehenden Projekten in Niederösterreich. Teil 1: Studie am Beispiel des Projektes „Lebensraum“ zur Erhebung des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Nutzens der Wohnform „Co-housing“ für das Land Niederösterreich. ARGE Brugger&Matosic GesbR im Auftrag der Wohnbauforschung NÖ, S. 49-64.
- Häberlin, U. & Tusch, R., 2002. Zwischen Integration und Branding: Die Sargfabrik. derive - Zeitschrift für Stadtforschung, (10/2002), S.34-37.

- Hauff, V. [Hrsg.], 1987. Unsere gemeinsame Zukunft. Der Brundtland-Bericht der Weltkommission für Umwelt und Entwicklung, Greven: Eggenkamp Verlag.
- Heike, S., 2004. Suchen - bieten - gemeinschaftliches Wohnen. Neue Netzwerke. Wohnbund-Informationen, (2004/1), S.25.
- Hendrich, P., 2010. Baugruppen. Selbstbestimmtes Bauen und Wohnen in Wien. Diplomarbeit. Wien: TU Wien.
- Hieber, A. u. a., 2005. Gemeinschaftliches Wohnen im Alter. Von der Idee bis zum Einzug, Heidelberg: Deutsches Zentrum für Altenforschung.
- Hopf, C., 2007. Qualitative Interviews - ein Überblick. In: U. Flick, E. von Kardorff, & I. Steinke, [Hrsg.] Qualitative Forschung: ein Handbuch. Reinbek bei Hamburg: Rowohlt Taschenbuch Verlag, S. 349-360.
- Jekel, G. u. a., 2007. Vorstudie zur Einrichtung einer Netzwerkagentur Generationenübergreifendes Wohnen, Berlin: Deutsches Institut für Urbanistik. Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.
- Kasper, H. & Mayrhofer, W. [Hrsg.], 2009. Personalmanagement Führung Organisation. 4. Auflage, Wien: Linde Verlag.
- Kasper, H. & Mühlbacher, J., 2009. Strategiemodelle und neue Organisationsformen. In: Kasper, H. & Mayrhofer, W., [Hrsg.] Personalmanagement Führung Organisation. 4. Auflage, Wien: Linde Verlag, S. 267-307
- KFÖ - Katholischer Familienverband Österreichs [Hrsg.], 1977. Die Familie im Wandel der Industriegesellschaft. Badener Symposium 1976, Wien: Ehe und Familie.
- Kläser, S., 2006. Selbstorganisiertes Wohnen. archplus, (176/177), S.90-99.
- Knaus, G., 2011. W: A: B: Wohnen einfach anders! Verfügbar unter: <http://www.gat.st/pages/de/nachrichten/4667.htm> [Zugegriffen: Februar 3, 2011].
- König, O. & Schattenhofer, K., 2006. Einführung in die Gruppendynamik, Heidelberg: Carl-Auer-Verlag.
- Kröger, S. u. a., 2005. Selbst gebaute Nachbarschaft Handlungsempfehlungen zur Verbreitung von Wohnprojekten in Hamburg. 1. Auflage, Kassel: Universität Kassel.
- Kuhnt, B., 2006. Moderationsfibel Zukunftswerkstätten verstehen - anleiten - einsetzen das Praxisbuch zur sozialen Problemlösungsmethode Zukunftswerkstatt. 3. Auflage, Neu-Ulm: AG-SPAK-Bücher.

