Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist in der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt und zugänglich.
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/eng

TECHNISCHE UNIVERSITÄT WIEN
Vienna University of Technology

Diplomarbeit

Baugemeinschaften: Ein Wohnbaumodell mit Zukunft für das Vorarlberger Rheintal?

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

Univ. Prof. Dipl.-Ing. Sibylla Zech

E280 – Department für Raumplanung
Fachbereich Regionalplanung und Regionalentwicklung

eingereicht an der Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von

Brigitte Noack
Matrikelnummer: 0526977
Am Eichbühel 13
6840 Götzis

Wien, am 8. 10. 2013

Danke

an alle Personen, die mich bei der Umsetzung dieser Arbeit unterstützt haben.

Abstract

The Vorarlberg Rhine Valley is one of the most dynamic and densely populated regions of Austria, a situation/trend that will presumably persist in the future. In the light of the increasing shortage of land the demand for alternatives to the traditional “one-family dwelling” is growing rapidly. An alternative model that is particularly discussed with respect to cities is the building community: private individuals/households, willing to build, join forces to plan and (re)build dwellings for their own usage. The present work deals with the questions, whether building communities represent a reasonable model for the Vorarlberg Rhine valley and to what extend they have the potential to prevail against conventional housing in the future. The conducted analysis and illustration of the existing situation in the Rhine Valley seeks to answer these questions. With the help of an evaluation of potential forms of construction and usage of development areas the contribution of building communities to a sustainable settlement development are illustrated. Results indicate that building communities represent a sustainable model with numerous advantages for the parties involved and therefore have considerable chances to be established in the prevailing housing market.

Kurzfassung

Das Vorarlberger Rheintal ist eine der dynamischsten und am dichtest besiedelten Regionen Österreichs und wird es auch zukünftig bleiben. In Anbetracht zunehmender Flächenknappheit sind Alternativen zum Wohnbaumodell „Freistehendes Einfamilienhaus“ gefragt. Ein alternatives Wohnbaumodell, das vor allem in Verbindung mit Städten diskutiert wird, ist die Baugemeinschaft: Bauwillige Privatpersonen schließen sich zu einer Gemeinschaft zusammen, die Wohngebäude zur Eigennutzung plant und (um)baut. Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich unter anderem mit den Fragen, ob Baugemeinschaften ein sinnvolles Wohnbaumodell für das Vorarlberger Rheintal sind und ob sich dieses Wohnbaumodell als Alternative zum herkömmlichen Wohnbau zukünftig durchsetzen kann. Zur Beantwortung dieser Fragen dienen unter anderem die Analyse bestehender Projekte in Vorarlberg und das Aufzeigen der bestehenden Rahmenbedingungen im Vorarlberger Rheintal. Anhand einer Analyse und Bewertung möglicher Bebauungs- und Nutzungsformen von Entwicklungsflächen wird der Beitrag von Baugemeinschaften zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung aufgezeigt. Die Ergebnisse zeigen, dass Baugemeinschaften ein nachhaltiges Wohnbaumodell mit vielen Vorteilen für alle Beteiligten sind und bei Verbesserung der vorhandenen Rahmenbedingungen durchaus Chancen hätten, sich im Wohnbaugeschehen zu etablieren.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 15
1.1 Einleitung 15
1.2 Planungs- und Forschungsfragen 16
1.3 Aufbau der Arbeit 16
1.4 Methodik 18
1.4.1 Von bestehenden Projekten lernen 18
1.4.2 ExpertInnen-Interviews 18
1.4.3 Recherche 19
1.4.4 Analyse und Bewertung möglicher Bebauungs- und Nutzungsformen von Entwicklungsflächen 20
1.4.5 Entwicklung und Analyse von Szenarien von Grunderwerbssituationen bei Baugemeinschaften 20
1.4.6 Sonstiges 20

2. Blick auf Projekte mit Erfahrung: Gemeinschaftliches Bauen in Vorarlberg 23
2.1 Wurzeln des gemeinschaftlichen Bauens in Vorarlberg – Siedlungsbewegung 23
2.1.1 Randsiedlungen „An der Ach“ und „Stoppelfeldgasse“, Bregenz 1934–1935 24
2.2 Pionierphase 30
2.2.1 Siedlung Ruhwiesen, Schlins 1971–1973 32
2.2.2 Siedlung Im Fang, Höchst 1976–1979 38
2.2.3 Altstadthaus, Feldkirch 1980–1984 42
2.3 Projekte nach 2000 47
2.3.1 Maronihof, Bregenz 2000–2007 49
2.3.2 Wohnanlage Frühlingstraße, Wolfurt 2002–2006 53

3. Was sind Baugemeinschaften? 59
3.1 Definition und Verwendung des Begriffs 59
3.2. Arten von Baugemeinschaften 60
3.3 Größen von Baugemeinschaften 62
3.4 Zielgruppen von Baugemeinschaften 63
3.5 Soziale Zusammensetzung von Baugemeinschaften 64
3.6 Motive zur Gründung oder Beteiligung an einer Baugemeinschaft 64
3.7 Baugemeinschaftsprozess 65
3.8 Rechts- und Organisationsformen 68
3.8.1 WohnungseigentümerInnengemeinschaften (WEG) 68

3.8.2 Genossenschaft 69
3.8.3 Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GesbR) 70
3.8.4 Verein 71
3.9 Die Suche nach einem passenden Grundstück oder Objekt 71

4. Vorteile und Risiken von Baugemeinschaften 75
4.1 Vorteile und Risiken für Mitglieder von Baugemeinschaften 75
4.1.1 Vorteile für Mitglieder von Baugemeinschaften 75
4.1.1.1 Positive Aspekte der Selbstbestimmung in der Planungs- und Realisierungsphase 76
4.1.1.2 Monetäre Vorteile – Kosten sparen 76
4.1.1.3 Positive Aspekte des gemeinsamen bzw. nachbarschaftlichen Wohnens 78
4.1.2 Risiken und Herausforderungen für Mitglieder von Baugemeinschaften 79
4.2 Vorteile und Risiken für ArchitektInnen 81
4.2.1 Vorteile für ArchitektInnen 81
4.2.2 Risiken und Herausforderungen für ArchitektInnen 82
4.3 Vorteile und Risiken für andere Beteiligte 82
4.4 Vorteile und Risiken für Gemeinden, Städte und Regionen 83
4.4.1 Vorteile für Gemeinden, Städte und Regionen 83
4.4.2 Risiken und Herausforderungen für Gemeinden, Städte und Regionen 85
4.5 Fazit 86

5. Fallbeispiel Vorarlberg | Rheintal Rahmenbedingungen 89
5.1 Allgemeines zum Rheintal 89
5.1.1 Abgrenzung der Region 89
5.1.2 Eine Einheit – ein Lebensraum 90
5.1.3 Stadt? Land? 90
5.1.4 Siedlungsentwicklung und -struktur 92
5.1.5 „Architekturland“ Vorarlberg 94
5.1.6 Bevölkerungsentwicklung und -prognose 95
5.1.7 Haushaltsentwicklung und -prognose 96
5.2 Bauen und Wohnen im Rheintal 98
5.2.1 Wohnungsentwicklung und zukünftiger Wohnbedarf 98
5.2.2 Reserven 99
5.2.2.1 Bauflächenreserven 99
5.2.2.2 Leerstehende Gebäude 101
5.2.3 Aktuelles Wohnbaugeschehen 102
5.2.3.1 Aktuelles Wohnbaugeschehen in Zahlen 102
5.2.3.2 BauherrInnen 104
5.2.3.3 Weitere AkteurInnen 105
5.2.4 Wohnimmobilien-Markt 108
5.2.4.1 Verfügbarkeit von Grundstücken und Gebäuden 108
5.2.4.2 Immobilienpreise 109
5.2.4.3 Erwerb, Option und Baurecht 112
5.2.4.4 EigentümerInnen von Grundstücken und (Wohn-)gebäuden 113
5.3 Präsenz des Themas 115
5.3.1 Öffentliche Hand 115
5.3.1.1 Land Vorarlberg 115
5.3.2 Vision Rheintal 116
5.3.3 Regionale Medien 117
5.3.4 Fachpublikationen und Ausstellungen mit Beiträgen über Vorarlberger Baugemeinschaften 119
5.3.5 Architekturpreise für Vorarlberger Baugemeinschaftsprojekte 120
5.3.6 Veranstaltungen zum Thema Wohnbau und Wohnen 121
5.3.7 Präsenz in der Bevölkerung 122
5.4 Unterstützung für Baugemeinschaften 124
5.4.1 tisch: Wir bauen Nachbarschaft! (T Baugruppen- und Projektentwicklungs GmbH) 124
5.4.2 Online Plattform „Gemeinsam Bauen“ 125
5.5 Wohnbauförderung 126
5.5.1 Wohnbauförderungsgesetz 126
5.5.2 Neubauförderungsrichtlinie 2013 126
5.5.2.1 Quartiersbetrachtung 128
5.5.2.2 Ökopunkte 128
5.5.2.3 Wohnbauforschung 129
5.5.3 Wohnhaussanierungsrichtlinie 2013 130
5.5.4 Wohnbaufonds 131
5.5.5 Beratung und Unterstützung 132
5.6 Planerisch-rechtliche Rahmenbedingungen 133
5.6.1 Baugesetz 133
5.6.2 Raumplanungsgesetz 133
5.6.2.1 Räumliches Entwicklungskonzept 134
5.6.2.2 Flächenwidmungsplan 135
5.6.2.3 Bebauungsplan 136
5.6.2.4 Vertragsraumplanung 137
5.7 Fazit 138

6. Der Beitrag von Baugemeinschaften zu einer nachhaltigen Raumentwicklung 141
6.1 Nachhaltige Raumentwicklung 141
6.1.1 Der Begriff „Nachhaltige Raumentwicklung“ 141
6.1.2 Der Begriff „Resilienz“ 142
6.1.3 „Nachhaltige Raumentwicklung“ in der vorliegenden Arbeit 143
6.1.4 Kriterien für eine nachhaltige Raumentwicklung 144
6.2 Entwicklungsflächen und ihre möglichen Bebauungs- bzw. Nutzungsformen 145
6.2.1 Charakterisierungs- und Bewertungsraster 146
6.2.2 Vorbemerkungen zu den unterschiedlichen Typen 147
6.2.2.1 Vorbemerkungen zu Typ 1 – ein unbebautes Grundstück 147
6.2.2.2 Vorbemerkung zu Typ 2 – Entwicklungsgebiet 148
6.2.2.3 Vorbemerkungen zu Typ 3 – ein bebautes Grundstück 149
6.2.3 Typ 1 – unbebautes Grundstück 150
6.2.3.1 Variante „Freistehendes Einfamilienhaus“ 150
6.2.3.2 Variante „Doppelhaus“ 152
6.2.3.3 Variante „Häusergruppe“ 154
6.2.3.4 Variante „Reihenhäuser“ 156
6.2.3.5 Variante „Kleine Wohnanlage“ 158
6.2.3.6 Variante „Große Wohnanlage“ 160
6.2.4 Typ 2 – Entwicklungsgebiet 162
6.2.4.1 Variante „Einfamilienhausgebiet“ 162
6.2.4.2 Variante „Gemischtes Gebiet“ 164
6.2.4.3 Variante „Städtisches Quartier“ 166
6.2.5 Typ 3 – ein bebautes Grundstück 168
6.2.5.1 Variante „Bestandsnutzung / Sanierung“ 168
6.2.5.2 Variante „Umbau und Erweiterung“ 169
6.2.5.3 Variante „Verdichtung durch Neubau“ 170
6.3 Zusammenschau der Bewertungen 171

7. Baugemeinschaften und der Erwerb eines Grundstücks oder Objekts 177
7.1 Typ 1 – ein unbebautes Grundstück 178
7.1.1 EigentümerIn: Privatperson 178
7.1.2 EigentümerIn: Bauträger 179
7.1.3 EigentümerIn: Gemeinde 180
7.1.4 EigentümerIn: andere AkteurInnen 181
7.2 Typ 2 – Grundstücke in Entwicklungsgebieten 182
7.2.1 EigentümerInnen: Privatpersonen 182
7.2.2 EigentümerInnen: Privatpersonen + Bauträger 183
7.2.3 EigentümerInnen: Privatpersonen + Bauträger + Gemeinde 184
7.3 Typ 3 – ein bebautes Grundstück (Objekt) 186
7.3.1 EigentümerIn: Privatperson 186
7.3.2 EigentümerIn: Gemeinde 187
7.3.3 EigentümerIn: andere AkteurInnen 188
7.4 Fazit 189

8. Handlungsempfehlungen für das Vorarlberger Rheintal 191
8.1 Handlungsbedarf 191
8.2 Handlungsempfehlungen und Maßnahmen 191

9. Quellenverzeichnis 203
9.1 Persönliche Gespräche und ExpertInnen-Interviews 203
9.2 Literatur 204
9.3 Internet 210
9.4 Medien 213
9.5 Rechtsquellen 214
9.6 Statistik und Daten 215
9.7 Abbildungsverzeichnis 217

10. Anhang 221
10.1 Gemeinschaftliches Bauen in Vorarlberg – Projekte (Auswahl) 221
10.2 Charakteristiken der unterschiedlichen Bebauungs- und Nutzungsformen nach BauherrIn(nen) 223

Abkürzungsverzeichnis

a. D.	außer Dienst
Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
Abt.	Abteilung
BNZ	Baunutzungszahl (= Verhältnis der zulässigen Gesamtgeschossfläche zur Nettogrundfläche)
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
d.h.	das heißt
DKM	Digitale Katastralmappe
et al.	und andere
etc.	et cetera
EW	EinwohnerInnen
Gst	Grundstück
i.d.g.F.	in der geltenden Fassung
i.d.R.	in der Regel
IRUR	Initiative für Raum und Resilienz
Lreg.	Landesregierung
ÖROK	Österreichische Raumordnungskonferenz
o.V.	ohne VerfasserIn
u.a.	unter anderem
s.	siehe
SenStadt	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
vai	Vorarlberger Architektur Institut
vgl.	vergleiche
Vlbg.	Vorarlberg
VN	Vorarlberger Nachrichten
WKO	Wirtschaftskammer Österreich
z.B.	zum Beispiel
ZV	Zentralvereinigung

1. Einleitung

1.1 Einleitung

Das Vorarlberger Rheintal ist eine der dynamischsten und am dichtest besiedelten Regionen Österreichs. Zwei Drittel der Vorarlberger Bevölkerung leben in dieser Region, die lediglich 17 % der Landesfläche ausmacht. Durch das fortwährende Bevölkerungswachstum steigt der Siedlungsdruck auf den ohnehin knappen Flächen – die Folge: Bauen wird immer teurer. Es verwundert daher kaum, dass in Vorarlberg „leistbares Wohnen" aktuell in aller Munde ist und von vielen Wohnungssuchenden gefordert wird. Das beliebteste Wohnbaumodell der VorarlbergerInnen – das freistehende Einfamilienhaus – kann weder die Forderung nach leistbarem Wohnraum noch die Forderung nach sparsamem Umgang mit Flächen erfüllen. Alternativen sind gefragt. Ein alternatives Wohnbaumodell, das hauptsächlich in Verbindung mit (großen) Städten diskutiert wird, ist die Baugemeinschaft. Baugemeinschaften sind Zusammenschlüsse bauwilliger Privatpersonen, die gemeinsam Wohngebäude zur Eigennutzung planen und bauen bzw. umbauen. Oft verfolgen sie besondere Ziele, wie z.B. nachbarschaftliches Wohnen oder kostengünstiges Bauen. Vorarlberg und insbesondere das Rheintal ist ein gutes Beispiel dafür, dass Baugemeinschaften auch abseits städtischer Strukturen erfolgreich Projekte umsetzen können: Vor ca. 40 Jahren entstanden in Vorarlberg gemeinschaftlich geplante und gebaute Siedlungen, die österreichweit als Pionierprojekte des gemeinschaftlichen Bauens gelten (vgl. Freisitzer et al. 1987, S. 28). Trotz dieser Vorbilder sind Baugemeinschaften bis heute eine Nische im Wohnbaugeschehen in Vorarlberg geblieben.

Die vorliegende Arbeit widmet sich der Zukunft von Baugemeinschaften im Vorarlberger Rheintal. Werden Baugemeinschaften eine Nische im Wohnbaugeschehen bleiben? Haben Baugemeinschaften im Vorarlberger Rheintal Zukunft? Sind Baugemeinschaften eine sinnvolle Alternative zum herkömmlichen Wohnbau? Sollen Baugemeinschaften unterstützt werden? Werden Baugemeinschaften der Forderung nach leistbarem Wohnraum gerecht? ...

... das sind nur einige der Fragen, die auf den folgenden Seiten beantwortet werden.

1.2 Planungs- und Forschungsfragen

Die zentralen Planungs- und Forschungsfragen sind:

1) Stellen Baugemeinschaften eine sinnvolle Alternative zum herkömmlichen Wohnbau-Angebot dar – sowohl allgemein, als auch in Vorarlberg, und hier speziell im Rheintal?

2) Hat das Wohnbaumodell „Baugemeinschaft“ im Vorarlberger Rheintal eine Zukunft?

Zur Beantwortung dieser beiden Fragen stellen sich folgende Unterfragen:

1a) Was sind die Vorteile und Risiken für die beteiligten AkteurInnen (Baugemeinschaftsmitglieder, ArchitektInnen, ProzessbegleiterInnen, MediatorInnen/ModeratorInnen, Unternehmen, Städte, Gemeinden, Region)?

1b) Welchen Beitrag können Baugemeinschaften zu einer nachhaltigen Raumentwicklung leisten?

2a) Was sind die Rahmenbedingungen für Baugemeinschaften in Vorarlberg, und hier speziell im Rheintal? Wie können die Rahmenbedingungen adaptiert werden, damit Baugemeinschaften zukünftig mehr Beachtung finden und einen größeren Stellenwert im Vorarlberger Wohnbaugeschehen einnehmen?

2b) Wie kommen Baugemeinschaften in den Besitz eines passenden Grundstücks / Objekts?

1.3 Aufbau der Arbeit

Der Aufbau der vorliegenden Arbeit und die Vernetzung der einzelnen Kapitel ist in Abb. 1 veranschaulicht.

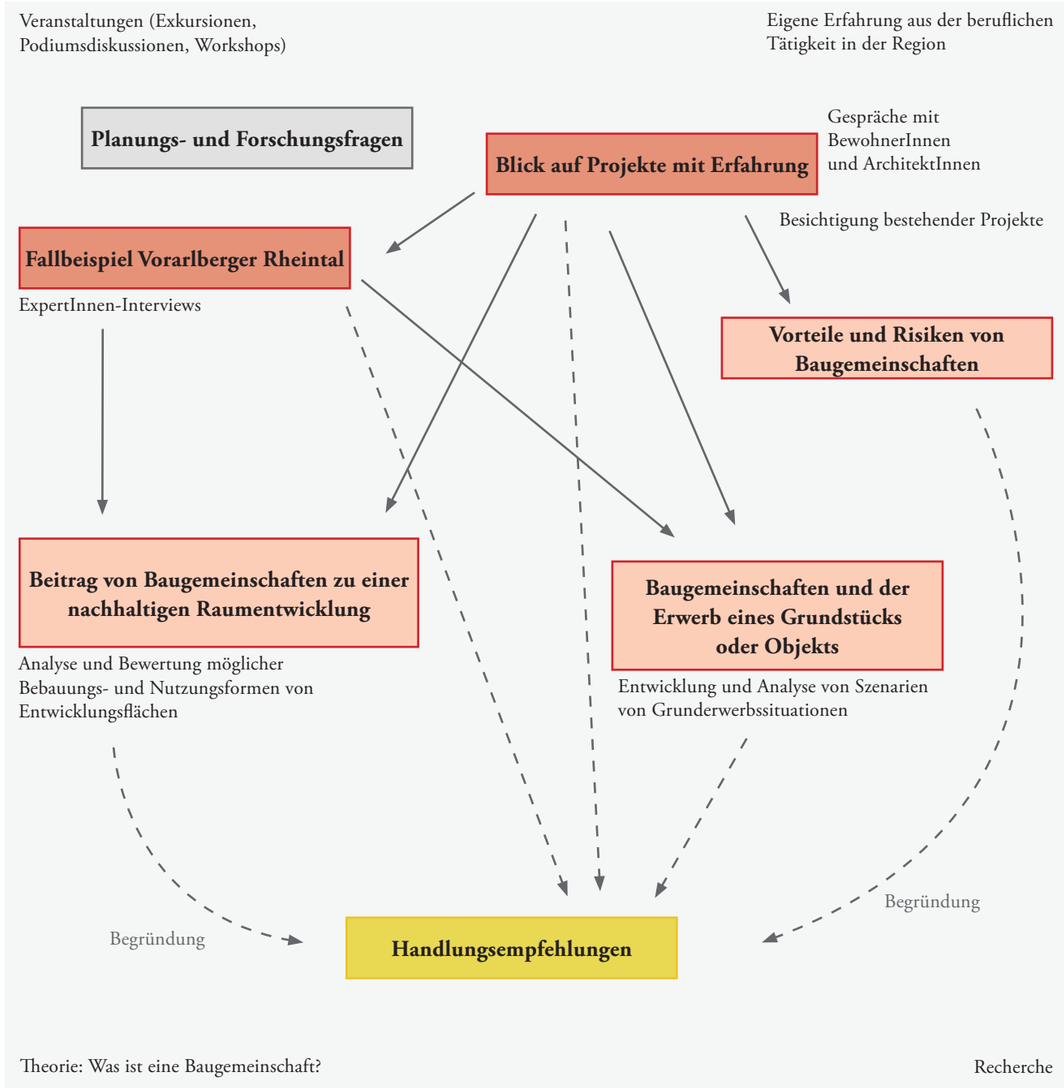


Abb. 1 Aufbau der Arbeit

1.4 Methodik

1.4.1 Von bestehenden Projekten lernen

Ausgewählte Beispiele bestehender Projekte in Vorarlberg, die gemeinschaftlich gebaut bzw. umgebaut wurden, werden genau betrachtet. Persönliche Gespräche mit BewohnerInnen und Architekten liefern ebenso relevante Informationen wie Besichtigungen vor Ort. Folgende Projekte werden in der vorliegenden Arbeit untersucht:

- Randsiedlungen „An der Ach“ und „Stoppelfeldgasse“, Bregenz 1934 – 1935
  (Persönliches Gespräch mit Elfriede Bork, ehemalige Bewohnerin der Siedlung „An der Ach“)
- Siedlung Ruhwiesen, Schlins 1971 – 1973
  (Persönliches Gespräch mit Ruth Gassner, Bewohnerin der Siedlung)
- Siedlung Im Fang, Höchst 1976 – 1979
  (Persönliches Gespräch mit Norbert Mittersteiner, Bewohner und Architekt der Siedlung)
- Altstadthaus, Feldkirch 1980 – 1984
  (Persönliches Gespräch mit Gerhard Petter, Bewohner des Altstadthauses; Gespräch mit Walter Unterrainer, Architekt des Projektes)
- Maronihof, Bregenz 2000 – 2007
  (Persönliches Gespräch mit Christian Steger-Vonmetz, Bewohner der Siedlung)
- Frühlingstraße, Wolfurt 2002 – 2006
  (Persönliches Gespräch mit Martin Reis, Bewohner der Siedlung)

Neben der genauen Betrachtung der angeführten Projekte wurden im Laufe des Entstehungsprozesses der vorliegenden Arbeit Informationen zu anderen gemeinschaftlich gebauten Projekten in Vorarlberg gesammelt. Unter anderem dienten auch hier Gespräche mit BewohnerInnen als Informationsquelle.

Zusätzlich wurde ein Blick über die Grenzen Vorarlbergs geworfen, beispielsweise durch die Besichtigung eines Baugemeinschaftsprojektes in Wien (Projekt Nobilegasse, 1992 – 1995) inklusive Gespräch mit einem Bewohner (Andreas Käfer).

1.4.2 ExpertInnen-Interviews

Um das breite Spektrum von Rahmenbedingungen im Vorarlberger Rheintal aufzuzeigen, werden ExpertInnen-Interviews durchgeführt. Durch das Arbeiten in der Region liefern ExpertInnen wesentliche und vor allem aktuelle Informationen, die durch eine reine Literaturrecherche nicht gegeben sind.

Folgende ExpertInnen werden interviewt:

- Martin Assmann, Leiter des Projektes *Vision Rheintal*[1]
- Stefan Duelli, Leiter der Abteilung Stadtplanung der Stadt Feldkirch und Markus Mennel, Mitarbeiter der Abteilung Stadtplanung der Stadt Feldkirch
- Josef Mathis, Bürgermeister a. D. der Gemeinde Zwischenwasser
- Geli Salzmann, Architektin, Raumplanerin und Mitglied des Vorarlberger Wohnbauförderungsbeirates[2]
- Heike Schlauch, Architektin und Geschäftsführerin von *tisch: Wir bauen Nachbarschaft!* (T Baugruppen- und Projektentwicklungs GmbH)[3]

Laut Meuser und Nagel (2002) wird die jeweilige Expertin bzw. der jeweilige Experte nicht als Einzelfall, sondern als Repräsentantin bzw. Repräsentant einer Gruppe in die Untersuchung einbezogen (vgl. Flick 2012, S. 214). Die ausgewählten ExpertInnen repräsentieren unterschiedliche, für die vorliegende Arbeit relevante AkteurInnen-Gruppen im Vorarlberger Rheintal.

Zur qualitativen Auswertung der transkribierten ExpertInnen-Interviews wurde die zusammenfassende Inhaltsanalyse nach Mayring gewählt. „Ziel der Analyse ist es, das Material so zu reduzieren, dass die wesentlichen Inhalte erhalten bleiben, durch Abstraktion einen überschaubaren Corpus zu schaffen, der immer noch Abbild des Grundmaterials ist“ (s. Mayring 2010, S. 65).

1.4.3 Recherche

Im Rahmen der Recherche werden Materialien aus folgenden Bereichen gesichtet und analysiert:

- Fachliteratur
- Tageszeitungen
- Rundfunk (Radio- und Fernsehbeiträge)
- Online-Beiträge

1 *Vision Rheintal* ist ein regionaler Entwicklungsprozess, der vom Land Vorarlberg und den 29 Rheintalgemeinden im Jahr 2004 initiiert wurde. Ziel ist es, das Rheintal als gemeinsamen Lebens- und Planungsraum begreifbar zu machen (vgl. Kapitel 5.3.2)

2 Der Wohnbauförderungsbeirat berät die Landesregierung in Fragen der Wohnbauförderung (vgl. Kapitel 5.5)

3 *tisch: Wir bauen Nachbarschaft!* bietet professionelle Unterstützung für Baugemeinschaften an, angefangen von der Mitglieder- und Grundstückssuche über die Gruppenmoderation bis hin zur Planung und Ausführung (vgl. Kapitel 5.4.1).

1.4.4 Analyse und Bewertung möglicher Bebauungs- und Nutzungsformen von Entwicklungsflächen

Für die Untersuchung werden drei Typen von Entwicklungsflächen herangezogen: ein unbebautes Grundstück (Typ 1), Entwicklungsgebiete (Typ 2) und ein bebautes Grundstück (Typ 3). Es wird aufgezeigt, wie diese Flächen bebaut (Typen 1 und 2) bzw. genutzt (Typ 3) werden können und was die wesentlichen Charakteristiken der jeweiligen Bebauungs- bzw. Nutzungsform sind, je nachdem, wer BauherrIn ist. Durch die Bewertung der einzelnen Charakteristiken wird der Beitrag der jeweiligen Kombination von Bebauungs- bzw. Nutzungsform und BauherrIn zu einer nachhaltigen Raumentwicklung eingeschätzt.

1.4.5 Entwicklung und Analyse von Szenarien von Grunderwerbssituationen bei Baugemeinschaften

Mögliche Szenarien von Grunderwerbssituationen sollen die Erfolgschancen von Baugemeinschaften beim Erwerb eines Grundstücks oder Objekts aufzeigen, je nachdem, wer EigentümerIn des Grundstücks oder Objekts ist. Für die Untersuchung werden die selben Typen von Entwicklungsflächen herangezogen, die für die Analyse und Bewertung möglicher Bebauungs- und Nutzungsformen von Entwicklungsflächen verwendet werden: ein unbebautes Grundstück (Typ 1), Grundstücke in Entwicklungsgebieten (Typ 2) und ein bebautes Grundstück bzw. ein bestehendes Objekt (Typ 3). Es werden die entsprechenden Rahmenbedingungen für das Rheintal aufgezeigt und die Erwerbschancen für Baugemeinschaften eingeschätzt.

1.4.6 Sonstiges

Die Teilnahme an relevanten Veranstaltungen in und außerhalb Vorarlbergs (Exkursionen, Podiumsdiskussionen, Workshops) hat im Laufe des Entstehungsprozesses der vorliegenden Arbeit den Informationsstand zum Thema Baugemeinschaften erweitert.

Auch eigene Erfahrungen durch die berufliche Tätigkeit in der Region waren für die vorliegende Arbeit hilfreich.

2. Blick auf Projekte mit Erfahrung: Gemeinschaftliches Bauen in Vorarlberg

In Vorarlberg gibt es eine Vielzahl an gemeinschaftlich errichteten Wohngebäuden (s. Abb. 2). Eine Liste dieser Projekte ist im Anhang zu finden. Im Folgenden werden ausgewählte Praxisbeispiele unter die Lupe genommen und gleichzeitig die Geschichte des gemeinschaftlichen Bauens in Vorarlberg erzählt. Persönliche Gespräche mit BewohnerInnen und Architekten, Besichtigungen vor Ort und Literaturrechere liefern entsprechende Informationen.

2.1 Wurzeln des gemeinschaftlichen Bauens in Vorarlberg – Siedlungsbewegung

Gemeinschaftliches Bauen fand in Vorarlberg vor gut 80 Jahren seinen Ausgangspunkt: Bereits in den 1930er-Jahren wurden Siedlungen gemeinschaftlich und selbstorganisiert errichtet. Unter dem Titel „Siedlungsbewegung“ entstanden ab 1934 mehrere solcher Siedlungen, jeweils bestehend aus 10 bis 30 optisch gleichen Einfamilienhäusern und überwiegend am Ortsrand gelegen. Die Bautätigkeit fand hauptsächlich im Rheintal statt; die ersten Siedlungen entstanden in Bregenz, Dornbirn und Altach (vgl. Feierabend 1936, S. 173 ff.). Der Bund förderte mithilfe seines Wohn- und Siedlungsfonds die Errichtung dieser sogenannten Randsiedlungen durch die Gewährung von billigen Krediten. Voraussetzung war unter anderem, dass sich eine gewisse Anzahl von Bauwerbern zu einer Siedlungsgruppe mit gemeinnützigem Charakter, also zum Beispiel zu einer Siedlungsgenossenschaft oder Siedlungsgesellschaft, zusammenschloss (vgl. Bundesgesetzblatt 1925).

Meist dauerte es nicht lange, bis sich genügend Interessenten zu einer Gruppe zusammenschlossen und unzählige Sitzungen abhielten. Nachdem der Kredit gewährt wurde und im Vorfeld bereits ein entsprechend großes Grundstück gefunden war, wurde mit dem Bau begonnen – immer mit einem gebührenden Anteil an Eigenleistung. Jeder Siedler hatte sogenannte „Siedlerstunden“ abzuleisten. Die jeweiligen Häuser wurden erst nach Fertigstellung der gesamten Siedlung durch Verlosung zugeteilt (vgl. Feierabend 1936, S. 173 ff.).

Die Siedlungsbewegung wurde nicht nur vom Bund gefördert, sondern auch von einzelnen Landespolitikern, Gemeinden und engagierten Gemeindemitgliedern unterstützt, da sie zur Verbesserung der damaligen Wohnverhältnisse beitrug und zudem von einem sozialen Charakter geprägt war. Diese Unterstützung machte sich neben der Hilfeleistung bei der Antrag-

stellung auf Förderung vor allem bei der Grundstückssuche bemerkbar. Bevor um einen Kredit angesucht werden konnte, musste ein Grundstück vorhanden sein. Das Bundes-Wohn- und Siedlungsamt, welches den Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds verwaltete, schrieb pro Siedlungswerber eine Grundstücksgröße von bis zu 1.000 m² vor. Hochgerechnet auf eine Siedlungsgruppe mit 20 Siedlern ergibt dies eine Siedlungsfläche von 21.000 m² (inkl. 1.000 m² Verkehrsflächen). Die Richtlinien gaben vor, dass die Grundstückspreise nicht hoch sein durften, damit der gemeinnützige Charakter der Siedlungsvereinigung nicht verloren ging. Nach Möglichkeit sollten die öffentlichen Körperschaften dazu gewonnen werden, den Boden zu angemessenen Preisen zur Verfügung zu stellen. In Vorarlberg zeigten sich viele der betroffenen Gemeinden engagiert. Exemplarisch wird im Folgenden die Situation in drei Gemeinden beschrieben: Die Stadt Bregenz stellte sowohl den Erbauern der ersten beiden als auch der nachfolgenden Randsiedlung Grundstücke in ausreichendem Ausmaß und zu günstigen Preisen zur Verfügung. Die Gemeinde Lustenau verfügte damals über keinen nennenswerten Grundbesitz, schaffte es aber dennoch, Grund von privaten Eigentümern zu erwerben und somit für die Lustenauer Randsiedlung sicherzustellen. In der Gemeinde Altach stand kein Baugrund aus öffentlichem Besitz zur Verfügung. Das Grundstück am Dorfrand, welches nach langem Suchen und schwierigen Verhandlungen von den Siedlern erworben wurde, war in Privatbesitz von acht verschiedenen Eigentümern (vgl. Feierabend 1936, S. 173 ff.).

Die Siedlungen der 1930er-Jahre erscheinen wie ein Mythos – viele Menschen wissen um deren Entstehungsgeschichte, aber Dokumente und Wissenswertes über diese Siedlungen sind nur sehr schwer zu finden. Informationen aus direkter Hand zu bekommen ist nicht mehr möglich, da die ursprünglichen Siedler, also die Erbauer der Siedlungen, bereits verstorben sind. Die Befragung von späteren Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlungen ist hingegen möglich. Durch ein persönliches Gespräch mit Elfriede Bork, die in der Siedlung an der Ach in der Bregenzer Prälatendammstraße aufgewachsen ist und deren Vater zu den „Erstsiedlern“ zählte, konnte vieles über diese Siedlung und vor allem über das Leben und Erwachsenwerden in der Siedlung in Erfahrung gebracht werden. Die Siedlung an der Ach wird im Folgenden als ein Beispiel dieser Zeit genauer beschrieben.

2.1.1 Randsiedlungen „An der Ach“ und „Stoppelfeldgasse“, Bregenz 1934–1935

Entstehung

Die ersten zwei Siedlungen in Bregenz, die im Rahmen der Siedlungsbewegung entstanden, wurden Mitte der 1930er gebaut – 21 Siedler errichteten in Eigenregie und zu großen Tei-

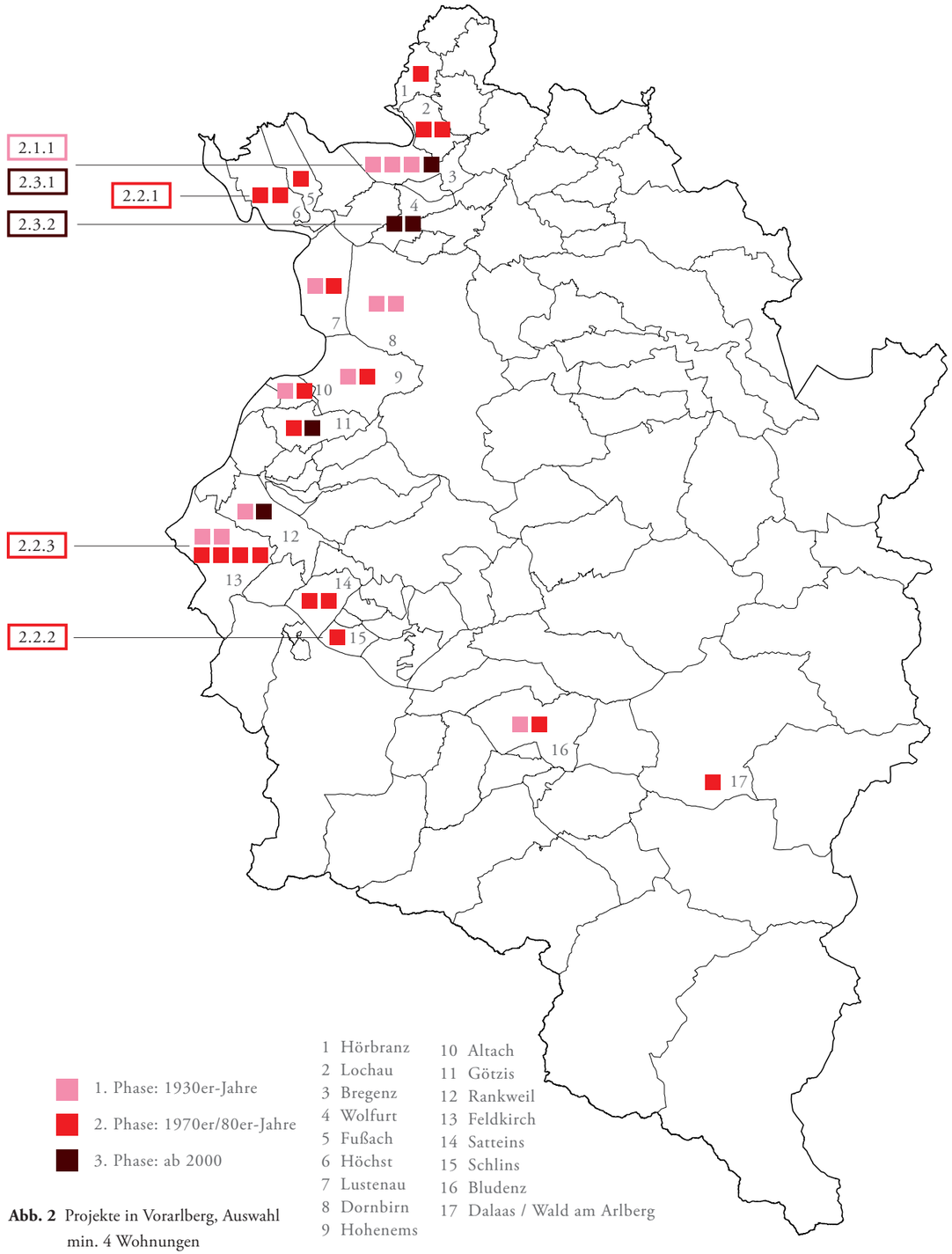
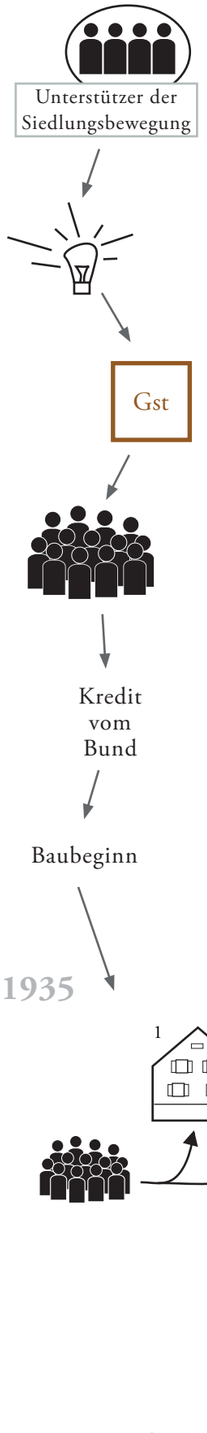


Abb. 2 Projekte in Vorarlberg, Auswahl min. 4 Wohnungen

1934



1935

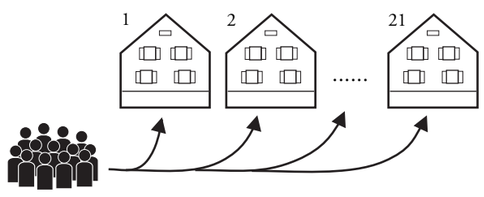
len selbstständig 10 Häuser an der Ach in der Oberen Prälatendammstraße, von Bregenz kommend auf der linken Seite der Rheinstraße, und 11 Häuser in 900 m Entfernung in der Stoppelfeldgasse am Klosterwald (vgl. Feierabend 1936, S. 174).

Für die Siedler waren diese Siedlungen die einzige Möglichkeit, zu lebenswertem Wohnraum zu kommen. Viele waren arm und nicht begütert, die meisten waren arbeitslos. Laut Elfriede Bork hätten sich diese Menschen kein Haus leisten können, sie hätten nicht einmal das Geld für eine Mietwohnung gehabt. Trotz des Wissens, dass sie ihr Leben lang die Schulden abstottern müssen, haben sie sich der Siedlungsbewegung angeschlossen. Das Bauen der Siedlungen gab den arbeitslosen und oft auch deprimierten Siedlern zudem wieder Motivation und einen Sinn im Leben (vgl. Gespräch Bork 2012).

Prozess

Eine kleine Gruppe von Unterstützern des Siedlungsgedankens verfolgte das Ziel, die Siedlungsbewegung in Bregenz zu etablieren. Unterstützt wurde die Gruppe von der Stadt Bregenz, indem sie Grundstücke zu günstigen Preisen zur Verfügung stellte. Mehrere Informationsveranstaltungen wurden durchgeführt, um genügend Siedler für die Bewilligung eines Kredites vom Bund zusammenzubekommen. Nach Vorgabe des Bundes musste die Gruppe aus mindestens 20 Siedlern bestehen und einen gemeinnützigen Charakter haben, weshalb die Siedlungsgenossenschaft Eigenheim Bregenz gegründet wurde. Mitglieder dieser Genossenschaft waren nicht nur die Siedler der ersten beiden Randsiedlungen, sondern auch vereinzelte Bürger, die Unterstützer der Siedlungsbewegung waren, sowie später auch die Siedler der nachfolgenden Bregenzer Randsiedlungen (vgl. Feierabend 1936, S. 173 f.).

Elfriede Bork kann sich noch gut an die Erzählungen ihres Vaters erinnern: Der Vater hat in der Fabrik, in der er in den 1930ern gearbeitet hat, von dem Siedlungsvorhaben gehört und eine Informationsveranstaltung besucht. Jeder Siedlungswerber musste eine Anzahlung leisten, um in die genossenschaftliche Gruppe eintreten zu können. Nachdem die Gruppe komplett war, wurde beim Bund um einen Kredit angesucht und nach Gewährung des Kredits mit dem Bau der beiden Siedlungen begonnen. Die Grundstücke lagen am Rand der Gemeinde, weit weg vom damaligen Siedlungsgebiet und mitten im Wald, welcher von den Siedlern zuerst gerodet werden musste. Das dadurch gewonnene Holz wurde für den Bau der Häuser verwendet.



Keiner der Siedler wusste, welches Haus ihm gehören würde – die Siedlungshäuser wurden erst nach Fertigstellung beider Siedlungen per Verlosung zugeteilt. Jedes einzelne Haus wurde gemeinsam von den 21 Siedlern errichtet. Auf diese Weise konnte gewährleistet werden, dass alle Häuser von gleicher Qualität waren (vgl. Gespräch Bork 2012). Insgesamt leisteten die 21 Siedler 37.086 Stunden Eigenleistung, was umgerechnet auf jede Siedlerstelle 1.766 Stunden ergibt (vgl. Feierabend 1936, S. 173).



Abb. 3

Miteinander Wohnen

Da die Häuser beider Siedlungen erst nach ihrer Fertigstellung verlost wurden, wussten die Siedler und ihre Familien bis zum Schluss nicht, in welcher der beiden Siedlungen sie wohnen würden und wer ihre Nachbarn sein werden. Die Familie von Elfriede Bork hatte ein Siedlungshaus in der Oberen Prälatendammstraße, also in der Siedlung an der Ach, zugelost bekommen. Elfriede Bork beschreibt diese Siedlung zur damaligen Zeit als eine große Familie: „Man hat alle gekannt, man hat voneinander und über die Geschehnisse Bescheid gewusst, hat sich gegenseitig geholfen, auch in Zeiten der Not.“ Mit den Siedlern aus der Stoppelfeldgasse hingegen hatten die Siedler keinen Kontakt.

Die Siedlungshäuser waren sehr klein: Jedes Haus hatte einen Keller und zwei ca. 40 m² große Stockwerke, jeweils mit drei kleinen Zimmern. Die damals kinderreichen Familien mit teilweise 7 Personen oder mehr haben also auf engem Raum gewohnt. Von Vorteil war aber, dass viele gleichaltrige Kinder in der Siedlung gewohnt und miteinander gespielt haben. Viele der Kinder waren Schlüsselkinder,[1] da beide Elternteile arbeiten mussten, um über die Runden zu kommen. Ein Großteil der Familien stammte nicht aus Vorarlberg, sondern aus Innerösterreich.



Abb. 4

Die SiedlungsbewohnerInnen waren Selbstversorger. So hatte jede Familie auf ihrem 1.000 m² großen Grundstück einen Obst- und/oder Gemüsegarten sowie einen Kartoffelacker und vie-

1 Als Schlüsselkinder werden Kinder bezeichnet, die tagsüber bzw. nach Schulschluss überwiegen sich selbst überlassen und ohne Betreuung sind, da beide Elternteile berufstätig sind. Früher hatten diese Kinder für gewöhnlich den Haus-/Wohnungsschlüssel um den Hals hängen.



Abb. 5



Abb. 6

le hatten Tiere, wie z.B. Hasen, Schafe oder Ziegen.

Im Laufe der Zeit hat sich das Leben in den Siedlungen geändert. Das Wohngebiet wurde aufgewertet, die Umgebung ist durch den Bau neuer Siedlungen belebt worden und die Bewohnerstruktur hat sich verändert. Großteils wurden die Häuser von den Kindern der Ursprungssiedlern übernommen, wurden renoviert und/oder erweitert (vgl. Gespräch Bork 2012). Heute ist in der Siedlung in der Prälatendammstraße nichts mehr von der „großen Familie" von damals zu spüren: Die Betrachterin bzw. der Betrachter nimmt die Siedlung nicht als Ganzes wahr, sondern jedes Haus für sich alleine. Alles wirkt ein wenig anonym. Ein Siedlungshaus zum Beispiel ist durch eine starke Trennwand vom Rest der Siedlung abgeschottet, andere Häuser scheinen leer zu stehen.

Bebauungsstruktur, Standort und Umgebung

Die Siedlung in der Stoppelfeldgasse bestand ursprünglich aus 11 Häusern, die nebeneinander auf derselben Straßenseite errichtet wurden. In der Oberen Prälatendammstraße entstanden 10 Häuser, die versetzt und auf beiden Seiten der Straße gebaut wurden. Jedes der 21 Häuser stand auf einem Grundstück mit einer Größe von ungefähr 1.000 m².

Die Siedlungshäuser zeichneten sich durch Einfachheit aus und alle haben genau gleich ausgesehen: Sie wurden zusammen mit dem angehängten Schuppen bzw. Stall in Blockbauweise errichtet, waren dunkelbraun gebeizt und hatten grüne Fensterläden. Die Häuser waren nicht isoliert, es gab weder Kanalisation noch fließend Wasser im Haus. Mit den Jahren wurden die Häuser nach und nach verändert und verbessert, zum Beispiel durch eine neue Fassadengestaltung oder durch eine nachträglich durchgeführte Wärmedämmung (vgl. Gespräch Bork 2012).

Bei einem Spaziergang durch die zwei Siedlungen fällt es schwer, sich die damalige Situation vorzustellen. Beide Siedlungen waren anfangs umgeben von Wald und Wiesen. Heute liegen sie in einem Gebiet mit Südtiroler-Siedlungen[1] und großen Wohnblocks, in unmittelbarer Nähe befindet sich eine stark befahrenen Landesstraße sowie ein großes Gewerbegebiet. Befanden sich die Siedlungen früher weit weg vom Siedlungsgebiet, so befinden sie sich heute direkt an dessen Rand.[2] Auch in den Siedlungen hat sich vieles verändert. Es gibt nur mehr zwei Häuser, und zwar in der Stoppelfeldgasse, die die ursprüngliche Gestalt haben. Alle anderen Gebäude wurden nachträglich umgebaut. Bei fast allen Siedlungshäusern fand zudem eine Nachverdichtung statt. Auf etlichen Grundstücken in beiden Siedlungen stehen heute zwei Gebäude oder Zubauten zu den Siedlungshäusern. Das Haus der Familie von Elfriede Bork wurde sogar abgetragen und durch zwei kleine Wohnanlagen ersetzt.

1 s. Kapitel 2.2

2 Anders als diese Siedlungen befinden sich einige der Randsiedlungen aus den 1930ern heute nicht am Rand des Siedlungsgebietes, sondern mitten im Siedlungsgebiet. Damals sind diese Siedlungen zwar am Rand entstanden, durch das starke Wachstum der Gemeinden und der Siedlungsflächen wurden sie aber mit neuem Bauland und neuen Gebäuden umschlossen.

Steckbrief

Standort:	Stoppelfeldgasse und (Obere) Prälatendammstraße, 6900 Bregenz
Bauherrin:	Siedlergruppe / Siedlungsgenossenschaft Eigenheim Bregenz
Architekt:	Dr. Hermann Keckeis
Gebäudetyp:	früher Einfamilienhäuser; heute Einfamilien- und Doppelhäuser sowie kleine Wohnanlagen
Wohneinheiten:	21 (je 90 m² inkl. Schuppen); heute ca. doppelt so viele
Grundstücksgröße:	21 x ca. 1.000 m²
Bebaute Fläche:	ca. 1.285 m²
BNZ:	10
Prozessdauer:	1934 – 1935
Bauzeit:	1934 – 1935
Initiative von:	Unterstützer der Siedlungsbewegung
Motiv/Ziel:	Schaffung von leistbarem Wohnraum
BewohnerInnen:	1930er/40er: > 70 Personen; v. a. Kinder, ArbeiterInnen und Arbeitslose 1960er/70er*: < 70 Personen; überwiegend PensionistInnen, aber auch Kinder, ArbeiterInnen und Angestellte (= nachkommende Generation) heute*: > 70 Personen; Kinder, ArbeiterInnen, Angestellte, PensionistInnen
Wohn-/Lebensformen:	1930er/40er: Familien, Großfamilien 1960er/70er*: Alleinstehende, Paare, Familien heute*: Alleinstehende, Paare, Familien
Anerkennungen:	–

* eigene Einschätzung



Abb. 7 Schwarzplan Prälatendammstraße

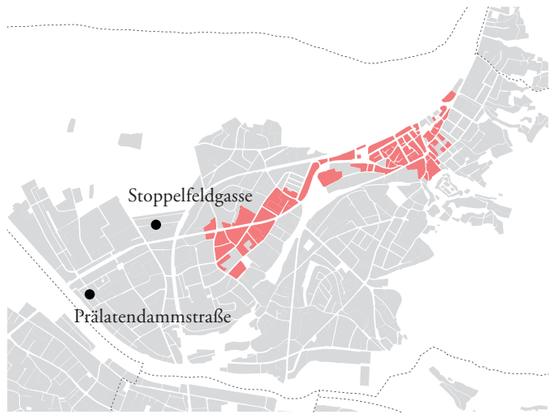


Abb. 8 Lageplan (grau = Siedlungsgebiet, rosa = Baufläche-Kerngebiet)

2.2 Pionierphase

Die Entstehung der Randsiedlungen auf eigene Initiative war auf wenige Jahre beschränkt. Ende der 1930er war es mit dieser Bautätigkeit vorbei und nationalsozialistische Wohnbauprogramme bestimmten den Wohnbau. Nach der Gründung der Vorarlberger gemeinnützigen Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. (Vogewosi) im Jahr 1939 entstanden zwar noch einige Eigenheimsiedlungen in Selbstbau,[1] jedoch unter Regie eben dieser Gesellschaft. Dieses Wohnbauprogramm endete noch im selben Jahr und mit Beginn des 2. Weltkrieges begann die Vogewosi, sogenannte Südtiroler-Siedlungen zu errichten. Im Auftrag des NS-Regimes entstanden auf diese Weise über 2.000 Wohneinheiten, in denen Südtiroler OptantInnen[2] untergebracht wurden (vgl. Pichler 2012, S. 117 f.). In der Nachkriegszeit wurde der Bau von Eigenheimsiedlungen wieder aufgegriffen, beispielsweise von der im Jahr 1950 gegründeten Wohnbauselbsthilfe-Genossenschaft mit Sitz in Bregenz. Der Bau solcher Siedlungen wurde dann aber durch den Bau erster Wohnblöcke abgelöst. Sowohl die Vogewosi als auch die Wohnbauselbsthilfe-Genossenschaft konzentrierten sich ab den 1950er Jahren auf den Bau von Großwohnprojekten (vgl. Tschabrun 1987, S. 65 ff.), um der großen Wohnungsnot der Nachkriegszeit entgegen zu wirken. Ziel war es, in kurzer Zeit sehr viele Wohnungen zu schaffen (vgl. Wanner 1993, S. 222).

Erst in den 1970ern und 1980ern wurde das Thema des gemeinsamen und selbstorganisierten Bauens wieder aufgegriffen, nachdem bereits Mitte der 1960er die österreichweit erste Siedlung dieser Art der Nachkriegszeit in Vorarlberg – die Siedlung Halde in Bludenz – errichtet wurde (vgl. Freisitzer et al. 1987, S. 28). Zum gemeinsamen und selbstorganisierten Bauen kam nun ein neuer Aspekt hinzu: nachbarschaftliches Wohnen bzw. Wohnen in einer selbst ausgewählten Nachbarschaft. Einige der damals entstandenen Siedlungen zählen zu den Vorzeigeobjekten der *Vorarlberger Baukünstler*[3], wie zum Beispiel die eben erwähnte Siedlung Halde von Hans Purin aus dem Jahr 1967 oder die Siedlung Im Fang in Höchst, welche das Erstlingswerk der Architektengruppe Cooperative war (vgl. Kapfinger 2003a, S. 11 f.). Die ersten Siedlungen, die damals in Vorarlberg selbstorganisiert entstanden sind, gelten sogar als Pionierwerke der österreichischen Mitbestimmungsszene (vgl. Freisitzer et al. 1987, S. 47 ff.). Die Jahre dieser Bautätigkeiten können also ohne Zweifel als Pionierphase des gemeinschaftlichen Bauens in Vorarlberg bezeichnet werden.