- Kuthe, C., Mermagen, W. & Schepers, A., 1991. Gemeinsam Bauen, gemeinsam Wohnen: rechtliche und finanzielle Gestaltungsmöglichkeiten für Gruppenprojekte im Wohnungsbau, Darmstadt: VWP Verlag für wissenschaftliche Publikationen.
- Kuzmich, F., 2011. Geplant und gebaut in Mitbestimmungsprozessen. In: H. Schattovits & A. Adrigan, [Hrsg.] Heimat finden gemeinschaftliches Wohnen zwischen Sehnsucht und Gelingen. Wien, Graz: NWV Neuer Wissenschaftlicher Verlag, S. 115-126.
- Lamnek, S., 1995. Qualitative Sozialforschung. 3. Auflage, München [u.a.]: Psychologie-Verlags-Union.
- Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung [Hrsg.], 2005. Neues Urbanes Wohnen in Baugemeinschaften, Stuttgart.
- Lueger, M., 2000. Grundlagen qualitativer Feldforschung: Methodologie, Organisation, Materialanalyse, Wien: WUV-Verlag.
- Magistrat der Stadt Wien, o.J. Favoriten - Sonnwendviertel. Verfügbar unter:
<http://www.wien.gv.at/bezirke/favoriten/wirtschaft-wohnen/sonnwendviertel.html> [Zugegriffen: August 31, 2011].
- Mahdavi, A., 2011. Humanökologische Sicht. In: H. Schattovits & A. Adrigan, [Hrsg.] Heimat finden gemeinschaftliches Wohnen zwischen Sehnsucht und Gelingen. Wien, Graz: NWV Neuer Wissenschaftlicher Verlag, S. 29-40.
- Meier, I., 1997. Gemeinschaftsprojekt Wohnen - Entwurf eines Lebensstils im heutigen Wien. Abschlussarbeit. Frankfurt/Main: Johann Wolfgang Goethe-Universität.
- Meuser, M. & Nagel, 2002. ExpertInneninterviews - vielfach erporbt, wenig bedacht. Ein Beitrag zur qualitativen Methodendiskussion. In: A. Bogner, B. Littig, & Menz, [Hrsg.] Das Experteninterview: Theorie, Methode, Anwendung. Opladen: Leske und Budrich, S. 71-95.
- Meuwissen, J., 2011. Baugruppen und Bauen in der Gruppe. Vergleich: Hilversum, Bregenz, Graz. Eine Städtebauliche Analyse. Vortrag bei der Tagung zum Thema "Baugruppen. Qualität für die Stadt" am 13.05.2011 an der TU Graz. Mitschrift
- Mitmannsgruber, L., 2011. Erlebte Erfahrung in 20 Jahren B.R.O.T Hernalis. In: H. Schattovits & A. Adrigan, [Hrsg.] Heimat finden gemeinschaftliches Wohnen zwischen Sehnsucht und Gelingen. Wien, Graz: NWV Neuer Wissenschaftlicher Verlag, S. 137-144.
- Nohlen, D. & Grotz, F., 2007. Kleines Lexikon der Politik. 4. Auflage, München: Beck.
- Novy-Huy, R., 2004. Finanzierungs-, Träger- und Organisationsformen für selbstbestimmte Wohnprojekte. In: Bauwohnberatung Karlsruhe & Schader-Stiftung Darmstadt, [Hrsg.] Neues Wohnen fürs Alter: Was geht und wie es geht. Frankfurt: Anabas-Verlag, S. 141-157.