Der generelle Wunsch nach Mitbestimmung und Partizipation im Wohnungsbau hat sich damals aus einer Aufbruchstimmung heraus entwickelt. Wohnungsinteressenten und Bewohner wehrten sich gegen eine Bevormundung und Fremdbestimmung durch Bauträger, Architekten und Baubehörden. Gefordert wurde eine „Demokratisierung im Wohnungswesen". Dieses grundsätzlich politische Motiv traf in einigen Bundesländern, wie zum Beispiel in der Steiermark, mehr zu als in anderen (vgl. Freisitzer et al. 1987, S. 20, 28, 46). In Vorarlberg waren die Beweggründe durchwegs auch anderer Natur. Die damals entstandenen Baugemeinschaften[1] zielten vor allem darauf ab, durch eine verdichtete Bauweise ressourcenschonend und -sparend zu bauen. Leistbarer Wohnraum sollte entstehen, was unter anderem durch eine „Mischform von Handwerk, Selbstbau und industriellem Fertigteil auf der Basis der lokalen Holzbautechnik" erreicht wurde (Kapfinger 2003b, S. 10). Zudem waren diese Vorarlberger Siedlungen eine Antwort auf den Bodenverbrauch, welcher durch den Bau von Einfamilienhäusern verursacht wurde (vgl. Fabach 2007, S. 8 f.). Sie stellten also eine Art Gegenpol zum damaligen Siedlungsgeschehen dar. Einfluss auf den Bau der Siedlungen hatte auch der Sinn für das Gemeinschaftliche der BauherrInnen mit meist intellektuellem Hintergrund (vgl. Kapfinger 2003a, S. 9 ff.).

Einige der Projekte sind auf Initiative der bzw. des jeweiligen Architekten entstanden. Manch einer zog nach Fertigstellung sogar selber in die Siedlung ein (vgl. Freisitzer et al. 1987, S. 49 ff.). Viele der verantwortlichen Architekten haben bei Roland Rainer an der Akademie der bildenden Künste in Wien studiert (vgl. Kapfinger 2003b, S. 10; Freisitzer et al. 1987, S. 28). So heißt es nach Freisitzer et al., Rainer habe seinen Schülern „ökonomisches Bauen mit sozialem Bewusstsein" und einfache architektonische Formen gelehrt und sie mit diesen Prinzipien geistig geprägt (vgl. Freisitzer et al. 1987, S. 27 f.).

Die damaligen Rahmenbedingungen begünstigten das Aufkommen dieser neuen Bau- und Wohnformen, so zum Beispiel das Vorarlberger Baugesetz. Damals war für die amtliche Bewilligung von Neubauten kein zivilrechtlich bzw. durch Kammermitgliedschaft befugter Architekt oder Planer nötig. Viele der Siedlungen hätten ohne diese Besonderheit im Baugesetz nicht entstehen können – die Mitglieder der Cooperative bauten ihre erste Siedlung direkt nach dem Studium und ohne Praxiserfahrung und Rudolf Wäger, Planer von vielen gemeinschaftlich errichteten Siedlungen, war gelernter Zimmerer (vgl. Kapfinger 2003a, S. 13). Auch gab es damals Bestrebungen, das Thema der verdichteten Bauweise einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich zu machen. So gab die Hypothekenbank des Landes Vorarlberg Mitte der 1980er-Jahre eine Publikation mit dem Titel „Gemeinsam Bauen" heraus, in der die Landesregierung auf die Notwendigkeit einer verdichteten Bauweise hinweis und neun Beispiele von gemeinschaftlich geplanten und unter anderem nachbarschaftlich bewohnten Wohnanlagen und Siedlungen vorgestellt wurden (vgl. Hypothekenbank des Landes Vlbg. 1984). Als Ergänzung zu dieser Publikation richtete die Hypothekenbank einen Informationspool für Bauwillige ein. Jeden Monat wurde eine Liste von interessierten Bauwerbern und Projektanbietern in allen Hypothekenbank-Filialen aufgelegt. Kostenlos konnten auf diese Weise Projekte angeboten und Vorhaben bekannt gemacht werden und regelmäßig fanden Informationsabende für InteressentInnen-Gruppen statt, die von der Hypothekenbank in

1 In den Gemeinden Lauterach, Hard, Nenzing, Schlins und Schwarzach entstanden insgesamt ca. 100 Selbsthilfe-Siedlungshäuser.

2 Zwischen 1939 und 1943 hatten alle SüdtirolerInnen die Wahl, ins Deutsche Reich umzusiedeln oder in Italien zu bleiben. Diese Wahl nennt man „Option", die Auswanderinnen und Auswanderer werden als „OptantInnen" bezeichnet.

3 Vereinigung Vorarlberger ArchitektInnen, s. Kapitel 5.1.5

1 Zusammenschluss von bauwilligen Privatpersonen, die gemeinsam Wohngebäude zur Eigennutzung planen und bauen bzw. umbauen (vgl. Kapitel 3.1).

Zusammenarbeit mit der Landes-Wohnberatung organisiert wurden. Die Liste wurde mithilfe eines Fragebogens erstellt, um den Bedarf und die Anliegen der Interessenten strukturieren zu können. Die Daten wurden bewusst nicht an das Baugewerbe weitergegeben. Altbauten und Wohnungen blieben ebenfalls unberücksichtigt, um dem Makler-Gewerbe nicht in die Quere zu kommen. Baugesellschaften hingegen konnten ihre Projekte anbieten; die meisten eingetragenen Bauwerber hatten jedoch Interesse an einem Projekt aus Eigeninitiative (vgl. Feinig 1986, S. 21).

Wie die drei im Folgenden vorgestellten Projekte zeigen, hatten es die ersten Baugemeinschaften trotz begünstigter Rahmenbedingungen nicht immer einfach. Diese Bau- und Wohnformen waren etwas Neues, noch nie Dagewesenes und es gab SkeptikerInnen gegenüber den Projekten – hierzu zählen vor allem BewohnerInnen der Standortgemeinden oder Personen aus der Verwaltung. Die damaligen Baugemeinschaften ließen sich nicht unterkriegen und konnten ihre Ideen durch ihre starke Willenskraft und Unbeschwertheit umsetzen.

In den 1970ern und 1980ern gab es einige Bauträger-Projekte mit ähnlichen Ansätzen wie die damals entstandenen Baugemeinschaftsprojekte. Zukünftige BewohnerInnen wurden in die Planung einbezogen und hatten die Möglichkeit, die Baukosten durch Selbstbau zu verringern. Mitbestimmung und Selbstbau beschränkten sich jedoch nur auf den Innenbereich der eigenen Wohnung (vgl. Hypothekenbank des Landes Vlbg. 1984; Freisitzer et al. 1987, S. 49 ff.).

2.2.1 Siedlung Ruhwiesen, Schlins 1971 – 1973

Entstehung

Drei junge Familien mit demselben Anliegen – der Schaffung von Wohnraum – trafen einander Anfang der 1970er und beschlossen, gemeinsam eine Siedlung zu realisieren, in der sie ihre persönlichen Anforderungen an das Wohnen umsetzen konnten. Unter ihnen war der Architekt Rudolf Wäger, welcher sich schon länger mit dem Gedanken einer verdichteten Wohnform beschäftigte. Ziel der Gruppe war, eine nachbarschaftliche, architektonisch ansprechende und kostengünstige Siedlung zu errichten (vgl. Gespräch Gassner 2012).

Entstanden ist ein Vorzeigeobjekt der 1. Generation der *Vorarlberger Baukünstler*. Die Siedlung hatte für viele der später entstandenen selbstorganisierten Siedlungen eine Vorbildwirkung und gilt als eines der österreichischen Pionierwerke, was Mitbestimmung im Wohnbau anbelangt. „Es war die erste Siedlung, die eine solidarische Kleingruppe von Interessenten von Anfang an nur für sich erbaut hat“ (Steiner 1984, S. 22).

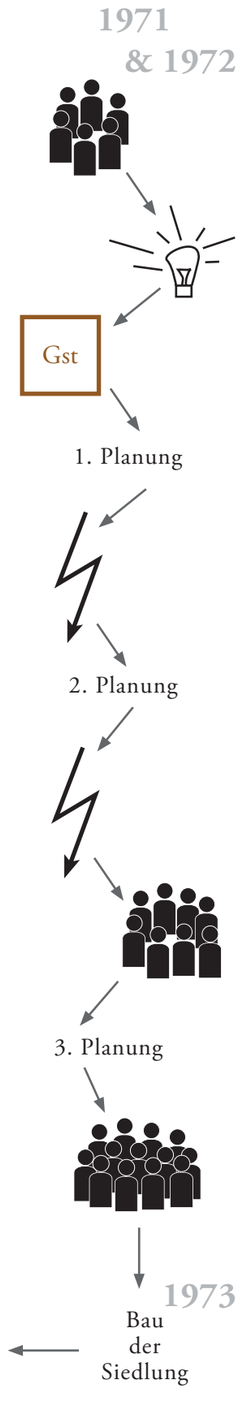
Prozess

Mithilfe eines Zeitungsinserates machten sich die drei Familien auf die Suche nach einem passenden Grundstück. Zur Auswahl standen schließlich sechs Grundstücke, welche im gesamten Bundesland verstreut waren. Die Kleingruppe hat sich einstimmig für den ca. 2.500 m² großen Bauplatz in Schlins entschieden, obwohl kein Mitglied der Gruppe einen Bezug zu dieser Gemeinde hatte und alle aus dem Unterland, aus im Vergleich zu Schlins städtischen Gebieten, kamen. Das Grundstück war in Besitz einer Erbengemeinschaft von ungefähr 10 Personen. Bis der Kauf schlussendlich abgewickelt war, dauerte es ein Jahr. In der Zwischenzeit begann die Gruppe schon zu planen.

Zur Beurteilung der Planungen zog die örtliche Baubehörde den österreichischen Architekturbeirat zu; Mitglied war u.a. Prof. Ernst Hiesmayr. Dieser Beirat kritisierte die ersten beiden Entwürfe, eine drei- und eine zweigeschossige Anlage, mit dem Hinweis auf die topographische Lage. Erst die dritte, eingeschossige Variante wurde bewilligt. Während des Planungsprozesses entstand die Idee, drei weitere Reihenhäuser mit einzuplanen, um das Grundstück optimal auszunutzen. Noch vor dem Kauf des Grundstücks stieß durch private Kontakte die vierte Familie zur Interessengemeinschaft hinzu. Zu viert wurde das Grundstück gekauft und die noch freien Grundstücksteile in späterer Folge zum effektiven Kaufpreis an zwei weitere Familien, welche per Zeitungsinserat gefunden wurden, uneigennützig abgetreten.

Während der Planungs- und Bauphase waren die Bauherrinnen und Bauherren ständig miteinander in Kontakt. Regelmäßig gab es Sitzungen und jedes Baugemeinschaftsmitglied hatte die Möglichkeit, sich in den Prozess einzubringen. Ruth Gassner, Bewohnerin der Siedlung und Mitglied der „Erstlingsgruppe“, sieht in der Mitbestimmung einen großen Vorteil: Die BewohnerInnen können sich mit der Siedlung identifizieren, weil sie von Anfang an am Prozess beteiligt gewesen sind.

Die Innengestaltung übernahm jede Familie für sich selbst, wodurch individuelle Grundrisse entstanden sind. Jedes Haus besteht aus einer Art Modulbau. Die gemauerten Trennwände zwischen den Häusern sind die einzigen tragenden Wände, dazwischen hat Rudolf Wäger eine Holzkonstruktion geplant. Die Wände in der Wohnung können immer wieder und vor allem mit wenig Kosten verändert werden und an unterschiedliche Lebenssituationen angepasst werden.



Während des Prozesses hat sich die Gruppe mit gemeinschaftlichem Bauen und verdichteten Bauformen auseinandergesetzt. Gemeinsam wurden Siedlungen im In- und Ausland besichtigt. Auch Einzelbauten wurden besucht, um ein breiteres Verständnis von Architektur und Wohnform zu erlangen. Vorbilder für die Siedlung waren die Haldensiedlung[1] in Bludenz und die Halensiedlung[2] in Bern. Gedanken und Planungsprinzipien des Architekten Le Corbusier sind in die Planungen der einzelnen Häuser eingeflossen. Hier sind vor allem die Raumhöhe, die Lichtdurchlässigkeit und die Sichtachsen in den Wohnungen zu nennen.

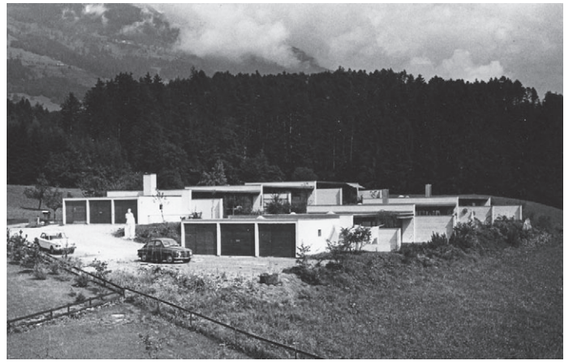


Abb. 9

Der Großteil der Bauarbeiten wurde von Professionisten durchgeführt, sekundäre Arbeiten wurden von den zukünftigen BewohnerInnen selbst übernommen. Gemeinsam wurde an jedem Haus gearbeitet, Stundenlisten gab es keine (vgl. Gespräch Gassner 2012). Der Einsatz von Eigenleistung war mit ein Grund, weshalb die Kosten gering gehalten werden konnten. Die Häuser der Siedlung Ruhwiesen waren damals die billigsten Reihenhäuser Österreichs (vgl. Kapfinger 2003b, S. 11).

Ruth Gassner erwähnt im Gespräch, dass der damalige Bürgermeister dem Projekt gegenüber sehr offen und positiv eingestellt war. Bei vielen GemeindebewohnerInnen hingegen war die Zustimmung sehr verhalten. Ein Großteil von ihnen hatte auch lange nach Fertigstellung der Siedlung noch eine skeptische Haltung gegenüber dem Projekt.

Miteinander Wohnen

Vor 30 Jahren waren die BewohnerInnen der Siedlung junge Familien mit ihren Kindern. Ruth Gassner spricht in diesem Zusammenhang zwei soziale Aspekte des nachbarschaftlichen Wohnens an, die sie als positiv empfindet: Zum Einen haben die Kinder immer miteinander gespielt, auch die Kinder aus der umliegenden Nachbarschaft sind zum Spielen in die Siedlung gekommen. Zum Anderen konnte man sich gegenseitig bei der Kinderbetreuung unter die Arme greifen.

Heute sind noch vier Häuser in Besitz der ursprünglichen EigentümerInnen. Drei Häuser werden von jeweils einer Person bewohnt, die anderen von jeweils zwei Personen. Alle BewohnerInnen sind über 50 Jahre alt. Zwischen ihnen herrscht ein gutes, nachbarschaftliches Verhältnis, man ist miteinander befreundet und füreinander da. Gemeinsame Feste und Treffen fanden vor allem früher öfters statt, als die Kinder noch in der Siedlung wohnten.



Abb. 10

50 % des Grundstücks sind Gemeinschaftsflächen: Parkplätze, Gehwege und Freiflächen; früher gab es auch einen Spielplatz. Zwei benachbarte Grundstücke wurden eine Zeit lang dazugepachtet – als Tschutterplatz (Sportplatz für Jugendliche) und für Gemüsegärten. Ruth Gassner erwähnt im Gespräch, dass sie froh darüber ist, keinen Gemeinschaftsraum in der Siedlung zu haben. So sei es ihrer Meinung nach besser, mehr privaten Wohnbereich zu besitzen. Gemeinschaftstreffen und Feste können in den unterschiedlichen Häusern stattfinden und Zuständigkeiten (organisieren, aufräumen, putzen …) sind geklärt.

Für alle sechs Haushalte gibt es eine gemeinsame Heizung mit Warmwasserzubereitung. Anfangs wurden die Kosten durch sechs geteilt. Als das Öl teuer wurde, wurden überall an den Heizkörpern Verbrauchszähler angebracht, um eine genaue Verbrauchs-Kosten-Rechnung zu erzielen. Dies ist mit ein Grund, weshalb es keine Gemeinschaftssitzungen mehr gibt. Früher dienten diese Sitzungen vor allem der gemeinsamen Heizungsabrechnung.

Jeder Haushalt ist für sein eigenes Haus mit Garten und Vorplatz selbst verantwortlich. Arbeiten an den Gemeinschaftsflächen, wie z.B. Rasen mähen oder Schnee räumen, verrichten meist zwei bis drei SiedlungseigentümerInnen ohne Entgelt.

Im Jahr des Einzugs wurde mündlich vereinbart, im Außenbereich keine Umbauten zu tätigen, ohne dies zuvor mit den anderen SiedlungsbewohnerInnen abzuklären. Dadurch ist die Siedlung bis auf einen Wintergarten äußerlich unverändert geblieben. Im Innenbereich hingegen wurde im Laufe der Jahre in einigen Häusern vieles verändert und umgebaut (vgl. Gespräch Gassner 2012).

Bebauungsstruktur, Standort und Umgebung

Die Siedlung ist gebildet aus zwei Häuserzeilen, jeweils bestehend aus drei aneinander gereihten Einheiten mit einem gemeinsamen, einheitlichen Erscheinungsbild. Sie befindet sich am nördlichen Ortsrand auf einem Hang und ist nach Süden ausgerichtet. Durch die ein-

1 Die Haldensiedlung (1965-67) des Architekten Hans Purin war die erste Siedlung im Vorarlberg der Nachkriegszeit, die von einer selbstständigen, aus privaten Interessenten bestehenden Errichtergemeinschaft gemeinsam mit einem Architekten realisiert wurde (vgl. Freisitzer et al. 1987, S. 50).

2 Die Halensiedlung (auch Siedlung Halen) entstand in den Jahren 1955 bis 1961 auf Initiative des Architekturbüros Atelier 5. 79 Wohneinheiten, Ateliers, ein gemeinsam betriebener Dorfladen und andere Gemeinschaftseinrichtungen bildeten ein Wohnquartier, in dem die Architekten zusammen mit KünstlerInnen, AkademikerInnen und aufgeschlossenen jungen Familien lebten (vgl. Schindler 2006, S. 4 ff.). Die Siedlung hatte bereits Vorbildwirkung auf die Bludenzer Haldensiedlung (vgl. Fabach 2007, S. 8 f.).

geschossige Bauweise ist sie der Topographie sehr gut angepasst und liegt fast unsichtbar im Gelände (s. Abb. 11). Im Ortskern ist die Siedlung von manchen Stellen aus sichtbar – von dort betrachtet wirkt sie wie ein Teil der Landschaft.

Jedes Reihenhaus verfügt über einen privaten, nicht einsehbaren Garten sowie über einen Parkplatz und eine Garage, welche sich am westlichen Ende der Häuserzeile befinden. Die einzelnen Häuser sind von dort aus über einen gemeinsamen Gehweg erreichbar. Die nächstgelegene regelmäßig frequentierte Bushaltestelle befindet sich in 800 m Entfernung.
Die Hälfte des Grundstücks wurde parzelliert, sodass jedes Reihenhaus auf einer 200 m² großen Parzelle steht. Inklusive Gemeinschaftsflächen verfügt jeder Haushalt somit über ca. 400 m² Fläche. Zwei Parzellen wurden mittlerweile geteilt (s. Abb. 12). Bis auf die Errichtung eines Wintergartens fanden bisher keine großen baulichen Veränderungen im Außenbereich statt. 1985 erworben Ruth und Reinhard Gassner das nördliche Nachbargrundstück und errichteten darauf ein Grafik-Atelier. Architekt war wiederum Rudolf Wäger. Das Atelier ist baulich nicht mit den Reihenhäusern verbunden (vgl. Gespräch Gassner 2012).

„Die Erfahrung nach all den Jahren des Zusammenlebens ist sehr vielschichtig und nicht immer einfach oder bequem. Aber das positive der Häuser und das positive des Daseins überwiegt bei weitem.“

(Gassner 2012)

Früher befanden sich in direkter Umgebung der Siedlung nur Wald und Wiese, heute finden sich etliche Einfamilienhäuser in der Nachbarschaft mit je einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von über 1.000 m².



Abb. 11

Steckbrief

Standort:	Waldrain 12 – 22, 6824 Schlins
Bauherrin:	Eigentümergemeinschaft Siedlung Ruhwiesen
Architekt:	Rudolf Wäger
Gebäudetyp:	Reihenhäuser
Wohneinheiten:	6 Reihenhäuser (je 104 m²) + 1 Atelier
Grundstücksgröße:	2.436 m² inkl. 6 Parzellen á 200 m²
Bebaute Fläche:	730 m²
BNZ:	30
Prozessdauer:	1971 – 1973
Bauzeit:	1973
Initiative von:	BewohnerInnen inkl. Architekt
Motiv/Ziel:	Schaffung von individuellem, nachbarschaftlichem, günstigem und flächensparendem Wohnraum
BewohnerInnen:	früher*: 21 Personen; z.B. Kinder, Architekt, Keramiker, Grafikerin, Grafiker, Ingenieur, Lehrlingsausbildner heute: 8 Personen; z.B. Grafikerin, Grafiker, Ärztin, Lehrerinnen, PensionistInnen
Wohn-/Lebensformen:	früher*: Familien heute: Alleinlebende, Paare
Anerkennungen:	Bauherrenpreis der Zentralvereinigung der ArchitektInnen Österreichs 1975, zahlreiche Publikationen

* die ersten 10 – 20 Jahre nach Einzug



Abb. 12 Schwarzplan

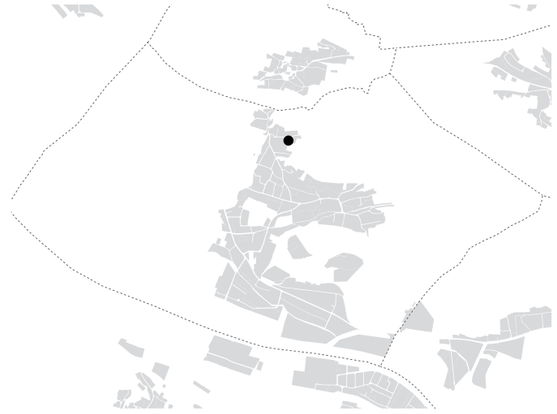


Abb. 13 Lageplan (grau = Siedlungsgebiet, rosa = Baufläche-Kerngebiet)

2.2.2 Siedlung Im Fang, Höchst 1976–1979

Entstehung

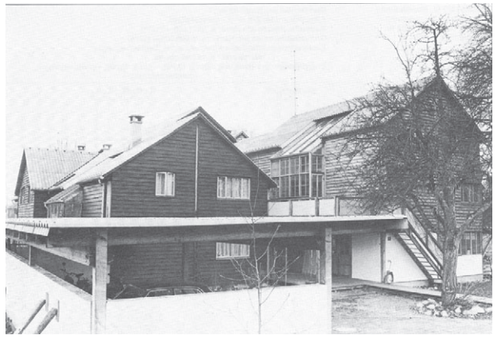


Abb. 14

Die Siedlung Im Fang war das erste Projekt der Ende der 1970er gebildeten Architektengruppe Cooperative, bestehend aus Dietmar Eberle, Markus Koch, Wolfgang Juen und Norbert Mittersteiner. Eberle, Koch und Juen waren noch Studenten, als die Wohnanlage gebaut wurde. Die Idee zur Siedlung entstand unter anderem deswegen, weil sie ihr erstes reales Projekt umsetzen wollten. Das Ziel der jungen Architekten war, so rasch wie möglich eine kostengünstige Siedlung in Eigenregie und in großen Teilen selbst zu bauen. Dieses Ziel wurde erreicht: Die Wohnhäuser zählten damals zu den billigsten im gesamten Bundesgebiet. Entstanden ist eines der ersten Gebäude in Holzkonstruktion, das zudem als eines der Pionierwerke hinsichtlich gemeinschaftlichem Bauen und Wohnen in Österreich gilt (vgl. Freisitzer et al. 1987, S. 61 ff.)

Prozess

„Ein Projekt machen ist leicht, aber man braucht ein Grundstück, damit es auch realisiert werden kann. Und man braucht Leute, die gerne mitbauen und das Ganze mittragen.“

(Mittersteiner 2012)

Die Planungen begannen im Jahr 1976, als bei Mittersteiner, damals ein junger Familienvater, der Wunsch nach eigenem Wohnraum für sich und seine Familie aufkam. Er bildete zusammen mit Koch und Eberle die „Erstlings-Baugemeinschaft“. Die Cooperative beschäftigte sich damals umfassend mit dem Thema des günstigen und gemeinsamen Bauens. Sie haben sich über Projekte in ganz Europa informiert, haben sich aber auch von einheimischen Projekten inspirieren lassen – hier vor allem hinsichtlich Bauweise und Umgang mit den eingesetzten Materialien, Holz im Speziellen. Viele Projekte wurden vor Ort besichtigt und Erfahrungen von den BewohnerInnen eingeholt. So wurden zum Beispiel diverse Siedlungen von Rudolf Wäger, der auf dem Gebiet der Holzbauweise als Pionier galt, besucht.

Im persönlichen Gespräch mit Norbert Mittersteiner wird schnell deutlich, dass die Umsetzung des Projektes nicht einfach war. Erste Hindernisse stellten sich der Gruppe schon gleich zu Beginn der Planungen in den Weg: Die ersten zwei Projektentwürfe der vier jungen Architekten scheiterten an der Nichtverfügbarkeit von Grundstücken. Einmal hatten sie zum Beispiel ein Grundstück in Aussicht, welches dann aber doch nicht verkauft wurde. Erst der dritte Entwurf konnte umgesetzt werden, nachdem ein passendes Grundstück gefunden worden war. Das Grundstück war in Besitz einer mitbauenden Person und derer Schwester, die auch mit ins Projekt eingestiegen ist. Schlussendlich konnten noch ein weiterer Bekannter und eine andere interessierte Partei für das Projekt gewonnen werden.

Die Baugemeinschaft, nun bestehend aus fünf „Einheiten“, trat während der Planungszeit gemeinsam nach außen auf. Ein Vertreter wurde bestimmt, der anfallende Behördengänge und dergleichen erledigte. Im Prinzip war jeder „sein eigener Bauherr“ und musste sich selbstständig um die Finanzierung kümmern. Während des Planungsprozesses mussten weitere Hindernisse überwunden werden. Ein wesentliches Problem stellten die Behörden dar, die nur schwer vom Funktionieren des Projektes zu überzeugen waren. Das Konzept der Siedlung – verdichtete Holzbauweise, gemeinsam bauen und nachbarschaftlich wohnen – war etwas Neues, etwas Anderes als man in Vorarlberg gewohnt war. Für viele war es regelrecht unvorstellbar. Die gesamte Gruppe hat aber bis zum Schluss nicht aufgegeben. Mit ihrer Willenskraft und durch die Unterstützung einiger Personen, die vom Projekt überzeugt waren, konnte die Siedlung gebaut werden. So schrieb zum Beispiel der Architekt und Schriftsteller Friedrich Achleitner ein Gutachten für die Gemeinde Höchst, in dem die Siedlung als völlig einwandfrei beurteilt wurde.

Die Siedlung wurde innerhalb von sechs Monaten mit einem hohen Anteil an Selbstbau errichtet. Eigenleistungen wurden nach Feierabend, an den Wochenenden und an Urlaubstagen mit Unterstützung von Freunden durchgeführt. In den ersten zwei Jahren nach dem Einzug haben die BewohnerInnen ständig an Kleinigkeiten weitergebastelt. Laut Mittersteiner ist die Siedlung auch heute noch nicht fertig gebaut: Durch die flexible Holzkonstruktion kann immer wieder etwas angepasst und verändert werden.



Miteinander Wohnen

Die Eigentümergemeinschaft verwaltet die Anlage selbstständig. Drei- bis viermal im Jahr findet eine Eigentümersitzung statt und es gibt eine Hausordnung. Jede Wohneinheit muss jährlich 16 Stunden Eigenleistung erbringen, z.B. in Form von Reparaturen.

In der Siedlung gibt es viele gemeinschaftlich genutzte Flächen: Innenhof inkl. gemeinsamer Galerie, Garten, Schuppen/Werkstatt, Keller, Waschraum etc. Mittersteiner schätzt die Mischung aus Privatheit und Gemeinschaft. Jede Wohneinheit ist in sich selbstständig und besitzt einen privaten Außenbereich. Gemeinschaftliche Aktivitäten finden zum Beispiel in Form von Festen statt. So wurde bereits eine 15-, 20- und 30-Jahr-Feier veranstaltet, zu der alle Leute eingeladen wurden, die einmal in der Siedlung gewohnt haben.

Mittersteiner sieht vor allem im offenen, gemeinsamen Diskurs einen Vorteil des nachbarschaftlichen Wohnens. Das Gemeinsame generiert eine Plattform, auf der man alles ansprechen

kann. Probleme oder gar Streitereien können auf diese Weise vermieden werden. Jede und jeder Einzelne hat die Möglichkeit, sich in die Gemeinschaft einzubringen und die Chance, dass auch etwas zurückkommt. Ein weiterer Vorteil sieht Mittersteiner vor allem für Kinder. Diese wachsen in direkter Nachbarschaft gemeinsam mit anderen Kindern und Familien auf und können viel in sozialer Hinsicht lernen. Mittersteiner bezeichnet die Wohnanlage sogar als „soziales Übungsfeld für Kinder". Interessant ist, dass es in der Wohnanlage immer noch kleine Kinder gibt – bedingt durch die stattgefundenen Bewohner- und Eigentümerwechsel. Das Nebeneinander von Generationen findet heute also nach wie vor statt (vgl. Gespräch Mittersteiner 2012).



Abb. 15

„Es ist nicht immer alles schlecht, was die anderen tun. Aber man kann es auch anders machen."

(Mittersteiner 2012)

Bebauungsstruktur, Standort und Umgebung

Fünf Einfamilienhäuser, die durch einen gemeinsamen, überdachten Innenhof miteinander verbunden sind, bilden eine Einheit. Der großzügige Garten mit Sitzecke, Schuppen, Gemüsegarten, Schaukel und Rutsche auf der Rückseite der Anlage steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur freien Verfügung. Zusätzlich verfügt jede Wohneinheit über einen privaten Gartenbereich. Der Vorplatz der Siedlung, welcher durch Bäume begrünt ist, wird zusammen mit den angrenzenden Carports zum Abstellen der Autos genutzt. Schon beim Betreten dieses Platzes wird ersichtlich, dass es sich bei der Siedlung um eine gemeinschaftliche Anlage handelt. Durch eine Glastür gelangt man in den überdachten Innenhof, welcher sehr behaglich wirkt. Man hat das Gefühl, dass man sich schon im Wohnbereich befindet und kann die Gemeinschaft fast spüren: Bei der Besichtigung der Wohnanlage standen vor einer Haustüre Schuhe, vor einer anderen befand sich eine kleine, einladende Sitzbank und eine Haustüre stand sogar einen Spalt weit offen.



Abb. 16

Die Siedlung liegt am Ortsrand. Durch die Bushaltestelle in 200 m Entfernung, welche halbstündlich frequentiert wird, sind die Bewohnerinnen und Bewohner aber gut an das 2 km entfernte Ortszentrum und an die benachbarten Gemeinden angebunden.

In direkter Umgebung befinden sich Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Wiesen. Auf dem Schwarzplan (s. Abb. 17) ist ersichtlich, dass das Grundstück nur doppelt so groß ist wie die meisten Nachbargrundstücke, auf denen sich Einfamilienhäuser befinden, und somit um einiges besser ausgenutzt ist. Das direkte Nachbargrundstück hat sogar fast die gleiche Größe.

Steckbrief

Standort:	Gärtnerweg 9, 6973 Höchst
Bauherrin:	Eigentümergemeinschaft Siedlung Im Fang
Architekten:	Cooperative Dornbirn | Markus Koch, Norbert Mittersteiner, Wolfgang Juen, Dietmar Eberle
Gebäudetyp:	Häusergruppe aus fünf Einfamilienhäusern, verbunden durch einen überdachten Innenhof
Wohneinheiten:	5; 1 davon mit Büro (4 x 150 m², 1 x 110 m²)
Grundstücksgröße:	1.850 m²
Bebaute Fläche:	600 m²
BNZ:	ca. 50
Prozessdauer:	1976 – 1979
Bauzeit:	1979
Initiative von:	Architekten (3 davon waren Bewohner der Siedlung)
Motiv / Ziel:	Umsetzung des 1. realen Projekts, Schaffung von kostengünstigem Wohnraum
BewohnerInnen:	früher*: 24 Personen, z.B. Kinder, Architekten, LehrerIn heute: 14 Personen, z.B. Kinder, Architekt, LehrerIn
Wohn-/Lebensformen:	früher*: Familien, Wohngemeinschaft heute: Familien, Paare, Alleinlebende
Anerkennungen:	zahlreiche Publikationen

* die ersten 10 – 20 Jahre nach Einzug



Abb. 17 Schwarzplan



Abb. 18 Lageplan (grau = Siedlungsgebiet, rosa = Baufläche-Kerngebiet)

2.2.3 Altstadthaus, Feldkirch 1980 – 1984

Entstehung



Abb. 19

Eine Gruppe von jungen Lehrerinnen und Lehrern, die gemeinsam studiert haben und Mitglied der sozialistischen Lehrervereinigung waren, wollten zu Beginn der 1980er zusammen mit ihren Partnern und Partnerinnen ein gemeinsames Wohn- und Lebensprojekt umsetzen. Das große Beispiel, an dem sich die Gruppe orientiert hat, war die Siedlung Im Fang in Höchst.

Gemeinsam wurde ein aus dem 15. Jahrhundert stammendes denkmalgeschütztes Haus in der Feldkircher Altstadt saniert und umgebaut (vgl. Gespräch Unterrainer 2012). Es ist das einzige dokumentierte Altbau-Baugemeinschaftsprojekt in Vorarlberg.

Prozess

Nachdem die Gruppe ein paar Grundstücke in Feldkirch besichtigt hatte, stieß sie im Frühjahr 1981 eher zufällig auf das Haus in der Neustadt, einem Stadtteil der Feldkircher Altstadt, welches im Eigentum des Bundes war. Das Haus stand leer, nachdem es bereits auf verschiedenste Weise genutzt wurde, wie zum Beispiel als Spital, als Finanzamt oder zur Unterbringung von Sozialwohnungen. Aufgrund des schlechten Zustandes und der Tatsache, dass die Neustadt denkmalgeschützt war, wurde das Haus zu einem relativ günstigen Preis angeboten. Gerhard Petter, Bewohner und Baugemeinschaftsmitglied, erwähnt im Gespräch, dass ein großer privater Bauträger um das Altstadthaus mitgeboten hat, weshalb der Preis gestiegen ist. Nach einem halben Jahr hat die Gruppe die Zusage des Bundes bekommen, zu einem nach wie vor relativ niedrigem Preis, und konnte mit der Projektplanung starten. Nach wiederum einem halben Jahr war der Kauf abgewickelt (vgl. Gespräch Petter 2012).



Abb. 20

Die Baugemeinschaft engagierte für die Planung den jungen Architekten Walter Unterrainer, welcher mit dem sogenannten „Lehrerhaus“ sein erstes größeres Projekt umsetzte. Geplant wurde interaktiv und partizipatorisch mithilfe eines von ihm erstellten Modells im Maßstab 1:100. Die Wohnungen und Geschosse waren Einsatzbauteile und konnten beliebig getauscht und variiert werden. Neun Wohnungen sollten im Gebäude, bestehend aus einem alten Gewölbekeller, Erdgeschoss, zwei Stockwerken und einem bis zum Zeitpunkt des Ankaufs ungenutzten Dachgeschoss, entstehen.

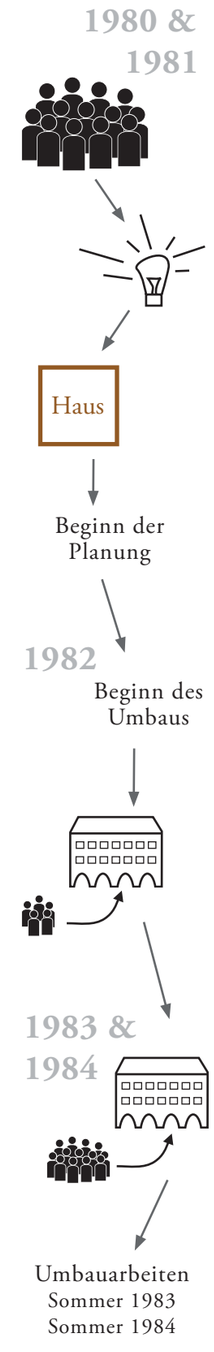


Abb. 21

Die gemeinsame Planung erwies sich als langwieriger Prozess. Vor allem die Aufteilung der Wohnungen war nicht sehr einfach. Dieses Problem wurde mithilfe eines selbst konzipierten, umständlichen Punktesystems gelöst, das den Anspruch erhob, Gerechtigkeit zu ermöglichen. Auf Grundlage dieses Punktesystems wurden die einzelnen Wohnungen bewertet und die Rechnungen für die Sanierung anteilsmäßig beglichen. Einmal wöchentlich gab es eine gemeinsame Sitzung, bei der durchschnittlich 18 Personen anwesend waren. Diese Sitzungen liefen immer demokratisch ab, es wurde gemeinsam beschlossen und entschieden und in Protokollen festgehalten. Aus der Sicht von Walter Unterrainer weist dieser positive Aspekt durchaus auch Schwierigkeiten auf. Im Gespräch sagt er, dass aufgrund des von den EigentümerInnen selbst auferlegten Zeitdrucks manche Entscheidungen viel zu schnell und mit zu wenig Zeit zur Prüfung von Varianten und Alternativen stattgefunden haben. Zurückblickend auf diese Erfahrungen würde Walter Unterrainer solch ein Projekt nur mehr mit Mediationsbegleitung machen (vgl. Gespräch Unterrainer 2012).

Die Sanierung und der Umbau wurden mit einem hohen Anteil an Eigenleistung umgesetzt. Jedes Gruppenmitglied hat an jeder Wohnung mitgearbeitet. Walter Unterrainer hatte die Bauaufsicht, teilte die Arbeiten ein und machte einen Stundenplan, der einzuhalten war. Familienmitglieder haben beim Bau geholfen. Der Selbstbau nahm drei Sommer in Anspruch – es wurde noch gearbeitet, als schon einige Familien im Haus gewohnt haben. Alte, bereits gebrauchte Gegenstände wie Türen und Fenster oder rezyklierten historischen Ziegelböden wurden genauso in die Wohnungen eingebaut wie selbst hergestellte Möbel.

Gerhard Petter empfindet den Ablauf des Prozesses im Nachhinein als sehr positiv und beschreibt die damalige Gruppe als sehr gut funktionierendes Team. Er schätzt besonders, dass sich die Beteiligten viele neue „skills“ (Fähigkeiten) angeeignet haben, vor allem durch den Selbstbau. Es gab keine gravierenden Schwierigkeiten, aber insgesamt hat sich der Prozess verzögert und die Kosten sind höher ausgefallen als prognostiziert. Laut Gerhard Petter sind im



Laufe der Zeit die Ansprüche der Baugemeinschaftsmitglieder auch immer höher geworden. Der Architekt hatte in seiner Zeitabschätzung den Faktor 3 im Vergleich zu professionellen Firmen angenommen, reell war es ca. Faktor 5 (vgl. Gespräch Unterrainer 2012).

Miteinander Wohnen

„Das Haus ist ein dynamischer Ort."

(Petter 2012)

Von den damaligen Gemeinschaftseinrichtungen – Gemeinschaftsbüro, Spielraum für Kinder, Wasch- und Trockenbereiche, Werkstatt – existieren heute nur mehr die Wasch- und Trockenbereiche im Erdgeschoss. Die Werkstatt und der Kinder-Spielraum wurden zu Abstellräumen und das Gemeinschaftsbüro zu einer Wohnung umfunktioniert. Im EG befindet sich ein Elektrofachgeschäft, dessen Miete in die Gemeinschaftskassa fließt.

„Ein derartiges Projekt setzt man um, wenn man entweder sehr viel Erfahrung hat oder ´ambitioniert naiv´ ist. In unserem Fall hat sich diese erfrischende Naivität (die durchwegs mit den radikaldemokratischen Ambitionen der Akteure korrelierte) im Ergebnis positiv durchgeschlagen. Durch wahnwitzigen Einsatz und verschiedenste unkonventionelle Methoden ist es gelungen, das Projekt trotz vieler Hindernisse positiv über die Bühne zu bringen."

(Unterrainer 2012)

Gut die Hälfte der ursprünglichen WohnungsbesitzerInnen wohnen nicht mehr im Haus, fünf Wohnungen wurden bereits verkauft. Die KäuferInnen waren meistens Personen aus dem Bekanntenkreis der Haus-BewohnerInnen und haben sich gut in die Gruppe integriert. Die Bewohnerstruktur ist heute sehr durchmischt: Waren früher hauptsächlich junge Familien vertreten, so wird das Haus heute von Paaren, Singles und einer Studentinnen-WG bewohnt.

Das Gebäude wird von den Bewohnerinnen und Bewohnern selbstständig verwaltet. Bis auf die Reinigung des Ganges im EG werden auch alle „Hausmeisterarbeiten" selbst durchgeführt. Eine Aufgabeneinteilung gibt es nicht, alles läuft locker ab. Einmal im Jahr findet eine gemeinsame Sitzung statt, in der die Betriebskostenabrechnung besprochen wird. Sonstige gemeinsame Treffen finden heute nicht mehr statt. In der Gründungsphase wurde z. B. viel miteinander gekocht. Eine Zeit lang luden die BewohnerInnen jedes Jahr zum „Neustadtfest" ein, das im Innenhof des Gebäudes stattfand und für den gesamten Stadtteil veranstaltet wurde. Obwohl keine regelmäßigen gemeinsame Aktivitäten stattfinden, ist laut Gerhard Petter nach wie vor eine gemeinsame Atmosphäre vorhanden. Pluspunkte des Projektes sind seiner Meinung nach (vgl. Gespräch Petter 2012):

- Relativ niedriger Preis (Baukosten)
- Möglichkeit der Eigenleistung
- Gemeinsame Sicherheit
- Es besteht die Möglichkeit, gemeinsam etwas zu unternehmen; man kann sich aber auch in seinen privaten Bereich zurückziehen.
- Nachbarschaftshilfe

Auch Walter Unterrainer erwähnt solche Pluspunkte, zusätzlich ein Ausmaß bei der Mitsprache der Eigentümer in Planungsentscheidungen, das extrem selten sei. Laut ihm liegen die Vorteile des Projektes darin, dass Freundschaften fürs Leben gefunden, Kosten eingespart und die Wohnungen individuell geplant und gestaltet wurden, ohne ihre spätere Verkaufbarkeit zu beinträchtigen.. Er betont aber vor allem einen Vorteil, von dem nicht nur die BewohnerInnen profitier(t)en, sondern das Wohnumfeld, die gesamte Feldkircher Altstadt: „Das Projekt ist ein Beweis dafür, dass es Leute gibt, die in die Altstadt ziehen. Das war damals ein klares Signal, dass man Urbanität lebt und urbanes Wohnen will, auch im zumindest klischeehaften ländlichen Vorarlberg mit dem Traum vom Einfamilienhaus." Die jungen Familien sind mit ihren Kindern relativ früh in den historischen, damals unbelebten Stadtkern gezogen und übernahmen damit eine Vorreiterrolle. Die Stadt wurde von ihnen als qualitatives Wohnumfeld wahrgenommen – man hat einen grünen Innenhof sowie Balkone und gleichzeitig sind alle wesentlichen Einrichtungen fußläufig erreichbar (vgl. Gespräch Unterrainer 2012).



Abb. 22

Die BewohnerInnen versuchten zudem, einen Beitrag zur Wiederbelebung der Innenstadt zu leisten. Sie haben z.B. die Filmgruppe im Theater am Saumarkt gegründet und leisteten somit Kulturarbeit (vgl. Gespräch Petter 2012).

Bebauungsstruktur, Standort und Umgebung

Die 10 Wohnungen verteilen sich auf vier Geschosse, im Erdgeschoss befinden sich die Gemeinschaftsräume und ein Elektrofachgeschäft. Gemeinsam genutzt wird ein kleiner Innenhof und ein begrünter Hinterhof. Alle Wohnungen, auch die straßenseitigen, haben über einen Innenhof oder Dacheinschnitte Südanteile. Die Wohnungen werden über ein zentrales Stiegenhaus erreicht, manche Wohnungen sind zur Straße hin orientiert, die anderen zum Hinterhof. Die Wohnungen sind unterschiedlich groß und verschieden gestaltet. So gibt es Maisonette-Dachgeschosswohnungen, Wohnungen mit Balkon und Wohnungen mit einer großflächigen Glasfassade.

Der Gang im Erdgeschoss, welcher direkt zum Hinterhof führt, bietet Platz zum Abstellen der unzähligen Fahrräder. In den einzelnen Stockwerken erwarten den Besucher Kästen und Regale, die von den Wohnungen auf den jeweiligen Gang im Stiegenhausbereich verlegt wurden, um mehr Stauraum zu bekommen. Vereinzelt gibt es auch Fenster, die von den Wohnungen zum Gang gerichtet sind. Diese Situation schafft eine besondere Atmosphäre – bei der Besichtigung des Gebäudes wirkte dieser Vorraum sehr heimelig und es war auf den ersten Blick nicht ganz klar, ob man sich in einem Privatbereich oder noch auf einer Gemeinschaftsfläche befindet.

Parkplätze für die BewohnerInnen gibt es keine, dafür sind in direkter Umgebung unzählige öffentliche Parkplätze vorhanden, welche auch genutzt werden. Bushaltestellen und Bahnhof sind ebenfalls sehr nah und befinden sich in maximal 500 m Entfernung.

Steckbrief

Standort:	Neustadt 12, 6800 Feldkirch
Bauherrin:	Eigentümergemeinschaft „Lehrerhaus“
Architekt:	Walter Unterrainer
Gebäudetyp:	mittelalterliches Altstadt-Haus
Wohneinheiten:	ursprünglich 9 WE + 1 Büro + 1 Elektrogeschäft im EG; heute 10 WE (Größen von 70 m² – 150 m²) + 1 Elektrogeschäft im EG;
Grundstücksgröße:	703 m²
Bebaute Fläche:	ca. 450 m²
BNZ:	ca. 180
Prozessdauer:	1980 – 1984
Bauzeit:	1982 – 1984
Initiative von:	BewohnerInnen
Motiv/Ziel:	gemeinsames Wohn- und Lebensprojekt
BewohnerInnen:	früher*: 22 Personen, v.A. Kinder und LehrerInnen heute: 13 Personen, z.B. LehrerInnen, Studentinnen, Buchhändler, Handwerker, Postbotin, Pensionistinnen, Physiotherapeutin, Sozialarbeiter
Wohn-/Lebensformen:	früher*: Familien, Alleinlebende heute: Paare, Alleinlebende, Wohngemeinschaft
Anerkennung:	eine Publikation

* die ersten 10 – 20 Jahre nach Einzug



Abb. 23 Schwarzplan

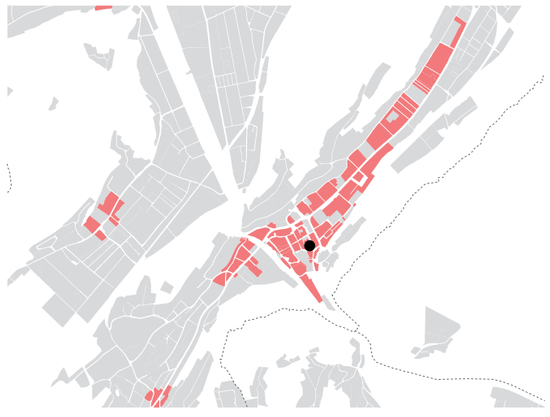


Abb. 24 Lageplan (grau = Siedlungsgebiet, rosa = Baufläche-Kerngebiet)

2.3 Projekte nach 2000

Ende der 1980er wurde es wieder still, was gemeinsames, selbstbestimmtes Bauen und nachbarschaftliches Wohnen anbelangt. Zu Beginn der 1990er entstanden zwar noch zwei derartige Projekte, diese scheinen aber nach eigener Recherchen die Ausläufer der Pionierphase zu sein. Laut Dominique Gauzin-Müller „wurden die Gemeinschaftssiedlungen der 80er Jahre nach und nach durch konventionellere Reihenhäuser ersetzt, häufig realisiert durch Eigentümergemeinschaften, im allgemeinen aber ohne Gemeinschaftsflächen“ (Gauzin-Müller 2011, S. 88). Die Realisierung derartiger Projekte sah in der Regel so aus: Die Siedlung wurde vom Architekten im Alleingang geplant; umgesetzt wurde sie von ihren zukünftigen BewohnerInnen, die gemeinsam als Bauherr auftraten, indem sie sich zu einer Errichtergemeinschaft zusammenschlossen. Die Mitbestimmungsmöglichkeiten beschränkten sich im Großen und Ganzen auf den Innenbereich der eigenen Wohnung. Da sich der gemeinschaftliche Gedanke auf die Errichtung der Siedlung beschränkte, können diese Projekte nicht mit Baugemeinschaftsprojekten gleichgesetzt werden (vgl. Kapitel 3.1). Ein Beispiel eines derartigen Projektes ist die von Johannes Kaufmann geplante Passivreihenhausanlage Falkenweg in Dornbirn aus dem Jahr 2002.

Gründe für den Rückgang der Baugemeinschaften können in folgender Aussage von Otto Kapfinger gefunden werden: „Und das ist der Punkt, wo in der positiven Entwicklung nun doch Schwachstellen liegen, wo der Sprung in neue Quantitäten, wo der Wechsel von der individuellen, kritischen Auftraggeberschicht der 80er Jahre auf die allgemeinere Ebene der großen Bauträger zu Qualitätsverlusten geführt hat, wo in einer überhitzten Baukonjunktur nach 1990 zu wenig sorgfältig - städtebaulich - geplant und zum Teil, wie Konkurse und viele neue, leerstehende Wohnungen belegen, zu spekulativ gearbeitet wurde“ (Kapfinger 2003b, S. 12 f.). Es wurde also in größeren Dimensionen geplant, vermehrt traten Bauträger als Bauherren auf und das Wohnungsangebot war größer als in den Jahren zuvor. Kleine Baugemeinschaften hatten auf dem Wohnbaumarkt schlichtweg keine Chance mehr und das Interesse am gemeinsamen Bauen in Eigenregie verschwand.

Dass das Interesse am gemeinsamen Bauen in Eigenregie verschwand, wurde in den Gesprächen mit BewohnerInnen und Architekten der in Kapitel 2.2 vorgestellten Projekte aus den 1970ern und -80ern bestätigt (vgl. Gespräch Mittersteiner 2012, Gespräch Unterrainer 2012). Als Gründe hierfür wurden genannt:

- Die ideologische Haltung der Wohnungssuchenden hat sich verändert. Viele der BauherrInnen der 1970er/-80er-Siedlungen entstammten der 1968er-Generation, die BauherrInnen waren kritisch und vom Mitbestimmungs- und Gemeinschafts-

gedanken geprägt. Die Wohnungssuchenden der 1990er-Jahre waren eine neue Generation, die diese Ideologie nicht mehr hatte.
- Vom finanziellen Aspekt her waren viele Wohnungssuchende nicht mehr auf preisgünstige Bau- bzw. Wohnformen angewiesen.
- Die Bereitschaft, viel Zeit in den eigenen Hausbau zu investieren, nahm ab.

In den Gesprächen wurde außerdem erwähnt, dass die Eigenleistung am Bau abgenommen hat. Die oben angeführten Gründe für das schwindende Interesse am gemeinsamen Bauen in Eigenregie können auch als Gründe für den Rückgang des Selbstbaus angesehen werden.

Nach rund 15 Jahren tauchten vereinzelt wieder gemeinsam geplante Siedlungen im Vorarlberger Wohnbaugeschehen auf. Die Gründe für die Wiederkehr von Baugemeinschaften erscheinen auf den ersten Blick ähnlich wie die Motive der Baugemeinschaften aus den 1970ern/80ern:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- kostengünstig Bauen
- nachbarschaftliches Wohnen
- mitplanen und individuelles gestalten

Es gibt jedoch einen großen Unterschied. Waren die Motive fürs Bauen in der Gemeinschaft früher ideeller Herkunft, so sind sie heute von pragmatischer Art. Beispielsweise spielte früher der Gemeinschafts- und Gruppengedanken eine große Rolle, während man heute gerne in der Gemeinschaft lebt, weil man sich davon Vorteile erhofft (z.B. Nachbarschaftshilfe).

Die Rahmenbedingungen für Baugemeinschaften haben sich seither verändert. Zum Beispiel gibt es heute ein Unternehmen (*tisch: Wir bauen Nachbarschaft!*), das professionelle Unterstützung für Baugemeinschaften anbietet und eine Onlineplattform, auf der sich BaugemeinschaftsinteressentInnen vernetzten können. Eine ausführliche Beschreibung der heutigen Rahmenbedingungen findet sich in Kapitel 5.

Zwei aktuelle Projekte werden im Folgenden genauer beschrieben.

2.3.1 Maronihof, Bregenz 2000 – 2007

Entstehung

Vier Geschwister erbten ein großes, zentral gelegenes Grundstück in Bregenz, auf dem ursprünglich ein altes Bauernhaus stand. Die unterschiedlichen Vorstellungen und Wünsche der neuen EigentümerInnen führten dazu, dass sie die Architekten Roland Gnaiger und Gerhard Gruber mit einer Studie beauftragten, die mögliche Bebauungsformen und eine Verbindung der verschiedenen Vorstellungen aufzeigen sollte. Die Studie war Ausgangspunkt eines siebenjährigen Prozesses und führte zur Idee, eine größere Baugemeinschaft zu bilden. Schlussendlich wurde eine Wohnanlage realisiert, die die Vorteile eines Einfamilienhauses – große Wohnflächen, reichliche Grün- und Freiräume, Mitgestaltung im Planungsprozess und Intimität – mit den Vorteilen einer verdichteten Bauweise – Kosteneinsparung, geringere persönliche Verantwortung und ressourcenschonendes Bauen – verbindet.



Abb. 25

Prozess

Im Jahr 2000 nahmen die Geschwister das erste Mal Kontakt mit den Architekten auf. Das Ergebnis der von ihnen durchgeführten Studie waren sieben Entwürfe für eine zukünftige Bebauung des Grundstücks. Christian Steger-Vonmetz, einer der Geschwister und Bewohner der Wohnanlage, erzählt im persönlichen Gespräch, dass es relativ lange gedauert hat, bis feststand, wie die Bebauung am Ende aussehen sollte. Die Geschwister haben sich auf eine größere Wohnanlage geeinigt, die nur zusammen mit anderen Bauwerberinnen und Bauwerbern umgesetzt werden konnte. 2004 machte sich die Gruppe auf die Suche nach weiteren Mitgliedern. Anhand des bestehenden Konzeptes konnten sich Interessenten ein Bild über das Vorhaben machen: eine Wohnanlage mit vier Baukörpern, die die umliegende Bebauungsstruktur aufgreift und flexible Grundrisse zulässt. Für zukünftige BauwerberInnen bestand noch genügend Möglichkeit zur Mitgestaltung und Mitbestimmung.