- Novy, K. & Förster, W., 1991. Einfach bauen: genossenschaftliche Selbsthilfe nach der Jahrhundertwende zur Rekonstruktion der Wiener Siedlerbewegung [ein Projekt des Vereins für Moderne Kommunikationspolitik], Wien: Picus-Verlag.
- Novy, K., 1988. Die neuen sozialen Bauherren. In: AK Wien, [Hrsg.] Mitbestimmen beim Wohnen? Kommunale Begegnungen. Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, S. 45-62.
- Novy, K., 1991. Zur Relevanz des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens. In: C. Kuthe, W. Mermagen, & A. Schepers, [Hrsg.] Gemeinsam Bauen, gemeinsam Wohnen: rechtliche und finanzielle Gestaltungsmöglichkeiten für Gruppenprojekte im Wohnungsbau. Darmstadt: VWP Verlag für wissenschaftliche Publikationen, S. 7-10.
- Oppolzer, S. [Regisseurin], 2010. Alternative Wohnformen. Mittagsjournal am 23.12.10 in Ö1 .
- Oppolzer, S. [Regisseurin], 2011. Die Baugruppe als neuer Trend im Wohnbau. Kulturjournal am 04.01.11 in Ö1 .
- Österreichischer Wohnbund, [Hrsg.], 1991. Modellversuch zur Beratung von Wohnbauselbsthilfegruppen, Wien.
- Philipp, N., 2011. Die Stadt als Land und umgekehrt. Verfügbar unter: <http://diepresse.com/home/panorama/oesterreich/690380/Die-Stadt-als-Land-und-umgekehrt> [Zugegriffen: Oktober 7, 2011].
- Piber, H., 2008. Organisationsmodelle. In: F. Glasl, T. Kalcher, & H. Piber, [Hrsg.] Professionelle Prozessberatung: das Trigon-Modell der sieben OE-Basisprozesse. Bern; Stuttgart: Haupt Verlag; Verlag Freies Geistesleben, S. 53-89.
- Posch, W., 2010. Historische Betrachtung in Bezug auf Österreich. In: Evaluierung der Wohnform „Co-housing“ am Beispiel von bestehenden Projekten in Niederösterreich. Teil 1: Studie am Beispiel des Projektes „Lebensraum“ zur Erhebung des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Nutzens der Wohnform „Co-housing“ für das Land Niederösterreich. ARGE Brugger&Matosic GesbR im Auftrag der Wohnbauforschung NÖ, S. 35-48.
- Prlic, T., 2010. Baut, Gruppen! Verfügbar unter: <http://www.architektur-bauforum.at/ireds-108286.html> [Zugegriffen: Februar 20, 2011].
- Putschögl, M., 2011. Baugruppen. Seestadt-Pioniere zwischen Wunsch und Wirklichkeit. Verfügbar unter: <http://derstandard.at/1302515978511/Baugruppen-Seestadt-Pioniere-zwischen-Wunsch-und-Wirklichkeit> [Zugegriffen: April 21, 2011].
- Schattovits, H. & Adrigan, A. [Hrsg.], 2011. Heimat finden. Gemeinschaftliches Wohnen zwischen Sehnsucht und Gelingen, Wien, Graz: NWV Neuer Wissenschaftlicher Verlag.

- Schattovits, H. & Klar, S., 1988. Forschungsprojekt. Integratives Wohnen als soziales Dienstangebot, Wien: Insitut für Ehe und Familie.
- Schattovits, H., 2011. Eine Antwort auf den gesellschaftlichen Wandel am Beispiel Gemeinschaft B.R.O.T. In: H. Schattovits & A. Adrigan, [Hrsg.] Heimat finden gemeinschaftliches Wohnen zwischen Sehnsucht und Gelingen. Wien, Graz: NWV Neuer Wissenschaftlicher Verlag, S. 101-114.
- Schluder, M. & Stoklaska, N., 2005. 10 Jahre Bauträgerwettbewerb. Veränderungen im Wohnbau, Studie im Auftrag der MA 50, Stadt Wien.
- Schmidt, G., 2004. Liebesaffären zwischen Problem und Lösung: hypnosystemisches Arbeiten in schwierigen Kontexten, Heidelberg: Carl-Auer-Systeme-Verlag.
- Schremmer, C. u. a., 2011. Urban Development Scenarios – Part A: Methodology. SUME Working Paper 1.2, Vienna. Verfügbar unter: www.sume.at/project_downloads [Zugegriffen: Oktober 31, 2011].
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 2006. Wohnen in der Berliner Innenstadt Informationen für Baugemeinschaften und Baugruppen, Berlin: Kulturbuch-Verlag.
- Sherif, M., 1968. Group Formation. In: D. L. Stills, [Hrsg.] International encyclopedia of the social sciences. New York: Macmillan.
- Siemonsen, K., 2000. Diskussionsrunde - Zwischenbilanz zur Beteiligung von Bewohnern beim Wohnungsneubau. Wohnbund-Informationen, (2000/3), S.12-14.
- Steger, B., 2009. W: A: B: Gemeinsam bauen. Verfügbar unter: <http://www.gat.st/pages/de/nachrichten/3738.htm> [Zugegriffen: Februar 3, 2011].
- Strauss, A., 1994. Grundlagen qualitativer Sozialforschung: Datenanalyse und Theoriebildung in der empirischen soziologischen Forschung. 2. Auflage, München: W. Fink.
- Temel, R. & Lorbek, M., 2010. Baugemeinschaften in Wien. Endbericht: Rechtsfragen, Leitfaden, Grundstücksvergabe, Wien: Studie im Auftrag der Stadt Wien - MA 50.
- Temel, R. u. a., 2009. Baugemeinschaften in Wien. Endbericht: Potentialabschätzung undv Rahmenbedingungen, Wien: Studie im Auftrag der Stadt Wien - MA 50.
- Temel, R., 2010. Urbanität durch Selbstbestimmung und Eigenverantwortung. Baugemeinschaften als Werkzeuge der Stadtentwicklung. Kommentar zum Kapitel Baugruppen. In: Wien 3420 Aspern Development AG & Magistratsabteilung 18, [Hrsg.] Werkstattbericht Nr. 108, Aspern. Die Seestadt Wiens: Vision + Wirklichkeit. Die Instrumente des Städtebaus. Wien, S. 108-109.

- Temel, R., 2011. Potentiale in Wien und Österreich. In: H. Schattovits & A. Adrigan, [Hrsg.] Heimat finden gemeinschaftliches Wohnen zwischen Sehnsucht und Gelingen. Wien, Graz: NWV Neuer Wissenschaftlicher Verlag, S. 41-48.
- Töllner, A. & Bundesvereinigung Forum Gemeinschaftliches Wohnen, o.J. Kompetenzzentrum Wohnen - Rechtsformen. Verfügbar unter: www.kompetenznetzwerk-wohnen.de [Zugegriffen: September 7, 2011].
- Uhl, O., 1988. Mit Bestimmtheit selbst bestimmen - Planen, Bauen und Leben am Beispiel: „Wohnen mit Kindern“, Wien. In: AK Wien, [Hrsg.] Mitbestimmen beim Wohnen? Kommunale Begegnungen. Wien: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, S. 5-36.
- Verein für integrative Lebensgestaltung, 1988. Sitzungsprotokoll.
- Wien 3420 Aspern Development AG, 2010. Aspern. Die Seestadt Wiens: Vision + Wirklichkeit. Die Instrumente des Städtebaus, Werkstattbericht Nr. 108. Wien.
- Wohnfonds Wien, 2001. Anbotswohnungen. Verfügbar unter: http://www.wohnfonds.wien.at/download/san/Formulare/anbotswohnung_info.pdf [Zugegriffen: September 7, 2011].
- WohnStrategen, 2005. Natürlich gemeinsam bauen wohnen. Chronologie für Einsteiger, Weimar: Regionale Kontaktstelle Thüringen der Bundesvereinigung Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.

7.1.2 Referenzierte Webpräsenzen

- Austrotopia, Austrotopia - Leben in Gemeinschaft. Verfügbar unter: <http://austrotopia.mixxt.at/> [Zugegriffen: September 27, 2011].
- Gaia Foundation, Dragon Dreaming - Dragon Dreaming Partizipative strategische Planung für nachhaltiges Projektmanagement. Verfügbar unter: <http://www.dragondreaming.info/> [Zugegriffen: September 26, 2011].
- Müller, F., Dragon Dreaming - Projektbegleitung für Gruppen und Gemeinschaften. Verfügbar unter: <http://www.drachenprojekte.org/> [Zugegriffen: September 26, 2011].
- ÖGUT, Partizipation: Soziokratie. Verfügbar unter: <http://www.partizipation.at/soziokratie.html> [Zugegriffen: September 26, 2011].
- Realitylab, realitylab - mediadesign and research. Verfügbar unter: <http://www.realitylab.at/> [Zugegriffen: September 27, 2011].
- Rüther, C., Soziokratie. Verfügbar unter: <http://soziokratie.org/> [Zugegriffen: September 27, 2011].