„Das spätere Zusammenleben profitiert sehr stark von dem, was in der Planungsphase und Bauphase entstanden ist.“

(Steger-Vonmetz 2012)

Als alle Interessenten gefunden waren – unter ihnen waren Bekannte, Unbekannte und sogar ein Nachbar des Grundstücks – wurde eine Errichtergemeinschaft gegründet. Drei Personen wurden als Gruppenvertreter beauftragt. Zwei dieser Personen waren Mitglieder der Errich-



tergemeinschaft, die andere Person war ein Bekannter der Gruppe, welcher auf dem Gebiet des Wohnungswesens versiert war. Die Rolle der Moderation und Prozessbetreuung hatten gewissermaßen die Architekten inne. Insgesamt wurden ca. zehn Sitzungen abgehalten. Zudem hatte jede Wohnungspartei ein Einzelgespräch mit den Architekten, in dem auf die individuellen Wünschen eingegangen wurde.

Der Planungsprozess verlief nicht ganz mühelos. Ein Konflikt führte dazu, dass zwei Mitglieder die Baugemeinschaft verließen. Ersatz wurde aber rasch gefunden. An diesem Punkt hat sich die Flexibilität der Grundrisse bewährt - die Wohnung wurde zweigeteilt und konnte an die Bedürfnisse der neuen EigentümerInnen angepasst werden.

Ein Anliegen der Gruppe war, dass die Wohnanlage mit nur wenigen Parkplätzen auskommen sollte und Autos gemeinsam genutzt werden sollten. Dieses Vorhaben wurde aber durch gesetzliche Vorschriften der Stadt Bregenz verhindert, weshalb eine Tiefgarage mit einem Parkplatz pro Wohnung gebaut werden musste.

Generell bezeichnet Christian Steger-Vonmetz den gesamten Prozess als gelungen. Dass das Grundstück schon von Anfang an im Besitz der Baugemeinschaft war, vereinfachte den Prozess um einiges. Dennoch hat es vom Start des Prozesses bis zum Einzug in die Wohnanlage sehr lange gedauert. Christian Steger-Vonmetz ist der Meinung, dass der Prozess durch professionelle Beratung, z.B. von einer öffentlichen, eigens für derartige Zwecke eingerichteten Beratungsstelle, verkürzt werden hätte können. Doch eine derartige Einrichtung hat nicht existiert.

Miteinander Wohnen

Die Wohnanlage umfasst 12 Wohnungen unterschiedlicher Größe und mit unterschiedlichen Grundrissen. Die Flexibilität der Grundrisse ermöglicht ein Anpassen an sich verändernde Lebensumstände und Familienkonstellationen. Zusätzlich gibt es eine Praxis und ein Büro. Diese 14 Einheiten sind in Besitz von zehn Eigentümerfamilien, ein Teil der Wohnungen wird vermietet. Die BewohnerInnen befinden sich in unterschiedlichen Lebenssituationen; so sind Familien mit Kindern, Paare und Alleinstehende genauso vertreten wie die unterschiedlichsten Altersgruppen. Das Nebeneinander von Generationen macht das Leben in der Wohnanlage für Christian Steger-Vonmetz sehr spannend – die Älteren ergänzen die Jungen. Außerdem habe der gemeinsame Prozess die Gruppe zusammengeschweißt. Man habe sich im Laufe der Jahre gut kennengelernt und könne nun Alltagsprobleme schnell, einfach und vor allem gemeinsam meistern.

Gemeinsame Flächen und Räume sind der Innenhof, ein 30 m² großer Gemeinschaftsraum, ein Spielplatz, die Tiefgarage und ein paar Fahrradabstellanlagen, die immer gut gefüllt sind. Zudem besitzt die Gemeinschaft vier Carsharing-Autos, die oft genutzt werden.

Die Hausverwaltung und anfallende Hausmeisterarbeiten werden von der EigentümerInnengemeinschaft selbst übernommen. Bis jetzt funktioniere dies laut Christian Steger-Vonmetz sehr gut. Einmal im Jahr gibt es zum Beispiel einen Haus- und Hoftag, an dem die Anlage gemeinsam wieder auf Vordermann gebracht wird. Jedes Jahr findet ein Hoffest statt, zu dem die gesamte Nachbarschaft eingeladen wird. Im Gespräch mit Christian Steger-Vonmetz zeigt sich, dass dies nicht der einzige Verknüpfungspunkt ist, den die Wohnanlage mit ihrem direkten Wohnumfeld hat: Kinder von benachbarten Familien kommen zum Spielen in den Hof oder auf den Spielplatz, fast alle Parkplätze in der Tiefgarage werden an Leute aus der Nachbarschaft vermietet und die Carsharing-Autos stehen ebenfalls nicht nur den siedlungseigenen Bewohnern zur Verfügung. Auch der Gemeinschaftsraum wird nicht nur von den BewohnerInnen selber benutzt. Regelmäßig hält ein Verein, bei dem zwei Bewohner der Anlage Mitglieder sind, seine Sitzungen darin ab. Man kann also durchaus behaupten, dass die Wohnanlage einen Mehrwert für ihr direktes Wohnumfeld und sogar darüber hinaus hat (vgl. Gespräch Steger-Vonmetz 2012).



Abb. 26

Bebauungsstruktur, Standort und Umgebung

Die Wohnanlage besteht aus vier dreigeschossigen Gebäuden, die ein gemeinsames Erscheinungsbild haben. Bei der Besichtigung der Wohnanlage fällt auf, dass sich die vier Baukörper gut in das umliegende Villenviertel eingliedern, und zwar nicht nur von der baulichen Form der Gebäude her: Die Siedlung stellt ein Quartier dar, dessen Innenhof mit dem Dorfbrunnen nicht nur wie der Innenhof der Wohnanlage wirkt, sondern wie ein kleiner Platz für das gesamte umliegende Gebiet. Trotz dieser Offenheit bietet die Anlage genügend Privatsphäre und Intimität. So hat jede Wohnung einen privaten Außenbereich in Form von Balkon oder Garten.



Abb. 27

Die Wohnanlage liegt zentral. Das fast autofreie Wohnen funktioniert in dieser Lage sehr gut. So sind in direkter Nähe einige Bushaltestellen, die regelmäßig vom Bregenzer Stadtbus und von regionalen Buslinien angefahren werden. Der Bahnhof ist ebenso wie die Innenstand nur 1 km entfernt, was einem Gehweg von 15 Minuten entspricht.

Steckbrief

Standort:	Metzgerbildstraße 8, 6900 Bregenz
Bauherrin:	Eigentümergemeinschaft Metzgerbildstraße
Architekten:	Roland Gnaiger und Gerhard Gruber
Gebäudetyp:	4 Geschosswohnbauten
Wohneinheiten:	12 Wohneinheiten (Größen von 50 m² – 150 m²) + 1 Büro + 1 Praxis
Grundstücksgröße:	2.308 m²
Bebaute Fläche:	633 m²
BNZ:	63
Prozessdauer:	2000 – 2007
Bauzeit:	2005 – 2007
Initiative von:	BewohnerInnen
Motiv/Ziel:	bestmögliche Nutzung des vorhandenen Grundstücks
BewohnerInnen:	23 Personen; z.B. Kinder/SchülerInnen, Angestellte, LehrerInnen, PensionsitInnen, Selbstständige
Wohn-/Lebensformen:	Familien, Paare, Alleinstehende
Anerkennungen:	zahlreiche Publikationen



Abb. 28 Schwarzplan

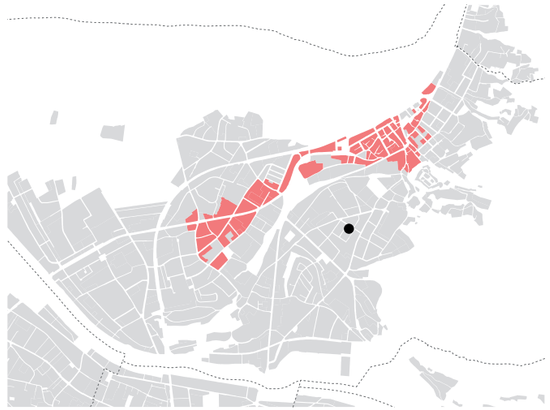


Abb. 29 Lageplan (grau = Siedlungsgebiet, rosa = Baufläche-Kerngebiet)

2.3.2 Wohnanlage Frühlingstraße, Wolfurt 2002 – 2006

Entstehung

Vier junge Wolfurter Familien mit derselben Wohnsituation fanden über deren Kinder im Kindergarten zueinander. Jede Familie lebte in einer kleinen Wohnung und hatte den Wunsch nach neuem, leistbarem Wohnraum. Es sollte keine klassische Bauträgerwohnung sein, sondern etwas Spezielles, Ökologisches. Eigener Baugrund stand nicht zur Verfügung; auch die Option ans Elternhaus anzubauen war auch nicht bei allen vorhanden. Die Idee zur Baugemeinschaft kam der Kleingruppe durch ein damals bereits bestehendes Baugemeinschaftsprojekt in Wolfurt: die Passivhausanlage Oberfeld (1999), in der Bekannte der Familien wohnten. Nach dem Vorbild dieser Wohnanlage machte sich die Gruppe auf die Suche nach weiteren InteressentInnen, einem Grundstück und einer Architektin bzw. einem Architekten und verwirklichte schließlich ebenfalls in Wolfurt eine Siedlung aus sieben verdichteten Einfamilienhäusern.



Abb. 30

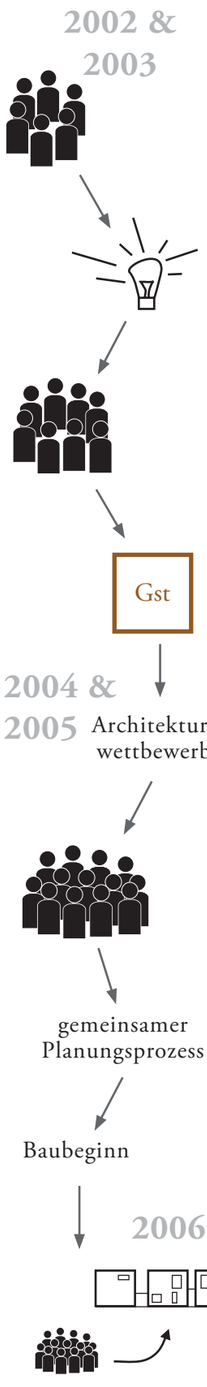
Prozess

Nachdem die Idee zur Baugemeinschaft geboren war, stieß die Gruppe in ihrem Bekanntenkreis auf zwei weitere Familien mit ähnlichem Anliegen. Diese schlossen sich der Gruppe an und gemeinsam machten sie sich auf die Suche nach einem geeigneten Grundstück. Martin Reis, Gründungsmitglied und Bewohner der Siedlung, erzählt im persönlichen Gespräch, dass die erste Anlaufstelle der Bürgermeister von Wolfurt war, welcher als oberste Bauinstanz einen guten Überblick über das Baugeschehen und den Grundstücksmarkt in der Gemeinde hatte. Er gab der Gruppe Tipps, welche Grundstücke eventuell zum Verkauf stehen würden bzw. welche EigentümerInnen verhandlungsbereit sind. Eine Grundstückseigentümerin war tatsächlich an einem Verkauf interessiert, führte gleichzeitig aber auch Verhandlungen mit einem Bauträger. Dieser Bauträger zog sich dann jedoch aus den Verhandlungen zurück und überließ der Baugemeinschaft den Vortritt. Hätte er dies nicht getan, wäre das Grundstück laut Martin Reis vermutlich an den Bauträger übergangen, da Bauträger in der Regel höhere finanzielle Mittel aufbringen können.

„Das ist die Möglichkeit, den Vorarlberger Traum vom individuellen Wohnen umzusetzen – zu leistbaren Kosten und mit mehr Gestaltungsspielraum.“

(Reis 2012)

Nachdem der Vorvertrag abgeschlossen war, schrieb die Baugemeinschaft einen Architekturwettbewerb aus. Im Vorfeld wurden gemeinsame Exkursionen zu bestehenden Wohnbaupro-



jekten – sowohl Baugemeinschaftsprojekte als auch Einfamilienhaussiedlungen – durchgeführt und Gespräche mit Baugemeinschaftsarchitekten wie Walter Unterrainer oder Norbert Mittersteiner geführt. Diese Schritte waren hilfreich, um einen umfassenden Anforderungskatalog für die eigene Wohnsiedlung zu erstellen. Fünf Architekten wurden eingeladen und haben sich der Aufgabe angenommen. Drei davon kamen in die engere Wahl, als Sieger ging das Büro Architekturwerk Christoph Kalb hervor.

Um das Grundstück optimal ausnutzen zu können und Kosten zu sparen, hat sich die Baugemeinschaft dazu entschlossen, noch zwei weitere BauwerberInnen zu suchen. Über eine Zeitungsannonce haben die fünf Familien eine Informationsveranstaltung angekündigt, bei der dann zwei interessierte Familien gefunden wurden. Martin Reis erwähnt im Gespräch, dass im Laufe des Prozesses zwei Familien abgesprungen sind und Ersatzmitglieder gefunden werden mussten. Dadurch verzögerte sich der Umsetzungsprozess um mindestens sechs Monate.

Als die Baugemeinschaft komplett war, fand über ein Jahr hinweg fast wöchentlich eine gemeinsame Planungs- und Bausitzung statt. Zusätzlich gab es einzelne Sitzungen des Architekten mit den jeweiligen BauherrInnen, um die individuellen Wohnwünsche (Raumaufteilung etc.) zu besprechen. Die Baugemeinschaft hatte keinen externen Moderator oder Prozessbegleiter. Sie hat die Agenda jeder Sitzung gemeinsam festgelegt und immer Protokoll geführt. Sehr viel wurde gemeinsam entschieden, angefangen bei der Wahl des Grundstücks über die Wahl des Architekten, das äußere Erscheinungsbild, alle möglichen Detailplanungen, die Wahl der zu beauftragenden Unternehmen etc. bis hin zu den verwendeten Materialien. Außerdem wurden gruppenintern diverse Aufgaben verteilt: Eine Person führte die Verhandlungen mit der Gemeinde durch, eine andere war für die gemeinsame Versicherung verantwortlich usw. Diese Aufgabenverteilung bezeichnet Martin Reis als Vorteil des Bauens in einer Baugemeinschaft. In einer solchen Gruppe seien meist ein paar ExpertInnen unterschiedlicher Themengebiete, woraus sich ein Know-How-Gewinn für die gesamte Gruppe ergebe. Laut Martin Reis bedingt ein Baugemeinschaftsprozess generell aber auch einen großen Kommunikations- und Zeitaufwand. Unterschiedliche Wünsche und Interessen unter einen Hut zu kriegen und Kompromisse einzugehen beschreibt er als manchmal mühsam und auch zeitaufwendig.



Abb. 31

Beim Bau der Siedlung war der Gruppe der ökologische Aspekt und die Energieeffizienz besonders wichtig. So entstanden Niedrigstenergiehäuser, deren Heizenergie- und Warmwasserbedarf zu 100 % über Solarenergie und Pellets gedeckt werden. Beim Bau wurden hauptsächlich baubiologische Materialen (Holz, Schafwollabdichtungen, Lehm etc.) verwendet. Durch das gemeinsame Einkaufen der Baumaterialien und das gemeinsame Auftreten als „größere Verhandlungseinheit“, zum Beispiel beim Abschließen einer Versicherung, konnten Kosten gespart werden. Martin Reis erwähnt in diesem Zusammenhang, dass die Wohnanlage Frühlingstraße für manche Verhandlungspartner, z.B. Baufirmen, besonders interessant war. Zum einen handelte es sich um einen größeren Auftrag, zum anderen um eine ökologisch und energetisch ambitionierte Wohnanlage, die als gutes Referenzprojekt verwendet werden kann.

Miteinander Wohnen

Ein Anliegen der BauherrInnen war die Bewahrung der Privatsphäre und Intimität. So hat jedes Haus einen eigenen Garten, der für die direkten Nachbarn nicht einsehbar ist. Gemeinschaftliche Nutzungen wurden auf jene Dinge reduziert, die für die Gruppe einen hohen Nutzen haben: Heizung, Waschanlage, EDV-Ausstattung/Internet, Parkierung und Rasenmäher. Auf einen Gemeinschaftsraum wurde bewusst verzichtet, unter anderem aufgrund der teilweise negativen Erfahrungen von anderen Baugemeinschaftsprojekten. Stattdessen wurde ein 1.000 m² großes Nachbargrundstück als Spielwiese für die Kinder dazugepachtet. Dieses Grundstück wurde kürzlich von der Eigentümerin an einen Bauträger verkauft. Glücklicherweise war es möglich, ein anderes angrenzendes Grundstück als Ersatzfläche zu nutzen. Laut Martin Reis ist diese Situation ideal – wenn diese Gemeinschaftsflächen nicht mehr benötigt werden, kann die Nutzungsvereinbarung gekündigt werden.

„Wenn man so ein Projekt macht, kriegt man vom Typus her eher die Nonkonformisten, die sowas machen. Wer den Weg einer Baugemeinschaft wählt in Vorarlberg, der will nicht eine 0815-Wohnung. Das heißt es sind auch Leute, die sich Gedanken gemacht haben und eine starke Eigenmeinung haben und tendenziell auch anspruchsvoller sind.“

(Reis 2012)

In der Wohnanlage wohnen junge Familien im selben Alter. In diesem Zusammenhang erwähnt Martin Reis einen seiner Meinung nach positiven Aspekt des gemeinsamen Wohnens: Die Kinder können gemeinsam aufwachsen und abwechselnd betreut werden. Generell empfindet er die Wohnanlage als eine gute Mischung aus Mehrwohnungsanlage und klassischem Vorarlberger Einfamilienhaus.

Einmal im Jahr findet eine Gemeinschaftssitzung statt. Ab und zu werden gemeinsam Hausmeisterarbeiten durchgeführt, wie das Pflanzen einer Hecke oder das Umsetzen des Misthaufens. Auch gemeinsame freizeitliche Aktivitäten finden vereinzelt statt. Durch eine Gemeinschaftsordnung werden die Rechte und Pflichten der EigentümerInnen geregelt. So ist unter anderem festgehalten, dass das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage nur unter Zustimmung aller verändert werden kann. Wird ein Haus verkauft, haben die restlichen Ei-

gentümerInnen das Vorkaufsrecht. Jeder neue Käufer muss die Gemeinschaftsordnung unterzeichnen. Dieses Regelwerk kann nur durch Zustimmung aller EigentümerInnen verändert werden (vgl. Gespräch Reis 2012).

Bebauungsstruktur, Standort und Umgebung

Auf einem langen, schmalen Grundstück bilden sieben Einfamilienhäuser eine Wohnanlage mit gemeinsamem Erscheinungsbild. Die Häuser sind nach Süden ausgerichtet und versetzt nebeneinandergereiht. Die Kanten, an denen die Häuser aneinander stehen, sind abgerundet. So entsteht ein Erkennungszeichen nach Außen. Eine Besonderheit stellt die unterirdische Verbindung der Häuser dar. Diese gemeinsame Kellerachse beherbergt die gemeinsame Heizung und Haustechnik. Östlich der Anlage befindet sich auf dem Grundstück die Erschließungsstraße, die gleichzeitig ein öffentlicher Radweg ist. Die Gemeinde erklärte sich dazu bereit, die Hälfte der Straßenerrichtungskosten zu übernehmen. Außerdem ist sie zuständig für Straßenbeleuchtung und Schneeräumung und hat im Gegenzug ein unbefristetes Geh- und Fahrrecht eingeräumt bekommen.



Abb. 32

Neun gemeinsame Parkplätze sind am Anfang der Erschließungsstraße bzw. am nördlichen Rand der Anlage situiert. Zwei weitere Parkplätze befinden sich am anderen Ende des Grundstücks. Anstelle der üblicherweise vorgeschriebenen zwei Stellplätze pro Wohneinheit wurden nur 11 Stellplätze errichtet. Möglich wurde dies durch eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen Errichtergemeinschaft und Gemeinde, in der sich die EigentümerInnen verpflichteten, bei Bedarf die drei fehlenden Parkplätze nachzurüsten (vgl. Gespräch Reis 2012).

Beim Vorbeispazieren nimmt man nicht jedes Haus einzeln wahr, man sieht die sieben Einfamilienhäuser als eine Einheit. Die Anlage wirkt sehr offen und freundlich; so liegt sie direkt an der Straße und ist nicht durch Zäune von ihr getrennt. Lediglich die straßenseitigen Gärten sind durch Bepflanzung von der Straße abgegrenzt, für vorbeigehende Personen sind sie zum Teil trotzdem einsehbar.

Obwohl die Wohnanlage am Siedlungsrand liegt, befinden sich wichtige infrastrukturelle Einrichtungen wie Gemeindeamt, Schulen, Supermarkt und stark frequentierte Bushaltestellen in fußläufiger Entfernung (500 m). Im umliegenden Wohngebiet befinden sich sowohl Einfamilienhäuser als auch mehrgeschossige Wohnbauten. Auf einem Nachbargrundstück entsteht wurde im Jahr 2013 eine mehrgeschossige Wohnanlage errichtet.

Steckbrief

Standort:	Frühlingstraße 9 a – g, 6922 Wolfurt
Bauherrin:	Errichtergemeinschaft Frühlingstraße
Architekt:	Architekturwerk Christoph Kalb GmbH
Gebäudetyp:	Kettenhäuser (unterirdisch verbundene Einfamilienhäuser)
Wohneinheiten:	7 WE (3 x 126 m², 4 x 145 m²)
Grundstücksgröße:	1.887 m²
Bebaute Fläche:	574 m²
BNZ:	65*
Motiv/Ziel:	Schaffung von leistbarem, individuell gestaltetem Wohnraum mit nachbarschaftlichen Vorteilen
Prozessdauer:	2002 – 2006
Bauzeit:	2005 – 2006
BewohnerInnen:	ca. 25 Personen, z.B. Kinder, Angestellter im Bereich Erneuerbare Energie, Angestellter im Bereich Umwelt, 2 Angestellte im Bereich Mobilität, Kindergärtnerin, Lehrerin, Krankenschwester, Psychologin, Techniker
Wohn-/Lebensformen:	Familien
Anerkennungen:	Vorarlberger Holzbaupreis 2007, 6. Vorarlberger Hypo-Bauherrenpreis2010, Nominierung für den Staatspreis für Architektur und Nachhaltigkeit 2006, Nominierung für den österreichweiten Architekturpreis „Das beste Haus“ 2011, zahlreiche Publikationen

* nach alter Bemessung



Abb. 33 Schwarzplan

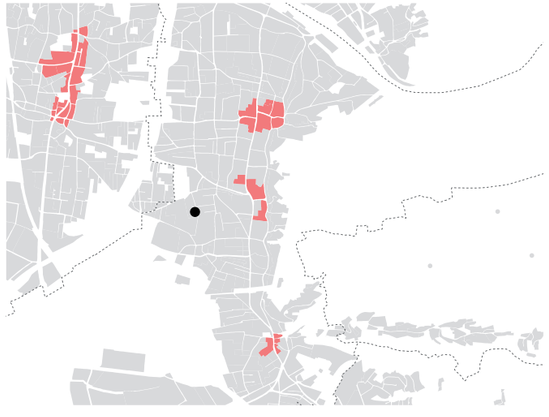


Abb. 34 Lageplan (grau = Siedlungsgebiet, rosa = Baufläche-Kerngebiet)

3. Was sind Baugemeinschaften?

3.1 Definition und Verwendung des Begriffs

Kapitel 2 zeigt, dass der Begriff „gemeinschaftlich Bauen“ in Vorarlberg bereits vor 80 Jahren bekannt war. Mittlerweile gibt es unzählige Formulierungen, die etwas ähnliches beschreiben: „Baugemeinschaft“, „Baugruppe“, „Wohngruppe“, „Wohnprojekt“, „Co-Housing“, „Bauherrengemeinschaft“, „Mitbestimmung im Wohnbau“ etc. Die im deutschsprachigen Raum am häufigsten auftretenden Begriffe sind „Baugemeinschaft“ und „Baugruppe“, die im allgemeinen Sprachgebrauch synonym verwendet werden.

Beide Begriffe beschreiben einen Zusammenschluss von bauwilligen Privatpersonen, die gemeinsam Wohngebäude zur Eigennutzung planen und bauen bzw. umbauen (vgl. Gütschow 2012, S.102).

In der Praxis werden selten beide Begriffe gleichzeitig verwendet. In Berlin ist dies beispielsweise der Fall – dort haben die Begriffe „Baugemeinschaft“ und „Baugruppe“ nicht dieselbe Bedeutung. Der Unterschied besteht jedoch nur in der rechtlichen Organisationsform der Gruppe (vgl. SenStadt 2006, S. 24). Häufiger wir nur ein Begriff verwendet, wie z.B. „Baugemeinschaft“ in Süddeutschland (Tübingen, München etc.). In Österreich bestehen diesbezüglich regionale Unterschiede. Während man in Wien aktuell hauptsächlich von „Baugruppen“ spricht, hat sich in Vorarlberg der Begriff „Baugemeinschaft“ durchgesetzt. In der vorliegenden Arbeit wird daher der Begriff „Baugemeinschaft“ verwendet.

Dem Begriff „Baugemeinschaft“ sehr nahe ist der Begriff „Wohnprojekt“: „Er umfasst nachbarschaftliches Wohnen einer Gruppe in einem Gebäude oder im Zusammenhang benachbarter Gebäude mit all den dazugehörigen Facetten (...)“ (Kröger et al. 2005, S.14). Während beim Begriff „Baugemeinschaft“ das Bauen im Vordergrund steht, ist bei Wohnprojekten das gemeinschaftliche Wohnen vordergründig. Gemeinschaftliches Bauen und gemeinschaftliches Wohnen schließen einander laut Kröger et al. jedoch nicht aus, wie Abb. 35 veranschaulicht. D.h. also, dass gemeinschaftliches Bauen nicht das ausschließliche Ziel von Baugemeinschaften sein muss. Oft werden zusätzlich andere Ziele verfolgt, wie z.B. gemeinschaftliches Wohnen (vgl. Kröger et al. 2005, S. 16).

Aufbauend auf diesen Definitionen wird in der vorliegenden Arbeit der Begriff „Baugemeinschaft“ folgendermaßen definiert: „Baugemeinschaft“ beschreibt einen Zusammenschluss

von bauwilligen Privatpersonen, die gemeinsam Wohngebäude zur Eigennutzung planen und bauen bzw. umbauen. Dies bedeutet aber nicht, dass es ausschließlich um das gemeinschaftliche Bauen geht; auch andere Ziele, wie z.B. gemeinschaftliches Wohnen, können für Baugemeinschaften eine wesentliche Rolle spielen.