Verein B.R.O.T. Hernals, Gemeinschaft B.R.O.T. - Haus Hernals. Verfügbar unter: <http://www.brot-hernals.at/> [Zugegriffen: September 26, 2011].

Verein für integratives Leben, Die Sargfabrik. Verfügbar unter: <http://www.sargfabrik.at/> [Zugegriffen: September 26, 2011].

Verein für nachhaltiges Leben, Wohnprojekt Wien. Verfügbar unter: <http://www.wohnprojekt-wien.at./projekt> [Zugegriffen: September 26, 2011].

7.2 Interviewverzeichnis

<i>Name</i>	<i>Interviewdatum</i>	<i>Dauer (hh:mm)</i>
Int_A	04.03.2011	1:36
Int_B	28.07.2011	1:36
Int_C	17.08.2011	1:16
Int_D	17.08.2011	0:58
Int_E	18.08.2011	1:16
Int_F	27.08.2011	1:27
Int_G	29.08.2011	1:18
Int_H	29.08.2011	1:21
Int_I	30.08.2011	0:40

7.3 Abstract

In recent years a growing desire for alternative urban housing types led to a rise in popularity of joint building ventures in Vienna. However, the dream of collectively designing its own living environment hardly ever comes true. The majority of the envisaged projects has never been realised. Therefore this paper focuses on possibilities to overcome the social and organisational challenges joint building ventures pose in their development.

For that purpose this paper examines the general conditions those projects find in Vienna and subsequently studies the developing process of three successful joint building ventures. Methodologically this work is based on the analysis of literature and semi-standardised interviews that were conducted with nine participants of the joint building ventures *B.R.O.T.*, *Sargfabrik* and *Wohnprojekt Wien*.

The general conditions for these ventures in Vienna are suboptimal: the legislative framework, the housing policy and its conditions for grants as well as the unavailability of adequate building sites hamper the implementation of the project. Those initiatives that did realise their visions did that by the means of a registered association (*Verein*), which runs a residential hostel (*Wohnheim*). The “*Verein*” as organisational and legal form enables its members on the one side to deal with other legal parties and on the other side to create an adequate internal structure for the group. The combination with a residential hostel allows to strengthen the community by joint ownership and the ability to choose its members. In addition residential hostels can receive a higher share of subsidies for its common areas from the city’s housing fund.

Challenging is also the formation process of the group, in which the individuals must agree on shared issues and values and subsequently on a joint approach. This negotiation process covers among others, aspects like shared goals, the legal form, operational and organisational structure, the decision-making process and selection criteria for new members. Furthermore, the group has to come to an agreement regarding the building site and the allocation of apartments.

The present paper devotes considerable attention to both, the general conditions in Vienna as well as aspects arising from group dynamics, and identifies helpful strategies to the emerging challenges. Without going into detail, it can be concluded that joint building ventures profit from a stable core group, which at best has already agreed on fundamentals. If furthermore, the group manages to give the negotiation processes sufficient room and structure, important prerequisites for the success for the venture will be met. Professional guidance can support these processes.

7.4 Zusammenfassung

Das Bedürfnis nach alternativen, städtischen Wohnformen ließ Baugemeinschaften in Wien in den letzten Jahren populärer werden. Der Wunsch, gemeinschaftlich das eigene Wohnumfeld zu gestalten, konnte jedoch nur in wenigen Fällen umgesetzt werden; der Großteil der angedachten Projekte wurde niemals realisiert. Im Zentrum dieser Arbeit steht daher die Frage, wie den organisatorischen und sozialen Herausforderungen im Entstehungsprozesse von Baugemeinschaften begegnet werden kann.

Zu diesem Zweck wurden zuerst die Rahmenbedingungen von Baugemeinschaften in Wien beleuchtet und anschließend die Anfänge dreier erfolgreicher gemeinschaftlicher Bau- und Wohnprojekte untersucht. Methodisch fußt diese Arbeit auf der Auswertung von Literatur und der Analyse von teilstandardisierten Interviews, die mit neun Beteiligten der Baugemeinschaften *B.R.O.T.*, *Sargfabrik* und *Wohnprojekt Wien* geführt wurden.