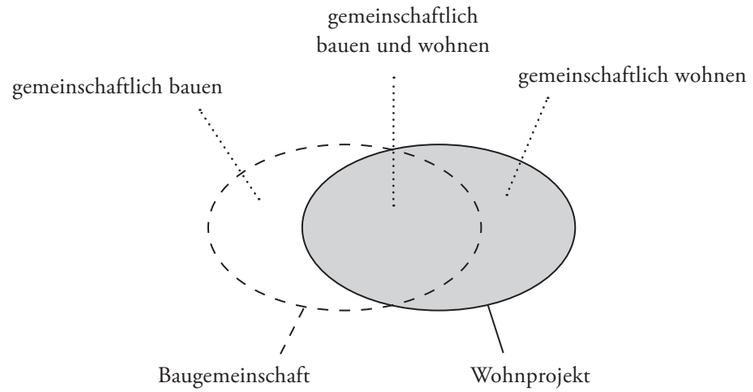


Abb. 35 Baugemeinschaft und Wohnprojekt

3.2. Arten von Baugemeinschaften

Baugemeinschaften können nach unterschiedlichen Kriterien unterschieden werden. Grundsätzlich ist die Kategorisierung von Baugemeinschaften nicht einfach, da Baugemeinschaftsprojekte untereinander sehr unterschiedlich sind. Simone Kläser unterscheidet Baugemeinschaften nach deren Grad der Selbstorganisation und definiert dabei fünf Arten von Baugemeinschaften (vgl. Kläser 2006, S. 91). Die in diesem Zusammenhang von Kläser entwickelte „Gruppensystematik" ist in Abb. 36 abgebildet.

Professionell initiierte Gruppen (A) weisen den geringsten Grad an Selbstorganisation auf. InitiatorInnen sind externe DienstleisterInnen. Petra Hendrich, die in ihrer Diplomarbeit über Baugruppen in Wien diese Gruppensystematik um drei Arten professionell initiierter Gruppen erweitert hat, führt folgende möglichen InitiatorInnen an: Bauträger, ProjektentwicklerInnen und ArchitektInnen (vgl. Hendrich 2010, S. 24). Primäres Ziel der Baugemeinschaftsmitglieder ist es, die Kosten des Planens und Bauens zu reduzieren. Professionell initiierte Gruppen bestehen vor allem in größeren deutschen Städten, aber auch in Wien gibt es Projekte, die z.B. gemeinsam mit einem Bauträger umgesetzt wurden.

wachsender Grad der Selbstorganisation →

	A **Professionell initiierte Baugruppen**	**B** **Special Interest Gruppen**	**C** **Lebenssituations-gruppen**	**D** **Mehrgenerationen-gruppen**	**E** **Gemeinwesengruppen**
soziales Profil	demographisch gemischt, sozialkulturell eher homogen	demographisch gemischt, sozialkulturell eher homogen	sozial u./o. demographisch u./o. kulturell homogen	generationsübergreifend, sozialkulturell eher homogen	generationsübergreifend, sozial u./o. kulturell gemischt, Integration von Randgruppen
betrifft	ökonomische Vorteile gegenüber individueller Lösung Angebot besonderer Lage Einfluss auf Raumprogramm Einfluss auf soziales Umfeld	solares/energiesparendes Bauen ökologisches Bauen besondere Haus-/Wohntypen, z.B. Wohnen im Schloss besondere Lage	Wohnprojekte für Frauen u./o. alleinerziehende Mütter Lesben-/Schwulengruppen SeniorInnen-WGs Symbiotische Gruppen, z.B. SeniorInnen u. StudentInnen	Gemeinschaft von Familien und Singles, alt und jung ökonomische und soziale Surpluseffekte durch Gemeinschaft mögliche Integration von Wohnen und Arbeiten	kleingruppenübergreifende Organisationsstruktur Arbeitsplätze durch internes Programm Ausstrahlung des internen Programms, Verflechtung mit Umgebung
Entstehung	InitiatorInnen sind häufig ArchitektInnen oder externe DienstleisterInnen	Anregung durch Alternativbeispiele, Initiativgruppe, Kommunen	häufig durch Fortentwicklung von Netzwerken	Anregung durch Alternativbeispiele, Initiativgruppe	häufig aus politischer Bewegung u. bestimmtem sozialen Umfeld entstanden
Rechtsform	i.d.R. WohnungseigentümerInnengemeinschaft (WEG)	WEG, Verein oder Genossenschaft	häufig Verein	WEG, Verein oder Genossenschaft	Verein oder Genossenschaft
Größe	i.d.R. Kleingruppe	von Kleingruppe bis zu Siedlungseinheiten	i.d.R. kleinere Gruppen, aber auch größere Wohnanlagen	kleinere bis mittlere Gruppen	nur Großgruppe bis zu 250 Personen
Interesse und sozialer Anspruch	vor allem Bauen, Gemeinschaft nicht Ausgangspunkt, sondern evtl. Resultat des Prozesses	Verwirklichung einer „Idee", Gemeinschaft dazu erforderlich, aber nicht primäres Ziel	bessere Problembewältigung, emotionale Einbettung, Balance zwischen Unabhängigkeit und „Wahlfamilie"	Verwirklichung eigener Wohn- und Lebensformen, erhöhte Toleranzschwelle	Verwirklichung eigener Wohn- und Lebensformen, Möglichkeit wechselnder Gemeinschaftsbildung
zusätzl. Räume/Einrichtungen	selten bis gar nicht	entsprechend Thematik und Größe	Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen, mögliche Ergänzung durch professionellen Service	Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen, organisierte Nachbarschaftshilfe	Gemeinschaftsflächen, breites Angebot an Leistungen, teils auf freiwilliger Basis, teils als professioneller Service
Verwaltung/ Betrieb	minimaler Aufwand, EigentümerInnenversammlung, Hausordnung	je nach Größe und Rechtsform, evtl. ausgelagerte Hausverwaltung	Selbstverwaltung auf Basis interner Satzung	Selbstverwaltung auf Basis interner Satzung	professionalisierte Selbstverwaltung, ausgeklügeltes Reglement, Balance zwischen Eigenengagement und Fremdleistungen

Abb. 36 Gruppenystematik

Special Interest Gruppen (B) entstanden in dem Kontext der „grünen Bewegung“ mit dem Anliegen von Umweltschutz, Nachhaltigkeit, ökologischem und energiesparendem Bauen. Eine neue Erscheinung sind Gruppen, die gemeinsam einen bestimmten Lebensstil in entsprechendem Ambiente verwirklichen wollen (vgl. Kläser 2006, S. 90).

Lebenssituationsgruppen (C) „vereinen Menschen in ähnlicher, meist schwieriger Lebenslage, die sie sozial ausgrenzt oder finanziell benachteiligt. (...) Die Organisation in der Gruppe erlaubt eine ökonomischere Lebensführung und bietet sozialen Rückhalt“ (Kläser 2006, S. 90).

Mehrgenerationengruppen (D) vereinen verschiedene Generationen unter einem Dach. Es entsteht eine Art Großfamilie ohne soziale Zwänge, in der man sich gegenseitig hilft (vgl. Kläser 2006, S. 90).

Gemeinwesengruppen (E) haben ihre Wurzeln in den 1980er-Jahren. „Sie sind in ihren eigenen Ansprüchen entsprechend sozial und politisch motiviert und schaffen ein Umfeld, das mehr beinhaltet als die reine Wohnfunktion. Die Organisation des Zusammenlebens erfolgt nach selbstgesetzten Regeln“ (Kläser 2006, S. 90).

Die in Kapitel 2 vorgestellten Baugemeinschaftsprojekte können zwischen Special Interest Gruppen (B), Lebenssituationsgruppen (C) und Mehrgenerationengruppen (D) eingeordnet werden.

3.3 Größen von Baugemeinschaften

Im Prinzip kann ein Zusammenschluss von mindestens zwei Personen bereits als Baugemeinschaft bezeichnet werden. Da bei einer Größe von zwei und auch noch von drei Einheiten der Prozess weniger komplex ist und das Ergebnis kleindimensionierte Mehrfamilienhäuser (z.B. Doppelhäuser) sind, werden in dieser Arbeit nur Baugemeinschaften ab einer Größe von vier Einheiten behandelt.

Die Größe einer Baugemeinschaft wird je nach Ziel und Möglichkeiten der Gruppe individuell gewählt. Die meisten Baugemeinschaften in Vorarlberg haben eine überschaubare Größe von vier bis sechs Einheiten. Einige wenige Projekte verfügen über mindestens 10 Einheiten, wobei die größte Wohnanlage, der Maronihof in Bregenz, 14 Einheiten hat (s. Anhang 10.1).

Außerhalb von Vorarlberg zeigt sich ein etwas anderes Bild. Es gibt zwar auch hier Baugemeinschaften mit einer überschaubaren Größe. Vor allem in Stadtquartieren, die von der Stadt mithilfe von Baugemeinschaften entwickelt wurden, wie beispielsweise in Tübingen, sind solche Baugemeinschaften zu finden (vgl. Gütschow 2012, S. 100 ff.). Die Regel sind aber Baugemeinschaften mit einer größeren Anzahl an Einheiten, in Einzelfällen sogar mit mehr als 100 Einheiten. Die meisten Baugemeinschaften in Großstädten sind zwischen 15 und 30 Wohnungen groß (vgl. Temel/Lorbek 2010, S. 38), und sind damit um einiges größer dimensioniert als Baugemeinschaften in Vorarlberg.

3.4 Zielgruppen von Baugemeinschaften

Klassische InteressentInnen für gemeinsames Bauen und/oder Wohnen sind junge Familien mit individuellen Wohnvorstellungen, die sie aufgrund fehlender Voraussetzungen, wie z.B. ausreichende Geldmittel oder ein Grundstück für den Bau eines Einfamilienhauses zu besitzen, nicht umsetzen können. Für diese Zielgruppe stellen Baugemeinschaft eine Möglichkeit dar, zu individuellem Wohnraum zu gelangen. Zusätzlich können junge Familien von der Nachbarschaftshilfe, wie sie in den meisten Baugemeinschaftsprojekten üblich ist, profitieren.

Eine zweite, eher neuere Zielgruppe sind ältere Menschen (vgl. Gunßer/Peter 2010, S. 10 f.). Gründe dafür sind vor allem die „Angst vor Vereinsamung, vor liebloser institutioneller Fürsorge, davor, nicht mehr gebraucht zu werden – aber auch die Lust und Neugier, anders zu leben als gewohnt (…). Nicht zuletzt sind die jungen Leute der Reformära der 1970er-Jahre (»mehr Demokratie wagen!«) heute im Seniorenalter und möchten womöglich an ihre Träume von einst anknüpfen“ (Gunßer/Peter 2010, S. 11).

Baugemeinschaften stellen eine Alternative zu anderen Wohn- und Lebensformen dar und sind nicht für alle Menschen mit Wunsch nach Wohneigentum geeignet (vgl. Temel et al. 2009, S. 37). Gunßer beschreibt die Menschen, die sich zu einer Baugemeinschaft zusammenschließen, als aufgeschlossen und kreativ (vgl. Gunßer 2008, S. 21). Laut Temel et al. (2009) beteiligen sich überwiegend Personen mit hohem Bildungsniveau an Baugemeinschaftsprojekten. Als Grund dafür wird genannt, dass verschiedene soziale Kompetenzen eine Voraussetzung für einen guten Baugemeinschaftsprozess sind (vgl. Temel et al. 2009, S. 37).

3.5 Soziale Zusammensetzung von Baugemeinschaften

Baugemeinschaften setzen sich teils heterogen oder teils homogen zusammen.

„Heterogene Baugemeinschaften stehen vor der Herausforderungen, gemeinschaftliche Ziele und Interessen zu entwickeln und die Gruppe langfristig zu stabilisieren. Dazu kommen etwaige Schwierigkeiten im Zusammenleben stark heterogener Gruppen, da sich die unterschiedlichen Lebensstile und Kulturen im Leben miteinander einerseits bereichern, aber auch stören und behindern können“ (Temel et al. 2009, S. 37 f.).

Homogene Gruppen streben ein Zusammenleben unter Gleichgesinnten an. Die in Kapitel 2 vorgestellten Projekte zeigen, dass die meisten Baugemeinschaften homogen besetzt sind: Menschen mit ähnlicher Weltanschauung, ähnlichen finanziellen Mitteln, ähnlicher Bildung, ähnlichem Alter oder Menschen in ähnlichen Lebenssituationen. Dieses Bild wird in der Literatur bestätigt (vgl. Gunßer/Peter 2010, S. 11).

Unabhängig davon, ob eine Baugemeinschaft homogen oder heterogen zusammengesetzt ist, sind gemeinsame Zielvorstellungen, ähnliche Sichtweisen und Sympathiewerte wichtig für den Zusammenhalt in der Gruppe (vgl. Temel et al. 2009, S. 38).

3.6 Motive zur Gründung oder Beteiligung an einer Baugemeinschaft

Die Motive zur Gründung oder Beteiligung an einer Baugemeinschaft sind vielfältig und von Gruppe zu Gruppe bzw. von Person zu Person unterschiedlich. „Dennoch gibt es bei allen Baugemeinschaften wesentliche Aspekte, die neben anderen subjektiven Entscheidungsgründen im Vordergrund stehen“ (Wirtschaftsministerium BW 2001, S. 9). I.d.R. sind dies:

- Individuelle Gestaltung und Ausstattung des Gebäudes und der Wohnungen
- Errichtung von kostengünstigem Wohnraum
- Frühzeitiges Kennenlernen der zukünftigen NachbarInnen
  (vgl. Wirtschaftsministerium BW 2001, S. 9)

Die in Kapitel 2 vorgestellten Projekte zeigen weitere mögliche Motive auf:

- die Umsetzung eines bestimmten Mottos oder Zieles, z.B. Generationenwohnen, autofreies Wohnen, Zusammenleben mit Freunden etc.
- die Kombination der Vorteile eines Einfamilienhauses (selbstbestimmt, private Bereiche …) mit jenen einer Wohnanlage (Nachbarschaftshilfe, dichte Bauweise …)
- das Sparen von Fläche und Ressourcen
- das bewusste „anders bauen“ als Antwort auf das herkömmliche Wohnbaugeschehen

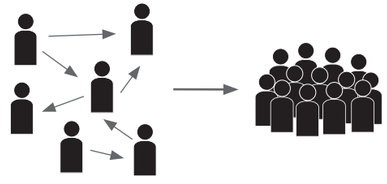
In einem Satz könnte das Hauptmotiv zur Gründung bzw. Beteiligung an einer Baugemeinschaft auch so beschrieben werden: Die Erfüllung der dadurch erhofften Vorteile (s. Kapitel 4).

3.7 Baugemeinschaftsprozess

Ein Baugemeinschaftsprozess kann in mehrere Phasen eingeteilt werden. Je nach AutorIn wird in der Literatur entweder von vier oder fünf Phasen gesprochen. Die im folgenden angeführten Phasenbeschreibungen orientieren sich an den Erfahrungen der in Kapitel 2 vorgestellten Baugemeinschaftsprojekte und an einer Prozessbeschreibung aus der Literatur von Julia Liese (vgl. Liese 2008). Die Bezeichnungen der einzelnen Phasen wurden frei gewählt. Zudem wurde eine zusätzliche, neue Phase gebildet (5. Phase).

1. Findungs- und Gründungsphase:

Das Zusammenfinden einer Baugemeinschaft ist ein längerer Prozess. Es kommt vor, dass die Baugemeinschaft erst in der Planungsphase komplett ist oder dass im Laufe des Prozesses Mitglieder abspringen und neue gefunden werden müssen.



Es gibt zwei Möglichkeiten zur Bildung von Baugemeinschaften. Entweder entstehen Baugemeinschaften auf Initiative einer Kerngruppe von privaten Bauwilligen, zu der während der ersten beiden Phasen neue Interessenten hinzustoßen. Die Initiative zur Gründung einer Baugemeinschaft kann aber auch von externen Beteiligten ausgehen, wie beispielsweise von ProjektentwicklerInnen oder ArchitektInnen. In diesem Fall besteht meistens schon ein erarbeitetes Konzept, manchmal sogar schon für ein bestimmtes Grundstück. Ein bestehendes Konzept kann die Findung einer Gruppe erleichtern, da von den Projektanten bereits einige Vorleistungen erbracht wurden. Eine durch Eigeninitiative entstandene Baugemeinschaft hingegen fängt bei Null an und muss zuerst die Randbedingungen klären: Anzahl der Wohneinheiten, Gebäudetyp, Lage, gemeinsames Motto etc. (vgl. Liese 2008, S. 903).

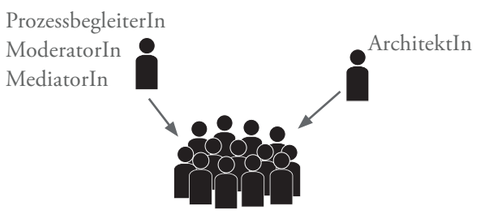
Baugemeinschaften sind in dieser Phase in der Regel ein loser Zusammenschluss von Bauwil-

ligen ohne Rechtsform. Mitglieder können durch Mundpropaganda oder Zeitungsinserate gefunden werden, wie dies bei den Projekten in Kapitel 2 meistens der Fall war. Projekt- und Kontaktbörsen sowie Internet-Plattformen für Baugemeinschafts-Interessierte unterstützen den Findungsprozess, sofern in der Standortstadt oder -region vorhanden.

In diese Phase fällt die Suche nach einem passenden Grundstück. Konkret geplant werden kann nur, wenn bereits ein Grundstück vorhanden bzw. in Aussicht gestellt worden ist[1] (vgl. Liese 2008, S. 903).

2. Planungsphase

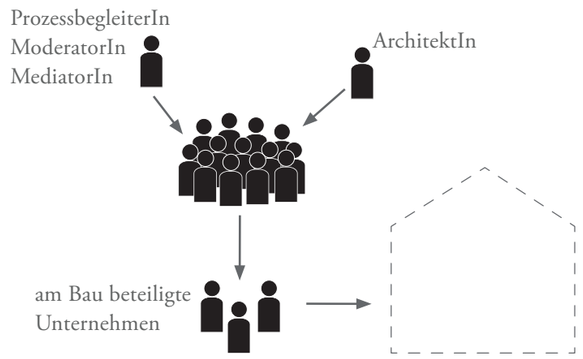
In der Planungsphase verfügt die Baugemeinschaft bereits über ein Grundstück oder zumindest über das Vorkaufsrecht, sodass sie mit den Planungen beginnen kann. Spätestens zu diesem Zeitpunkt entscheidet sich die Baugemeinschaft für eine passende rechtliche Organisationsform und klärt die finanziellen Rahmenbedingungen.



Diese Phase ist ein intensiver Prozess, der viel Zeit und Nerven in Anspruch nehmen kann. Unzählige Sitzungen finden statt, in denen alle Planungsschritte besprochen und Entscheidungen gemeinsam getroffen werden. Die Gruppe beauftragt eine Architektin oder einen Architekt, die oder der eine wesentliche Rolle im Planungsprozess einnimmt. Sie oder er muss ein Konzept ausarbeiten, das den Wünschen und Vorstellungen der Gruppe gerecht wird. Dieser Prozess kann oft mühsam sein, beispielsweise dann, wenn die Gruppe ihre Anforderungen nicht klar absteckt oder Uneinigkeiten zwischen den Mitgliedern bestehen. Manche Baugemeinschaften ziehen externe Personen hinzu, die für die Projektsteuerung zuständig sind. Diese professionelle Betreuung (Sitzungen vorbereiten, Prozess moderieren, Verträge ausgestalten etc.) sorgt für einen strukturierten Ablauf und kann den gesamten Prozess erleichtern (vgl. Liese 2008, S. 904). Auch MediatorInnen oder ModeratorInnen können in den Planungsprozess involviert sein.

3. Realisierungsphase

Voraussetzung für die Realisierung des Projektes ist der abgeschlossene Grundstückskauf, sofern dies nicht bereits in der Planungsphase geschehen ist. Zu diesem Zeitpunkt sollte die Baugemeinschaft vollständig sein, da sonst Wohnungen und Grundstücksanteile von der Gruppe oder von einzelnen Mitgliedern vorfinanziert werden müssen. Sobald das Projekt bei der Baubehörde eingereicht wurde und ein positiver Baubescheid vorliegt, kann mit dem Bau begonnen werden. Auch diese Phase ist geprägt von gemeinschaftlichen Entscheidungen, wie z.B. die Vergabe von Bauaufträgen an Unternehmen oder die Auswahl der verwendeten Baumaterialien. Ein wichtiger Punkt in dieser Phase ist die Kostenüberwachung, damit die veranschlagten Kosten nicht überschritten werden (vgl. Liese 2008, S. 904).



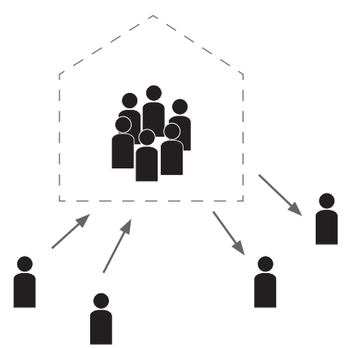
4. Wohnphase

Die Wohnphase wird durch die Fertigstellung des Gebäudes (oder der Siedlung) und den Bezug der Wohnungen eingeleitet. Bei der Fertigstellung ändert sich die rechtliche Organisationsform der Gruppe (vgl. Liese 2008, S. 904). Die Baugemeinschaften der in Kapitel 2 vorgestellten Projekte bildeten jeweils eine EigentümerInnengemeinschaft. Aber auch andere Rechts- und Organisationsformen sind möglich, die in Kapitel 3.8 genauer beschrieben werden.



Die Wohnphase beschreibt die Phase des Zusammenlebens in der Gemeinschaft. Durch die intensive Planungs- und Realisierungsphase sind die BewohnerInnen gut miteinander verbunden, was das Zusammenleben in direkter Nachbarschaft erleichtert. Den Grad der Gemeinschaft bestimmt jede Baugemeinschaft individuell für sich. In einigen Gruppen ist der gemeinschaftliche Gedanke sehr stark ausgeprägt und es wird sehr viel gemeinsam unternommen, während sich andere Gruppen auf ein Minimum beschränken.

In dieser Phase kommen auf die Gemeinschaft Aufgaben zu, die sie gemeinsam bewältigen muss: Hausverwaltung sowie Pflege und Instandhaltung der Gemeinschaftsflächen werden in der Regel von den BewohnerInnen übernommen. Jährlich finden Sitzungen statt, in denen die einzelnen Aufgaben unter den BewohnerInnen verteilt werden und über Angelegenheiten diskutiert wird, die die Gemeinschaft betreffen.



5. Konversionsphase

Die Erfahrungen der in Kapitel 2 vorgestellten Projekte zeigen, dass ein Baugemeinschaftsprozess mit der Wohnphase nicht abgeschlossen ist. Es folgt eine weitere Phase: die Konversionsphase. Viele der Baugemeinschaften, die vor 30 oder 40 Jahren ihr Projekt umgesetzt haben, befinden sich heute in dieser Phase. Sie stehen vor Veränderungen in der Gruppenzusammensetzung oder des Gebäudes, z.B. durch BewohnerInnenwechsel oder Renovierungen und Umbauten.

1 Auf die Grundstückssuche wird in Kapitel 3.9 genauer eingegangen.

3.8 Rechts- und Organisationsformen

Für Baugemeinschaften bestehen unterschiedliche Rechtsformen, um sich zu organisieren. Bereits in der Realisierungs- und Planungsphase müssen rechtliche Rahmenbedingungen geklärt werden, um gemeinsam nach außen auftreten zu können (z.B. für Finanzierung oder Bau) und interne Verhältnisse zu regeln. Die Rechtsform von Baugemeinschaften kann sich im Laufe des Prozesses auch ändern, beispielsweise wechseln viele Baugemeinschaften nach Fertigstellung des Projektes in eine andere Rechtsform.

Im Folgenden werden die vier häufigsten Formen beschrieben.

3.8.1 WohnungseigentümerInnengemeinschaften (WEG)

Die WohnungseigentümerInnengemeinschaft (WEG) ist eine der am weitest verbreiteten Rechtsformen von Baugemeinschaften in Deutschland und Österreich. Alle in Kapitel 2 vorgestellten Projekte ab den 1960er-Jahren haben sich rechtlich so organisiert.

Geregelt ist die WohnungseigentümerInnengemeinschaft im Wohnungseigentumsgesetz 2002, kurz WEG 2002. WohnungseigentümerInnen sind laut Gesetz MiteigentümerInnen der Liegenschaft, denen jeweils Eigentum an einer darauf befindlichen Wohnung zukommt. Das heißt, dass jede Wohnungseigentümerin bzw. jeder Wohnungseigentümer einen prozentuellen Anteil der Liegenschaft (Grundstück und Gemeinschaftsflächen) sowie das ausschließliche Nutzungsrecht einer bestimmten Wohnung besitzt, über das sie oder er auch alleine verfügen kann (vgl. Rainer 2012, S. 28).

Die EigentümerInnenversammlung ist ein wesentliches Element dieser Rechtsform. Die Versammlung dient zur Willensbildung, d.h. die Gemeinschaft trifft gemeinsame Entscheidungen über die Liegenschaft (Verwaltung, Instandhaltung etc.). Ein weiteres wesentliches Element ist die Gemeinschaftsordnung, in der Vereinbarungen über die Einrichtung bestimmter Funktionen innerhalb der Gemeinschaft oder über die Willensbildung festgehalten werden können (vgl. Rainer 2012, S. 136).

Vereinbarungen über Vorkaufs- und Wiederkaufsrechte dürfen von der WohnungseigentümerInnengemeinschaft nicht getroffen werden. Für Baugemeinschaften, die gemeinsames bzw. nachbarschaftliches Wohnen zum Ziel haben, ist dieser Aspekt ein Manko, da die Gemeinschaft keine (rechtlich abgesicherte) Möglichkeit hat, über die Nachfolge von ausgezogenen BewohnerInnen zu entscheiden (vgl. Rainer 2012, S. 181).

Vor Fertigstellung des Gebäudes, vor allem während der Realisierungsphase, bilden die Baugemeinschaftsmitglieder eine Errichtergemeinschaft, die nach Fertigstellung automatisch in eine WEG übergeht.

3.8.2 Genossenschaft

Genossenschaften sind vor allem in der Schweiz die gängigste Rechtsform, mit der sich Baugemeinschaften organisieren. Auch in Deutschland gründen viele Baugemeinschaften eine Genossenschaft, hier vor allem Baugemeinschaften mit einer großen Anzahl an Mitgliedern. In Österreich waren Baugenossenschaften zu Beginn des 20. Jahrhunderts eine gängige Form, um Wohnraum zu schaffen, z.B. im Rahmen der Siedlungsbewegung (s. Kapitel 2.1). Allerdings werden schon seit Jahrzehnten keine neuen Bau- bzw. Wohnungsgenossenschaften mehr gegründet. Laut Temel und Lorbek liegt der Grund wahrscheinlich vor allem darin, „(…) dass die Wohnungsgenossenschaft in Österreich in der Praxis gleichsam nicht mehr besteht, sondern durch die Wohnungsgemeinnützigkeit ersetzt wurde“ (Temel/Lorbek 2010, S. 47). Eine gemeinnützige Bauvereinigung muss also nicht mehr gleich eine Genossenschaft sein, sondern kann sich als andere Rechtsform (z.B. GmbH) organisieren, was durchaus üblich ist. Mit der Gründung einer gemeinnützigen Bauvereinigung nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) sind besondere Pflichten und Rechte verbunden, wie beispielsweise eine regelmäßige Bautätigkeit oder die Bedarfsprüfung durch die Landesregierung vor der Gründung. Für eine Baugemeinschaft kommt die Rechtsform einer gemeinnützigen Bauvereinigung nach WGG also nicht in Frage. Dass eine Bau- bzw. Wohnungsgenossenschaft aber auch unabhängig vom Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz gegründet werden kann, ist kaum bekannt.

Genossenschaften ermöglichen es Menschen mit wenig finanziellen Mitteln, in einer Baugemeinschaft mitzumachen. Diese kaufen sich durch den Erwerb von Genossenschaftsanteilen in die Genossenschaft ein. Ziel ist nicht die Erzielung von Gewinn, sonder die Mitgliederförderung und die Sicherung preiswerter Dienste. Die TrägerInnen und NutzerInnen der Genossenschaftsleistung sind in der Regel identisch und jedes Mitglied ist stimmberechtigt, unabhängig vom Kapitaleinsatz. Wesentliche Eigenschaften einer Genossenschaft sind Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung.