Die Rahmenbedingungen sind für Baugemeinschaften suboptimal: Rechtslage, Förderstrukturen und die Rahmenbedingungen beim Grundstückskauf erschweren die Verwirklichung der Idee vom gemeinschaftlichen Bauen und Wohnen. Jene Initiativen, die ihre Sehnsuchtsziele umgesetzt haben, sind diese als Verein angegangen. Als Verein haben sie das Projekt vorangetrieben und ein Wohnheim errichtet. Mit der Vereinslösung wurde eine Organisationsform gefunden, die nach Außen Rechtsgeschäfte zwischen der Gruppe und ihren Umwelten erleichtert und die nach Innen nach den Bedürfnissen der Gemeinschaft ausgestaltet werden konnte. Die Heimlösung hat sich in zumindest zweierlei Hinsicht bewährt: Zum einen ermöglicht sie, dass der Verein gemeinschaftlich die Liegenschaft besitzt und Einfluss auf die Auswahl der MitbewohnerInnen hat. Zum anderen sichert das Wohnheim die Förderung von großzügigen Gemeinschaftsflächen.

Eine weitere Herausforderung für Baugemeinschaften besteht darin, aus den unterschiedlichen Gruppenmitgliedern eine Gemeinschaft zu formen, die sich über ihre zentralen Anliegen, Werte und daraus abgeleiteten Vorgehensweisen einig ist. Dieser Einigungsprozess umfasst so unterschiedliche Bereiche wie Ziele, Rechtsform, Aufbau- und Ablauforganisation, Entscheidungsquoren, Aufnahmekriterien und dergleichen mehr. Selbstverständlich muss auch eine Einigung über die Wahl des Grundstücks und über die Vergabe der Wohnungen erzielt werden.

In der vorliegenden Arbeit wurden sowohl den unterschiedlichsten Aspekten der Rahmenbedingungen als auch jenen, die sich aus der Gruppendynamik ergeben, breiter Raum gewidmet. Dabei wurden die jeweils hilfreichen Strategien herausgearbeitet. Ohne jetzt auf die Details eingehen zu können, kann generalisierend gesagt werden: Baugemeinschaften profitieren von einer stabilen Kerngruppe, die im optimalen Fall die ersten Grundsatzentscheidungen bereits getroffen hat. Schaffen es die Baugemeinschaften darüber hinaus, ihren Aushandlungsprozessen genügend Raum und Struktur zu geben, so sind wichtige Voraussetzungen für das Gelingen des Gruppenprozesses gegeben. Professionelle Begleitung von Außen kann diese Prozesse unterstützen.

7.5 Lebenslauf

Joanne Tordy - geboren am 16.08.1983 in Wien – erreichbar unter jtordy [at] gmail [dot] com

Ausbildung:

1993-2001:	Bundesgymnasium [Bachgasse Mödling] und Senior High School Mount Gambier [Australien]
2002-2008:	Individuelles Diplomstudium <i>Internationale Entwicklung</i> an der Universität Wien
2006/1.-6.:	Erasmus Semester an der Universität Lund [Schweden]
2008/2.-5.:	Forschungsaufenthalt für die Diplomarbeit des Internationale Entwicklung Studiums in Kampala und Luwero [Uganda]
Seit 2009:	Masterstudium <i>Raumplanung und Raumordnung</i> an der Technischen Universität Wien

Bisherige Beschäftigungsverhältnisse:

Seit 2010/1.:	Österreichisches Institut für Raumplanung
2010/1.-7.:	Wohnpartner
2007/1.-2009/12.:	Gebietsbetreuung Städtische Wohnhausanlagen
2004-2006:	Tutorien an der Universität Wien
2003-2005:	diverse Praktika
2001/10.-2002/4.:	Au-pair in Madrid / Spanien