Die Genossenschaft ist eine juristische Person, d.h. sie kann als Bauherrin auftreten und das Eigentum des Wohngebäudes übernehmen (vgl. Temel/Lorbek 2010, S. 47 ff.). „Die Genossenschaftsmitglieder erhalten (…) ein Nutzungsrecht an einer bestimmten Wohnung, das

einer Miete nach MRG[1] gleichgestellt ist. Dieses ist nicht verkaufbar oder vererbbar. Wenn ein Mitglied die Genossenschaft verlässt, erhält es den Geschäftsanteil in eingezahlter Höhe zurück. Die Genossenschaft bietet weiters die Möglichkeit, GenossenschafterInnen aufzunehmen, die nicht in der Baugemeinschaft wohnen wollen, sondern durch ihren Geschäftsanteil die Finanzierung des Projektes unterstützen und dafür eine vorab fix festgelegte Verzinsung bekommen“ (Temel/Lorbek 2010, S. 50).

Die Genossenschaft wäre für Baugemeinschaften sicherlich eine interessante Möglichkeit der rechtlichen Organisation, unter anderem deswegen, weil das Gemeinschaftliche im Vordergrund steht. Zudem lässt die Formulierung der Satzung viele Freiheiten. Das Fehlen von Kleingenossenschaften, aus deren Erfahrungen gelernt werden könnte, ist mit ein Grund, weshalb diese Form von Baugemeinschaften jedoch nicht angewendet wird (vgl. Temel/Lorbek 2010, S. 48).

3.8.3 Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GesbR)

Viele Baugemeinschaften in Deutschland organisieren sich während der Planungs- und Realisierungsphase als Gesellschaft bürgerlichen Rechts, auch wenn sie sich nach Fertigstellung für eine andere Rechtsform, wie beispielsweise die WEG, entscheiden.

An einer GesbR beteiligen sich mindestens zwei Personen und sie ist einfach und schnell zu gründen. Eine Trennung zwischen Gesellschafts- und Privatvermögen besteht bei der GesbR nicht, weshalb die GesellschafterInnen nicht nur mit ihrem eingebrachten Vermögen, sondern auch mit ihrem privaten Vermögen haften. Die Gestaltung des Gesellschaftsvertrages ist frei wählbar und kann an die individuellen Anforderungen und Vorstellungen der Gruppe angepasst werden (vgl. Barta 2004, S. 825). Durch diesen Gesellschaftsvertrag werden auch die Nutzungsrechte an den Wohnungen geregelt (vgl. Temel et al. 2009, S. 57 f.).
Eine GesbR wird von den GesellschafterInnen nicht dazu gegründet, um gegenseitig Leistungen auszutauschen, sondern um ihre unterschiedlichen Beiträge (Geld, Sacheinlagen, Arbeitsleistungen, Zurverfügungstellen von Know-How etc.) einem gemeinsamen Zweck zu widmen, der sowohl wirtschaftlich als auch nicht wirtschaftlich sein kann. Im Falle einer Baugemeinschaft ist dieser Zweck die gemeinsame Schaffung von Wohnraum (vgl. Barta 2004, S. 825).

Die GesbR ist keine juristische Person, weshalb sie neben anderen Einschränkungen nicht ins Grundbuch eingetragen werden kann. D.h. dass beim Grundstückskauf alle GesellschafterInnen einzeln ins Grundbuch eingetragen werden.

1 Mietrechtsgesetz

3.8.4 Verein

Vereine sind als Rechtsform von Baugemeinschaft in deutschen Städten ebenso anzutreffen wie in Wien, wobei in Wien in den meisten Fällen eine besondere Form angewendet wird: Aufgrund der dortigen Rahmenbedingungen hinsichtlich Wohnbauförderung gibt es Vereine, die als gemeinnütziger Verein Wohnheime errichten.

Vereine können einfach und kostengünstig gegründet werden und der laufende Aufwand ist gering. Der Zweck eines Vereines darf nicht auf Gewinn ausgelegt sein, das Ziel muss also ideell sein. Es gibt nicht viele Vorgaben zur Verfassung der Vereinsstatuten, weshalb diese an jede Baugemeinschaft individuell angepasst werden können. Die Statuten regeln die Organisation und die Tätigkeit des Vereins (z.B. Verwaltung des Gebäudes und der Gemeinschaftsflächen, Austritt von Mitgliedern). Das höchste Organ ist die Generalversammlung aller Mitglieder, bei der gemeinsame Beschlüsse gefasst werden und ein Leitungsorgan gewählt wird (vgl. Barta 2004, S. 242 ff.).

In Wien gibt es das Modell, als gemeinnütziger Verein ein Wohnheim zu errichten, weil dies für Baugemeinschaften eine geeignete Möglichkeit ist, Wohnbauförderung zu bekommen. Empfänger der Wohnbauförderung ist der Verein als Träger des Wohnheimes. Ein positiver Aspekt dieser Variante ist, dass Gemeinschaftsflächen bei einem Wohnheim gefördert werden. Ein Nachteil besteht darin, dass die BewohnerInnen eines Wohnheimes keine Wohnbeihilfe beziehen können (vgl. Hendrich 2010, S. 91).

Ob diese Variante (gemeinnütziger Verein errichtet Wohnheim) in Vorarlberg funktionieren würde bzw. ob sie hinsichtlich der gegebenen Rahmenbedingungen (z.B. Wohnbauförderung) sinnvoll ist, müsste gesondert geprüft werden und kann im Rahmen dieser Arbeit nicht untersucht werden.

3.9 Die Suche nach einem passenden Grundstück oder Objekt

In der Literatur wird immer wieder erwähnt, dass die Suche nach einem passenden Grundstück oder Objekt eine der größten Herausforderungen für Baugemeinschaften ist (vgl. Temel et al. 2009, S. 42.; vgl. Fuchs/Orth 2000, S. 17). Die Erfahrungen einiger in Kapitel 2 vorgestellten Projekte bestätigen dies. Oftmals muss lange gesucht werden, bis ein Grundstück oder Objekt gefunden wird, das den Vorstellungen der Gruppe entspricht, gleichzeitig auch verfügbar ist und von der Baugemeinschaft erworben werden kann.

Grundstücke, die für Baugemeinschaften interessant sind (ab einer Größe von 1.000 m²) sind für Bauträger ebenfalls interessant. Diese Nachfragegruppe stellt einen zahlungskräftigen Gegenbieter dar, der in den meisten Fällen den Zuschlag für das Grundstück bekommt. Der Grund dafür liegt unter anderem darin, dass Baugemeinschaften mehr Zeit benötigen, um das erforderliche Geld aufzutreiben. Liese beschreibt dies so: „ (…) zum einen ist eine konkrete Planung ohne Grundstück nicht möglich, zum anderen muss diese beim Grundstückskauf bereits abgeschlossen und die Baugemeinschaft vollständig sein, damit die Finanzierung gesichert ist.“ (Liese 2008, S. 903) Baugemeinschaften befinden sich also in einer verzwickten Lage: Ohne Grundstück keine Planung – ohne Planung kein Grundstück.

Die Option auf ein Grundstück ermöglicht es Baugemeinschaften, diese Situation zu bewältigen. In diesem Fall kann eine Baugemeinschaft das Grundstück für einen zuvor festgelegten Zeitraum reservieren und hat das Vorkaufsrecht inne. In der festgelegten Zeitspanne kann die Gruppe mit der Planung beginnen und eventuell noch fehlende Mitglieder suchen. In deutschen Städten ist die Grundstücksoption mittlerweile eine gängige Methode, die von den Städten angewendet wird, um den Grundstückskauf für Baugemeinschaften zu erleichtern. Bei den zur Verfügung gestellten Grundstücken handelt es sich fast ausschließlich um Grundstücke in städtischem Besitz (vgl. Liese 2008, S. 903). Private EigentümerInnen sind laut Fuchs und Orth kaum dazu bereit, Grundstücke auf Option anzubieten, weil diese in der Regel versuchen, ihr Grundstück möglichst schnell möglichst teuer zu verkaufen (vgl. Fuchs/Orth 2000, S. 17).

Eine weitere Methode, die deutsche Städte häufig anwenden, um Baugemeinschaften bei der Grundstückssuche zu unterstützen, ist die Grundstücksvergabe, die auch mit einem Optionsrecht einhergehen kann. In Berlin beispielsweise läuft die Grundstücksvergabe folgendermaßen ab: Die Stadt schreibt Grundstücke zum Kauf aus, angesprochen sind Baugruppen/Baugemeinschaften und eigentumsorientierte Genossenschaften. In einem zweistufigen konkurrierenden Auswahlverfahren können sich interessierte Gruppen um die Grundstücke bewerben. In der ersten Stufe erfolgt eine Interessenbekundung, die zur Auswahl der TeilnehmerInnen von Stufe zwei dient. Stufe zwei ist ein beschränktes Auswahlverfahren, bei dem grundstücksbezogene Bebauungskonzepte, ausgearbeitete gemeinschaftliche und ökologische Verpflichtungen in Baugruppen-Verträgen und Finanzierungsnachweise vorzulegen sind. Die Bewerbungen werden nach festgelegten Kriterien bewertet und in eine Rangfolge gesetzt. Die im Verfahren beteiligten Körperschaften sind die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, der Liegenschaftsfonds und der jeweils zuständige Bezirk. Der Liegenschaftsfonds nimmt mit der erstgereihten Gruppe die Kaufverhandlungen auf. Der Verkauf erfolgt zu einem Festpreis, d.h. zu einem vorgegebenen, nicht verhandelbaren Kaufpreis, der dem Verkehrswert zum Zeitpunkt des Ausschreibungsbeginns entspricht. Im Laufe des Verfahrens wird der Verkehrswert aktualisiert. Als Begründung führt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung auf der diesbezüglichen Informationshomepage an: „ Damit ist gewährleistet, dass nicht die Höhe des Kaufpreisgebotes darüber entscheidet, welche Bewerbergruppe das Grundstück erhält, sondern die Attraktivität des Konzepts für die geplante Bebauung, ihre architektonische Form, integrative Wirkung und die gemeinschaftliche Zielsetzung“ (SenStadt 2013).

Da es im Vergleich zu Baugemeinschaften, die ein neues Gebäude errichten, wenig Baugemeinschaften gibt, die ein Bestandsgebäude umbauen, finden sich in der Literatur keine expliziten Angaben zur Situation bei der Suche nach einem passenden Objekt. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass sich die Situation ähnlich schwierig gestaltet wie bei der Suche nach einem Grundstück. Objekte, die für Baugemeinschaften interessant sind, müssen eine bestimmte Größe aufweisen. Oftmals handelt es sich bei Baugemeinschaftsprojekten im Bestand um die Nachnutzung ehemaliger Gewerbegebäude oder öffentlicher Einrichtungen, wie beispielsweise eine ehemalige Schule . Dieser Umstand schränkt die Suche sehr ein. Optionen sind für Objekte ebenso möglich wie für Grundstücke, wodurch auch hier der Erwerb erleichtert werden könnte.

Die Situation in Vorarlberg (EigentümerInnen, Verfügbarkeit von Grundstücken und Objekten) wird in Kapitel 5.2 genauer beschrieben.

4. Vorteile und Risiken von Baugemeinschaften

In Baugemeinschaftsprozesse sind eine Reihe von AkteurInnen involviert: Baugemeinschaftsmitglieder, ArchitektInnen, evtl. ProzessbegleiterInnen, evtl. ModeratorInnen oder MediatorInnen, ausführende Bauunternehmen etc. Die Beteiligung an Baugemeinschaftsprozessen birgt für diese AkteurInnen sowohl Vorteile als auch Risiken. Auch auf die jeweilige Standortkommune und in weiterer Folge auf die Region haben Baugemeinschaften Auswirkungen.

Im Folgenden werden die Vorteile und Risiken von Baugemeinschaften genauer beleuchtet. Zum Erkenntnisgewinn dienen hauptsächlich die in Kapitel 2 vorgestellten Baugemeinschaftsprojekte und die in diesem Zusammenhang geführten persönlichen Gespräche. Die angeführten Vorteile und Risiken beziehen sich deshalb überwiegend auf die Situation in Vorarlberg.

4.1 Vorteile und Risiken für Mitglieder von Baugemeinschaften

4.1.1 Vorteile für Mitglieder von Baugemeinschaften

Die in Kapitel 2 vorgestellten Projekte zeigen eine Vielzahl positiver Aspekte vom Bauen in einer Baugemeinschaft auf, welche zu drei Punkten zusammengefasst werden können:

- Vorteile durch die aktive Teilhabe (Selbstbestimmung) in der Planungs- und Realisierungsphase,
- monetäre Vorteile durch Kosteneinsparung und
- Vorteile durch gemeinschaftliches bzw. nachbarschaftliches Wohnen.

Auch in der Literatur werden diese drei Aspekte immer wieder herangezogen, um den Mehrwert von Baugemeinschaftsprojekten für die Baugemeinschaftsmitglieder zu beschreiben (vgl. Gunßer/Peter 2010, S. 21; SenStadt 2006, S. 7; Temel et al. 2009, S. 20 f.; Wonneberger 2011, S. 122).

4.1.1.1 Positive Aspekte der Selbstbestimmung in der Planungs- und Realisierungsphase

Durch die Selbstbestimmung der Baugemeinschaftsmitglieder in der Planungs- und Realisierungsphase ergeben sich folgende Vorteile (hauptsächlich gegenüber herkömmlichen Siedlungen und Wohnanlagen):

- Individuelle Wohnwünsche werden umgesetzt. Oftmals entstehen flexible Grundrisse, die immer wieder an sich ändernde Wohn- und Lebensverhältnisse angepasst werden können.
- Wohnen lässt sich mit Arbeiten verbinden. Ein Büro, eine Praxis oder dgl. kann in die Wohnung integriert oder als eigene Einheit realisiert werden.
- Die zukünftigen BewohnerInnen nehmen Einfluss auf Ausstattung, Form und Gestalt der Siedlung bzw. der Wohnanlage. Das Architekturbüro wird gemeinsam ausgewählt, in Gemeinschaftssitzungen wird über Gebäudeform, Fassadengestaltung, Raumaufteilung, Freiflächen, Baumaterialien, Haustechnik etc. diskutiert und die am Bau beteiligten Unternehmen werden gemeinsam ausgewählt.
- Gruppenspezifische Gemeinschaftseinrichtungen werden umgesetzt, d.h. die Baugemeinschaft bestimmt, welche gemeinsamen Flächen und Räume für sie von Vorteil sind. Somit wird gewährleistet, dass die Gemeinschaftseinrichtungen auch tatsächlich genutzt werden.
- Einzelne Baugemeinschaftsmitglieder setzen sich mit Themen auseinander, mit denen sie sich für gewöhnlich nicht auseinandergesetzt hätten, wie z.B. Wohnraumgestaltung, Architektur oder Energieeffizienz. Diese Auseinandersetzung mit „neuen“ Themen kann als persönliche Bereicherung angesehen werden.
- Bei Projekten mit Selbstbauanteil erlernen viele mitbauende Personen neue handwerkliche „skills“ und entdecken möglicherweise bisher nicht gekannte Fähigkeiten.
- Die BewohnerInnen können sich mit dem Projekt – ihrer Siedlung, ihrer Wohnanlage – identifizieren, da sie von Anfang an mitgeplant und evtl. in weiterer Folge mitgebaut haben.

4.1.1.2 Monetäre Vorteile – Kosten sparen

Viele Menschen können sich Wohnraum in Eigentum nur in Form einer Wohnung leisten: Die Errichtung eines Einfamilienhauses ist in der Regel teurer als der Erwerb von Wohnraum in verdichteter Bauweise. Hinzu kommt, dass Baugrundstücke entweder sehr teuer oder nicht verfügbar sind (vgl. Kapitel 5.2.4). Für diese Menschen stellt das Bauen in einer Baugemeinschaft eine leistbare Alternative dar. Einige der in Kapitel 2 vorgestellten Beispiele zeigen, dass das Bauen in einer Baugemeinschaft sogar billiger sein kann als der Kauf einer herkömmlichen Neubau-Wohnung. Besonders stechen dabei die Projekte aus den 1970ern und -80ern heraus, bei denen die BauherrInnen beim Bau selbst Hand angelegt haben.

Die Möglichkeit der Kosteneinsparung besteht sowohl in der Planungs- und Realisierungsphase als auch in der Wohnphase. Durch folgende Punkte können Kosten gespart werden:

- Flächeneinsparung: Durch die verdichtete Bauweise fallen auf jede Bauherrin / jeden Bauherrn in der Regel weniger m² Grundfläche als bei einem durchschnittlichen Einfamilienhaus.
- Grundstückskauf: Die anfallende Grunderwerbsteuer wird auf Grundlage des Grundstückspreises berechnet (3,5 % des Kaufpreises). Bei einem Wohnungskauf wird die Grunderwerbsteuer hingegen auf Grundlage des Kaufpreises der Wohnung berechnet und die Kosten fallen dementsprechend höher aus. Dasselbe gilt für die Grundbuchsgebühr und die Notarkosten. Auch andere Neben- bzw. Transaktionskosten, wie z.B. Maklerkosten, können eingespart werden, da sie unter den Baugemeinschaftsmitgliedern aufgeteilt werden.
- Selbstbestimmung: In der Regel ist kein Bauträger in das Projekt involviert. Bei herkömmlichen Eigentumswohnungen sind im Kaufpreis die Kosten für den Bauträger inkludiert, die bei einer Baugemeinschaft wegfallen.
- Aufgabenverteilung während der Planungs- und Realisierungsphase: Aufgaben können gruppenintern verteilt werden, wodurch sich die Gruppe Kosten für externe Hilfe (z.B. für eine Projektentwicklerin oder einen Projektentwickler) spart.
- „Know-How“ bzw. Fachwissen von Baugemeinschaftsmitgliedern als Bereicherung in der Planungs- und Realisierungsphase: Ist ein Baugemeinschaftsmitglied auf einem relevanten Fachgebiet versiert, spart sich die Gruppe die Kosten für eine Beratung durch externe ExpertInnen.
- Gemeinsamer Auftritt der Baugemeinschaftsmitglieder als VerhandlungspartnerInnen: Baumaterialien können in großen Mengen eingekauft werden, Rabatte werden gewährt; letzteres gilt zum Beispiel auch für das gemeinsame Abschließen von Haushaltsversicherungen.
- Selbstbau
- Gemeinsame Anschaffung und Nutzung von Gebrauchsgegenständen: Rasenmäher, Waschmaschine, Auto, Kinderspielgeräte …
- Selbstständige Hausverwaltung und Durchführung von „Hausmeisterarbeiten“
- Nachbarschaftshilfe: Durch gegenseitiges Helfen können Babysittingkosten, Reparaturkosten etc. gespart werden.

Neben der Schaffung von leistbarem Wohnraum birgt die Kosteneinsparung einen weiteren Vorteil: Das gesparte Geld kann, wenn vorhanden, zur Verbesserung des Lebens- und Wohnstandards eingesetzt werden. So kann jedes einzelne Baugemeinschaftsmitglied das Geld individuell investieren, wie zum Beispiel in die Ausstattung der Wohnung, in die Freizeitgestaltung (Hobbies, Urlaub etc.) oder in die Ausbildung der Kinder. Die Baugemeinschaft kann das Geld aber auch gemeinsam zur Verbesserung des Projektes verwenden. Einige Baugemeinschaften bauen beispielsweise auf einem Niveau, das sich einzelne Mitglieder sonst nicht leisten könnten. Unter anderem werden hohe ökologische Standards umgesetzt, besondere Baumaterialien verwendet oder spezielle Gemeinschaftsräume wie z.B. eine große Werkstatt oder eine Sauna errichtet.

4.1.1.3 Positive Aspekte des gemeinsamen bzw. nachbarschaftlichen Wohnens

Ein wesentliches Merkmal von Baugemeinschaften ist, dass sich die BewohnerInnen der Siedlung bzw. der Wohnanlage bereits vor dem Einzug kennen. Der gemeinsame Planungsprozess bietet ausreichend Zeit, um sich gegenseitig kennenzulernen. Oftmals sind die Mitglieder einer Baugemeinschaft bereits vor Beginn der Planungsphase miteinander bekannt oder sogar befreundet. Diese „ausgesuchte Nachbarschaft“ fördert das gemeinsame bzw. nachbarschaftliche Wohnen und birgt einige Vorteile.

Ein Vorteil des gemeinsamen bzw. nachbarschaftlichen Wohnens liegt in der Nachbarschaftshilfe. Die BewohnerInnen helfen sich untereinander, greifen sich gegenseitig unter die Arme. Dies reicht von der handwerklichen Unterstützung über das gegenseitige Aufpassen auf die Kinder bis hin zum Ausborgen von Lebensmitteln oder Haushaltsgeräten. Gerne wird auch auf die Wohnung der Nachbarn aufgepasst, während diese im Urlaub sind (Blumen gießen, Post aus dem Briefkasten nehmen, Haustier füttern …). Diese gegenseitige Hilfe findet nicht nur in Baugemeinschaftsprojekten, sondern durchaus auch in anderen Siedlungen und Wohnanlagen sowie in Einfamilienhausgebieten statt. Durch die immer größer werdende Anonymität zwischen NachbarInnen wird sie jedoch fortlaufend weniger. Weil sich bei einer Baugemeinschaft die BewohnerInnen untereinander aber (gut) kennen, steigt das Vertrauen ineinander und die Bereitschaft zur Nachbarschaftshilfe.

Ein weiterer Vorteil ist, dass gemeinsames bzw. nachbarschaftliches Wohnen – und zwar sowohl das Nebeneinander von unterschiedlichen als auch von gleichen Generationen – das soziale Wohl jeder einzelnen Bewohnerin und jedes einzelnen Bewohners fördert:

- Die Gemeinschaft schützt vor der sozialen Isolation einzelner BewohnerInnen; dies ist vor allem für alleinstehende oder ältere Menschen von Vorteil.
- Ein Sicherheitsgefühl ist vorhanden.
- Freundschaften können entstehen.
- Durch gemeinsame Aktivitäten, Feste und Treffen findet ein Austausch zwischen den BewohnerInnen statt und soziale Kontakte werden gepflegt.
- Kinder wachsen in einem großen sozialen Umfeld auf. Durch den (ständigen) Kontakt und Umgang mit anderen Familien und anderen Generationen können sie in sozialer Hinsicht viel lernen. Leben in der Siedlung mehrere Kinder im gleichen Alter, haben sie untereinander perfekte SpielgefährtInnen.
- Probleme ansprechen fällt oftmals leichter, wenn man untereinander bekannt oder befreundet ist. Im Gegenzug nimmt man sich diese Bemerkungen auch eher zu Herzen und diskutiert offen darüber.

Schlussendlich bestimmt jede Baugemeinschaft den Grad der Gemeinschaft individuell; jede Gruppe muss für sich selbst festlegen, wie viel Gemeinschaft für sie von Vorteil ist. Auch die Zusammensetzung der BewohnerInnen kann sehr unterschiedlich sein – je nachdem, welche Ziele verfolgt werden. Generationenwohnprojekte beispielsweise bieten andere Vorteile als Projekte, die nur von jungen Familien bewohnt werden.

4.1.2 Risiken und Herausforderungen für Mitglieder von Baugemeinschaften

Eine der größten Herausforderungen für Baugemeinschaften ist die Grundstückssuche, die in Kapitel 3.9 ausführlich thematisiert wird.

Baugemeinschaftsprozesse sind in der Regel sehr zeitintensiv. Von der ersten Idee bis zum Einzug vergeht viel Zeit, oftmals vergehen sogar mehrere Jahre. Die Dauer des Prozesses ist von Baugemeinschaft zu Baugemeinschaft sehr unterschiedlich[1] und wird von verschiedenen Faktoren bestimmt: Grundstückssuche, Suche von Mitgliedern, Anzahl der Gemeinschaftssitzungen und Einzelgespräche, Kompromissbereitschaft der Mitglieder, Bauzeit etc. Unvorhersehbare Geschehnisse und Rückschläge wie z.B. Mitglieder, die aus dem Prozess aussteigen und ersetzt werden müssen oder Planungen, die von der Baubehörde nicht genehmigt werden, können den Prozess unerwartet in die Länge ziehen. Für Menschen mit dringendem Wunsch nach Wohnraum sind Baugemeinschaften demnach nicht unbedingt geeignet.

„Zeitintensiv“ bedeutet aber auch, dass die BauherrInnen einen erheblichen Anteil ihrer „frei-

1 Die Spanne der Prozessdauer der in Kapitel 2 vorgestellten Praxisbeispiele reicht von einem Jahr bis zu acht Jahren.

en Zeit“ in das Projekt investieren müssen. Grundstücks- und Mitgliedersuche, Besprechungen, Sitzungen, Termine mit externen Institutionen (Baubehörde, Bank …), Auswahl der Bauunternehmen etc. nehmen sehr viel Zeit in Anspruch und finden selbstverständlich in der Freizeit statt. Um all diese Dinge bewältigen zu können, bedarf es außerdem eines hohen Organisationsaufwandes.

Neben diesem zeitlichen Risiko besteht auch ein finanzielles Risiko. Anders als bei einer Wohnung, die zu einem Festpreis gekauft wird, werden bei einer Baugemeinschaft die Kosten real abgerechnet.[1] Dies birgt das Risiko, dass die BauherrInnen von Anfang an nicht wissen, wie hoch die Kosten am Ende wirklich sind. Kosten zu schätzen ist für Laien nicht einfach. Die ein oder andere Baugemeinschaft aus Kapitel 2 hat die Erfahrung gemacht, dass die Kosten am Ende höher ausgefallen sind als zu Beginn geschätzt. Die Erfahrungen zeigen außerdem, dass es durchaus vorkommen kann, dass während des Prozesses einige Dinge vorfinanziert werden müssen. Dies kann z.B. der Fall sein, wenn ein Grundstückskauf stattfindet, obwohl die Gruppe noch nicht vollständig ist.

Weiters birgt der gemeinsame Planungsprozess ein Risiko in sozialer Hinsicht. Unstimmigkeiten zwischen einzelnen Mitgliedern können entstehen, beispielsweise bei unterschiedlichen Ansichten und Meinungen hinsichtlich Gestaltung, Gemeinschaftsflächen, Baumaterialien, Auswahl der am Bau beteiligten Unternehmen etc. Diese Unstimmigkeiten können so weit führen, dass einzelne Mitglieder die Baugemeinschaft verlassen.

Alle die eben genannten Punkte zeigen, dass die Mitglieder von Baugemeinschaften viel Motivation, Kraft und Energie besitzen sollten, um einen solchen Prozess durchzustehen – vor allem, weil man im Laufe des Prozesses hin und wieder auf unvorhersehbare Hindernisse stoßen kann.

Nicht nur im Planungsprozess bestehen Risiken; das Leben in der Gemeinschaft kann als weitere Herausforderung angesehen werden. Durch das meist enge Zusammenleben der BewohnerInnen können Unstimmigkeiten entstehen und Freundschaften zerbrechen. Auch EigentümerInnenwechsel können die Gemeinschaft aus dem Gleichgewicht bringen. Der Verkauf einer Wohnung stellt vor allem dann eine Herausforderung dar, wenn nie schriftlich festgehalten wurde, wie in einem solchen Fall vorgegangen werden muss. Beispielsweise könnte in einem Vertrag festgeschrieben sein, dass den BewohnerInnen der Siedlung ein Vorkaufsrecht eingeräumt wird oder dass sie mitentscheiden dürfen, wer als neue Eigentümerpartei in Frage kommt. Existiert ein solcher Vertrag nicht, besteht die Gefahr, dass Menschen in die Siedlung ziehen, die keinen Sinn für Gemeinschaft haben oder nicht mit den anderen BewohnerInnen zurecht kommen.

1 Realkostenteilung bedeutet Kostentransparenz und kann demnach auch als Vorteil gewertet werden.

Das Fehlen eines Vertrages, in dem gewisse Regeln festgehalten sind, birgt neben dem eben genannten Risiko auch andere Risiken. Beispielsweise könnten Veränderungen im Außenbereich einer Wohnung durchgeführt werden, die das einheitliche Erscheinungsbild der Siedlung zerstören – sofern eine Untersagung nirgends festgehalten ist. Ein anderes Beispiel ist das Fehlen einer Hausordnung. Meinungsverschiedenheiten entstehen gerne dann, wenn keine klaren Regeln zum Umgang mit Gemeinschaftsflächen bestehen.

4.2 Vorteile und Risiken für ArchitektInnen

4.2.1 Vorteile für ArchitektInnen

Baugemeinschaften bieten für ArchitektInnen spannende und abwechslungsreiche Aufträge. Es gibt nicht nur eine Auftraggeberin oder einen Auftraggeber, sondern eine ganze Gruppe davon, deren gemeinsame und individuelle Wünsche in einem Konzept zu vereinen sind. Bei den meisten Projekten steht nicht mehr nur die Architektur im Vordergrund, es geht vor allem um die Umsetzung von individuellen Wohnbedürfnissen und um andere Aspekte wie günstiges Bauen, ökologisches Bauen oder nachbarschaftliches Wohnen. Unter anderem müssen innovative Grundrisslösungen, passende Gebäudeformen und eine Gestaltung, die allen BewohnerInnen zusagt, gefunden werden. Baugemeinschaftsprojekte können in gewisser Weise also als „Experimentierfeld für ArchitektInnen“ bezeichnet werden. Sie können ihrer Kreativität freien Lauf lassen, neue Dinge ausprobieren und sich „austoben“. Vor allem für junge ArchitektInnen kann das spannend sein und ein Sprungbrett bedeuten. Einige der in Kapitel 2 vorgestellten Projekte zählen zu den Erstlingswerken ihrer Architekten und ebneten den Weg für eine erfolgreiche Karriere.

Manche Baugemeinschaftsprojekte werden aufgrund ihrer Innovativität mit einem Preis ausgezeichnet oder in Publikationen veröffentlicht. Ein Preis oder eine Publikation ist für die jeweilige Architektin oder den jeweiligen Architekten eine große Auszeichnung und steigert den Bekanntheitsgrad und das Ansehen.

Bei vielen Baugemeinschaftsprojekten übernimmt die Architektin oder der Architekt nicht nur die PlanerInnenrolle. Sofern keine externe Person für Gruppenmoderation oder -mediation engagiert wurde, übernimmt oft sie oder er diese Rolle. Durch diese zusätzliche Aufgabe können sich ArchitektInnen neue Fähigkeiten aneignen, die für weitere Aufträge hilfreich sein können.

4.2.2 Risiken und Herausforderungen für ArchitektInnen

Baugemeinschaftsprozesse sind für ArchitektInnen meist sehr zeit- und arbeitsintensiv. Unzählige Termine finden statt (Gruppensitzungen, Einzelgespräche) und der Entwurf muss ggf. hin und wieder abgeändert werden, beispielsweise wenn ein Gruppenmitglied aussteigt und ein neues hinzukommt. Das bereits als positiven Aspekt erwähnte Zusammenführen verschiedener Wünsche und Ideen zu einem Konzept, das der gesamten Gruppe gefällt, kann auch als Herausforderung bzw. schwierige Aufgabe angesehen werden.

Die Übernahme anderer Rollen (MediatorIn, ModeratorIn) hat nicht nur positiven Auswirkungen (s. Kapitel 4.2.1); sie stellt auch eine risikobehaftete Herausforderung dar. Diese Aufgabe ist vor allem dann sehr schwer zu bewältigen, wenn die jeweilige Architektin oder der jeweilige Architekt keine entsprechende Ausbildung hat oder so etwas zuvor noch nie gemacht hat. Ist sie oder er mit der Gruppenmoderation überfordert, kann das negative Auswirkungen auf die gesamte Gruppe haben.

4.3 Vorteile und Risiken für andere Beteiligte

Neben BauherrInnen und ArchitektInnen sind unter anderem externe ProjektsteurerInnen, ModeratorInnen oder MediatorInnen (falls beauftragt), FachplanerInnen, Banken, Baubehörden, Baufirmen und andere am Bau beteiligte Unternehmen in einen Baugemeinschaftsprozess involviert. Vor allem für die beiden letzt genannten AkteurInnen können sich Vorteile ergeben: Baugemeinschaften stellen für Baufirmen und andere am Bau beteiligte Unternehmen interessante AuftraggeberInnen dar. Erstens handelt es sich immer um einen Großauftrag, was für die Unternehmen mehr Arbeit und mehr Umsatz als bei einem Einfamilienhaus bedeutet. Zweitens entstehen durch Baugemeinschaften oft innovative und architektonisch wertvolle Projekte, die mit Preisen ausgezeichnet oder in Publikationen veröffentlicht werden. Durch solche Auszeichnungen können sich die am Bau beteiligten Unternehmen einen Namen machen.

Großaufträge durch Baugemeinschaften bergen allerdings auch Risiken für die beteiligten Unternehmen. Wenn es keine hauptverantwortliche Person (GruppensprecherIn) gibt, muss mit der gesamten Gruppe verhandelt werden, was oft schwierig sein kann. Außerdem besteht eine finanzielle Unsicherheit, z.B. kann die Finanzierung des Projektes ins Wanken kommen, wenn Mitglieder unerwartet aus der Gruppe aussteigen.

Die Kooperation von Bauträgern und Baugemeinschaften bei der Umsetzung von Projekten kann unter anderem folgende Vorteile für den Bauträger haben: Durch die Mitbestimmung der Baugemeinschaftsmitglieder besteht für den Bauträger die Möglichkeit, Bauleistungen einzusparen. Durch Baugemeinschaftsprojekte kann sich das Image des Bauträgers steigern. Gleichzeitig bestehen jedoch auch Herausforderungen für den Bauträger. Ein MieterInnenwechsel beispielsweise kann sich schwierig gestalten, wenn die Wohnung an die individuellen Bedürfnisse der VormieterInnen angepasst wurden und diese den neuen MieterInnen nicht mehr entsprechen (vgl. Temel et al. 2009, S. 23).

4.4 Vorteile und Risiken für Gemeinden, Städte und Regionen

4.4.1 Vorteile für Gemeinden, Städte und Regionen

Baugemeinschaftsprojekte können positive Auswirkungen auf die Standortgemeinde bzw. -stadt und in weiterer Folge auch auf die Standortregion haben. Die Erfahrungen der in Kapitel 2 vorgestellten Projekte zeigen auf, welche positiven Effekte Baugemeinschaften haben können:

- Die Standortumgebung wird meistens in die Planungen einbezogen und die Siedlung oder die Wohnanlage fügt sich baulich gut in deren Umfeld ein.
- Baugemeinschaftsprojekte verfügen über so gut wie keinen Leerstand, da die EigentümerInnengruppe in der Regel vor Baubeginn komplett ist.
- Baugemeinschaften setzen sich in ihren Projekten mit ökologischen, sozialen oder architektonischen Themen auseinander. Innovative Projekte können Impulsgeber für andere Projekte in der Standortregion sein.
- Diese eben erwähnten innovativen Projekte werden oft mit Preisen und Publikationen ausgezeichnet. Solche Projekte fördern die Reputation der Standortgemeinde und bei entsprechender Anhäufung in Nachbargemeinden auch die der Region. Exkursionen zu den Projekten und somit in die Standortgemeinde und in die Region sind oft die Folge solcher Erfolge.
- Häufig sind junge Familien Mitglieder von Baugemeinschaftsprojekten. Es siedelt sich also eine Gruppe junger Familien in der Gemeinde an, wovon diese profitieren kann (Kommunalsteuern, Senkung des Altersdurchschnitts etc.).
- BewohnerInnen von Baugemeinschaftsprojekten können sich mit ihrer Siedlung bzw. ihrer Wohnanlage identifizieren, da sie von Anfang an in den Planungsprozess invol-

viert waren. Auch mit der Wohnumgebung können sie sich identifizieren, sofern diese in die Planungen miteinbezogen wurde. Das direkte Wohnumfeld wird bewusster wahrgenommen und die Bereitschaft der BewohnerInnen steigt, einen Beitrag zur Gemeindeentwicklung oder zum Gemeindeleben zu leisten. Ebenfalls kann dieser Umstand dazu beitragen, dass ein (frühzeitiger) Wegzug der BewohnerInnen ausbleibt.

- Einige Baugemeinschaften verfolgen nicht nur die Umsetzung von Wohnraum, sondern integrieren andere Nutzungen in ihr Projekt. Dadurch entstehen zum Beispiel Büros oder Arztpraxen, die Dienstleistungen für alle BewohnerInnen der Standortgemeinde und der gesamten Regionen anbieten.
- Gemeinschaftseinrichtungen wie Werkstatt oder Gemeinschaftsraum können für NachbarInnen oder beispielsweise für Vereine geöffnet werden. Nicht genutzte Parkplätze können von NachbarInnen gepachtet werden. Auch die Nutzung gemeinsamer Anschaffungen, wie zum Beispiel eines Carsharing-Autos, kann interessierten NachbarInnen ermöglicht werden.
- Der (halb-)öffentliche Raum wird durch Treffpunkte im Außenbereich aufgewertet. Oftmals entstehen kleine Plätze, Spielplätze oder Fuß- und Radwege, die von den NachbarInnen mitgenutzt werden können und teilweise sogar öffentlich zugänglich sind.
- Mitglieder von Baugemeinschaften sind häufig aufgeschlossene, engagierte und kreative Menschen, die einen Beitrag zur Dorfgemeinschaft oder zur Gemeindeentwicklung leisten. Manch eineR ist in der Gemeindepolitik tätig, andere engagieren sich beispielsweise im kulturellen Bereich und organisieren diverse Veranstaltungen.
- Feste, zu denen die gesamte Nachbarschaft eingeladen ist, fördern den Zusammenhalt im Stadtteil und in der Dorfgemeinschaft.
- Baugemeinschaften bringen Leben in „verschlafene“ Gebiete und können zur Aufwertung von Orts-/Stadtteilen beitragen.

Ein weiterer, wesentlicher Vorteil von Baugemeinschaften ist deren positive Auswirkung auf die Siedlungsentwicklung. In den meisten Fällen werden bestehende Potenziale (brachliegende Grundstücke, leerstehende Gebäude) genutzt und es findet keine Ausdehnung des Siedlungsgebietes statt. Durch die verdichtete Bauweise der Projekte wird weniger Fläche pro BauherrIn verbaut als beim Bau eines freistehenden Einfamilienhauses. Der Flächenverbrauch wird somit reduziert. Befindet sich das Baugemeinschaftsprojekt in zentraler Lage, wie dies bei einigen Projekten aus Kapitel 2 der Fall ist, werden kurze Wege gefördert. Eine Verdichtung im Zentrum wird von den meisten Gemeinden und Städten gefordert – Baugemeinschaften können dieses Ziel erfüllen und einer Zersiedlung entgegen wirken, sofern ein entsprechendes Grundstück oder Bestandsgebäude vorhanden ist. In Kapitel 6 wird der Beitrag von Baugemeinschaften zur Raumentwicklung genauer beleuchtet.

Baugemeinschaftsprojekte weisen weitere Vorteile auf, die für Vorarlberg weniger relevant sind, in Zusammenhang mit Städten wie Wien, Berlin, Hamburg, Tübingen oder Freiburg jedoch erwähnenswert sind:

- Städtisches Wohnen erlebt derzeit eine Renaissance. Baugemeinschaften ermöglichen ein „Zurück in die Stadt“, d.h. für einige Menschen stellen sie eine urbane, leistbare Alternative zum Einfamilienhaus am Stadtrand dar. Davon profitieren die Städte in mehrfacher Hinsicht, beispielsweise wird dadurch die Abwanderung ins Umland eingedämmt und der Flächenverbrauch am Stadtrand minimiert (vgl. Krämer/Kuhn 2009, S. 27)
- Die meist kleinteilige Bebauung und individuelle Fassadengestaltung sorgt für eine hohe strukturelle und architektonische Vielfalt, vor allem wenn Baugemeinschaften in einem Quartier in größerer Zahl vorkommen (vgl. Soehlke 2010, S. 45).
- Baugemeinschaften können als Instrument zur Stadtentwicklung fungieren. Zwei Beispiele sind Tübingen und Freiburg, in denen Brachflächen (z.B. ehemalige Kasernenareale oder Industriegebiete) mithilfe von Baugemeinschaftsprojekten umgenutzt und zu neuen Stadtteilen entwickelt wurden (vgl. Dürr 2010, S. 13 ff.).
- Auf längere Sicht können Baugemeinschaften die soziale Mischung in Quartieren stärken, da sie laut Cord Soehlke[1] für Geringverdiener ebenso interessant sind wie für vermögende BauherrInnen (vgl. Soehlke 2010, S. 45).

4.4.2 Risiken und Herausforderungen für Gemeinden, Städte und Regionen

Die in Kapitel 2 vorgestellten Projekte zeigen nur wenige risikoreiche Herausforderungen für die Standortgemeinde bzw. -stadt und die jeweilige Region auf. Baugemeinschaften haben oft spezielle Ideen oder Wünsche, mit denen sie für die Standortgemeinde zu eher schwierigen Bauwerberinnen werden – beispielsweise durch ungewöhnliche architektonische Entwürfe oder Konzepte wie autofreies Wohnen, die mit den gesetzlichen Vorgaben nicht vereinbar sind.

Erwähnt werden kann an dieser Stelle auch, dass Baugemeinschaftsprojekte auf dem Standortgrundstück meist nicht die maximal zu erzielende bzw. zugelassene Baunutzungszahl erreichen. Bauträgerprojekte weisen oft höhere Dichten als Baugemeinschaftsprojekte auf (auf einem gleich großen Grundstück) und erzielen in dem Fall eine höhere Bevölkerungsdichte und ein geringerer Flächenverbrauch. Hier kann jedoch hinzugefügt werden, dass diese beiden Punkte (hohe Bevölkerungsdichte, geringer Flächenverbrauch) nicht alleine ausschlagge-

1 Cord Soehlke ist Baubürgermeister der Stadt Tübingen.

bend sind für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung (vgl. dazu auch Kapitel 6).

In Deutschland zeigt sich eine Herausforderung, die in Vorarlberg nicht anzutreffen ist. Viele deutsche Städte unterstützen Baugemeinschaften bei ihren Vorhaben, Projekte umzusetzen. Mit dieser Unterstützung sind Kosten verbunden, z.B. für Werbung, Informationsmaterial oder Beratungseinrichtungen (vgl. Temel et al. 2009, S. 26).

Ein weiterer Aspekt, der für Vorarlberg nicht zutrifft, aber in Deutschland vereinzelt diskutiert wird, ist der Zusammenhang von Baugemeinschaften und Gentrifizierung[1]. Beispielsweise wird in der Berliner Gentrifizierungsdebatte angesprochen, dass die Aufwertung eines Stadtquartieres, zu der Baugemeinschaften oft einen Beitrag leisten, auch negative Folgen wie Verdrängung oder Privatisierung von Wohnraum haben. Der Einfluss von Baugemeinschaften auf Verdrängungsprozesse ist umstritten und derzeit nicht nachweisbar (vgl. Holm 2009, S. 24).

Baugemeinschaften können homogene Gruppen sein, das heißt sie können sich aus Menschen ähnlichen Alters, ähnlicher Lebenseinstellung, ähnlichem Bildungsniveau oder dergleichen zusammensetzen. Bei räumlicher Konzentration von Baugemeinschaften mit ähnlicher homogener Zusammensetzung besteht die Gefahr der Segregation[2] (vgl. Temel et al. 2009, S. 37). Diese Gefahr besteht in Vorarlberg aufgrund der geringen Anzahl von Baugemeinschaften zwar nicht, kann aber durchaus in deutschen Städten, die ganze Stadtteile mithilfe von Baugemeinschaften entwickeln, ein Thema sein.

4.5 Fazit

Die angeführten Vorteile und Risiken von Baugemeinschaften zeigen deutlich, dass Baugemeinschaften mehr Vorteile als Risiken für alle beteiligten AkteurInnen haben. Aufgrund dieser Vielzahl an positiver Auswirkungen können Baugemeinschaften als sinnvolle Alternative zum herkömmlichen Wohnbau-Angebot angesehen werden (s. dazu auch Kapitel 6).

1 Der Begriff „Gentrifizierung" beschreibt Aufwertungs-, Erneuerungs-, Umstrukturierungs- und Verdrängungsprozesse in bestimmten Stadtgebieten, sowohl in sozialer und physischer, als auch in kultureller und ökonomischer Hinsicht. Jürgen Friedrichs definiert Gentrifizierung als den Austausch der Bevölkerung in einem Wohngebiet, und zwar als den Austausch der statusniederen durch eine statushöhere Bevölkerung (vgl. Friedrichs 1996, S. 14).

2 „Segregation" bedeutet die ungleiche Verteilung von sozialen Gruppen in einem Territorium (vgl. Dudenredaktion 2003).

5. Fallbeispiel Vorarlberg | Rheintal Rahmenbedingungen

Das Vorarlberger Rheintal[1] ist eine der dynamischsten und dichtest besiedelten Regionen Österreichs. Zwei Drittel der Vorarlberger Bevölkerung leben in dieser Region, die lediglich 17 % der Landesfläche ausmacht. Auf einem Quadratkilometer Dauersiedlungsraum[2] leben rund 1.060 Menschen. Im Rest Vorarlbergs fallen im Vergleich dazu nur 370 Menschen auf einen Quadratkilometer Dauersiedlungsraum (vgl. Statistik Austria 2013a).

Die gemeinschaftlich gebauten Siedlungen Vorarlbergs – sowohl die Randsiedlungen der 1930er-Jahre als auch die Baugemeinschaftsprojekte ab den späten 1960er-Jahren – konzentrieren sich bis auf wenige Ausnahmen im Rheintal (s. Kapitel 2). Immobilienmarkt und Wohnbauförderung stecken ebenso den äußeren Rahmen für die Entstehung und Entwicklung solcher Projekte ab wie gesetzliche Vorgaben und raumplanerische Instrumente. Die aktuelle Präsenz des Themas im öffentlichen Diskurs und in der Bevölkerung spielt dabei eine nicht ganz unbedeutende Rolle.

5.1 Allgemeines zum Rheintal

5.1.1 Abgrenzung der Region

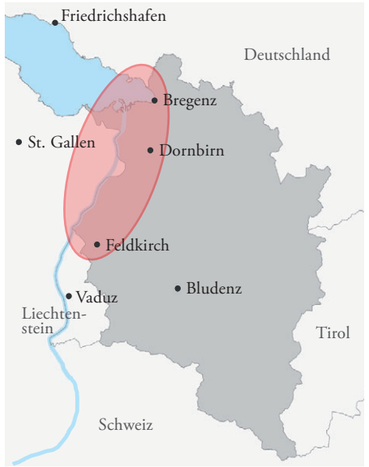


Abb. 37 Die Lage des Rheintals

Das Rheintal ist Teil des 100 km langen Alpenrheintals, das sich vom Zusammenfluss von Hinter- und Vorderrhein im Schweizer Kanton Graubünden bis zum Bodensee erstreckt. Gelegen im Westen von Österreich grenzt es an die Schweiz, das Fürstentum Liechtenstein sowie an die Vorarlberger Talschaften Bregenzerwald, Leiblachtal, Laternsertal und Walgau. Topografische Grenzen sind der Rhein im Westen, der Bodensee im Norden und die Berge im Osten (vgl. Abb. 37).

Eine einheitliche, klare Abgrenzung des Rheintals gibt es nicht. Je nach Untersuchung oder Studie werden unterschiedlich viele Gemeinden zum

1 In der vorliegenden Arbeit wird das Vorarlberger Rheintal als Rheintal bezeichnet.

2 Der Dauersiedlungsraum beschreibt den für Landwirtschaft, Siedlung und Verkehrsanlagen verfügbaren Raum, abgegrenzt in Rastereinheiten von 250 m.

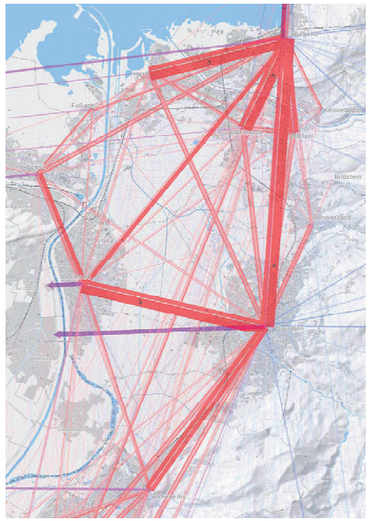


Abb. 38 Die Pendlerverflechtungen zeigen, wie stark die Region vernetzt ist.

Rheintal gezählt. Oft stimmen diese Definitionen mit der traditionellen Einteilung der Vorarlberger Talschaften nicht überein. In der vorliegenden Untersuchung werden jene 29 Gemeinden zum Rheintal gezählt, die beim Projekt *Vision Rheintal*[1] beteiligt sind: Altach, Bildstein, Bregenz, Dornbirn, Feldkirch, Fraxern, Fußach, Gaißau, Götzis, Hard, Höchst, Hohenems, Kennelbach, Klaus, Koblach, Lauterach, Lochau, Lustenau, Mäder, Meiningen, Rankweil, Röthis, Schwarzach, Sulz, Übersaxen, Viktorsberg, Weiler, Wolfurt und Zwischenwasser (vgl. Land Vlbg. et al. 2006, S. 10 f.).

5.1.2 Eine Einheit – ein Lebensraum

Mitte des 20. Jahrhunderts bestand das Rheintal aus verstreuten kleinen Dörfern und Städtchen, heute sind diese Einheiten beinahe ineinander verschmolzen. In den vergangenen 50 Jahren sind die Rheintalgemeinden zu einem einzigen, großen Siedlungsgebiet zusammengewachsen, Grenzen sind nur mehr schwer erkennbar. Von oben gesehen wirken die Gemeinden wie eine Einheit. Auch von „innen" betrachtet wirkt das Rheintal wie eine Einheit und wird von seinen Bewohnerinnen und Bewohnern als ein Lebensraum wahrgenommen und als Ganzes genutzt. Das Leben spielt sich nicht mehr ausschließlich in der eigenen Gemeinde ab, sondern verstreut über das gesamte Rheintal: Wohnen in Klaus, arbeiten in Rankweil, ausgehen in Feldkirch, einkaufen in Dornbirn und flanieren am Bregenzer Bodenseeufer. So könnte das Leben einer jungen Rheintalerin oder eines jungen Rheintalers aussehen. Gleichzeitig sind lokale Verwurzelung und Identität traditionellerweise selbstverständlich (vgl. Assmann/Zech 2006, S. 274).



Abb. 39 Blick auf das Vorarlberger und Schweizer Rheintal. Im Vordergrund befinden sich die Gemeinden Altach und Hohenems, die Gemeindegrenzen sind nicht erkennbar.

5.1.3 Stadt? Land?

Der Vorarlberger Schriftsteller Michael Köhlmeier stellte sich einmal die Frage: „Ja, was ist das Rheintal eigentlich? Eine Stadt? Dörfer? Land? Mir fällt ein Vergleich ein: Wenn man ein Menü – Suppe, Vorspeise, Hauptspeise, Salat, Getränk, Nachspeise – in einen Mixer schüttet

1 *Vision Rheintal* ist ein regionaler Entwicklungsprozess, der vom Land Vorarlberg und den 29 Rheintalgemeinden im Jahr 2004 initiiert wurde. Ziel ist es, das Rheintal als gemeinsamen Lebens- und Planungsraum begreifbar zu machen (s. Kapitel 5.3.2).



Abb. 40 Das Rheintal von oben

und da fest und lange draufdrückt …“ (zitiert nach Tiefenthaler 1993, S. 114). Dieser überspitzte, fast provozierende Vergleich beschreibt sehr treffend, dass die Siedlungsstruktur des Rheintals schwer in eine Kategorie einzuordnen ist.

Mit der Frage, ob das Rheintal ländlich oder städtisch ist, beschäftige sich vor ein paar Jahren auch der deutsche Architekt und Stadtplaner Thomas Sieverts. Sieverts prägte den Begriff „Zwischenstadt“, welcher eine Siedlungsstruktur beschreibt, die nicht der Stadt, aber auch nicht dem Land zugeordnet werden kann. Laut Sieverts hat sich dieser neue, europäische Typ von Siedlungsstruktur in den letzten 50 Jahren herausgebildet.



Abb. 41 Blick auf das Vorarlberger und Schweizer Rheintal. Im Vordergrund befindet sich die Gemeinde Lustenau. Gut zu erkennen ist die lückenhafte Siedlungsstruktur.

Sieverts ist der Meinung, dass das Rheintal mit der vorherrschenden Einfamilienhausstruktur prototypisch für einen derartigen Siedlungstyp ist. Er bezeichnet die Region als Rheintalstadt, Rheinstadt oder auch Vorarlbergstadt.

Im Kunstbegriff Zwischenstadt zeige sich das Dilemma, vor dem auch die Rheintalstadt stehe: Auf der einen Seite empfinden sich die BewohnerInnen immer noch als auf dem Land lebend. Auf der anderen Seite sind die Lebensmerkmale schon lange nicht mehr ländlich, sondern städtisch[1] (vgl. Sieverts 2006, S. 142 ff.).

5.1.4 Siedlungsentwicklung und -struktur

Vor 1900 ließ sich das Rheintal in drei Siedlungsgebiete einteilen: die Schwemmfächer am Talrand, die Rheinebene und die Hanglagen. Anders als heute waren die einzelnen Ortschaften deutlich abgegrenzt und durch großflächige landwirtschaftliche Kulturen voneinander getrennt. Die meisten Dörfer befanden sich am Talrand und waren perlenartig aneinandergereiht. Verbunden waren diese Dörfer zwischen Bregenz und Feldkirch durch die alte Hauptstraße und ab 1872 auch durch die Eisenbahn, welche damals noch abseits der Ortschaften lag.

Durch die Industrialisierung im 19. Jahrhundert entstanden zahlreiche Textilfabriken und Stickereibetriebe (vgl. Tiefenthaler 1993, S. 112). Spuren davon sind heute noch sichtbar. Viele der großen Textilfabriken wurden nach ihrer Schließung einer anderen Nutzung zugeführt, heute finden sich dort unter anderem Büros, Wohnungen oder Veranstaltungsräume.

1 Gut ausgebautes öffentliches Verkehrsnetz, Infrastruktureinrichtungen in geringer Entfernung etc.

In die Zeit der Industrialisierung fällt die Entstehung der ersten Wohnsiedlungen. Die großen Fabrikanten des Landes ließen Arbeitermietshäuser und -siedlungen (sogenannte Werksiedlungen) errichten, hauptsächlich für zugezogene Arbeitskräfte, die nicht aus Vorarlberg stammten. Einige Arbeitersiedlungen verfügten über Gemeinschaftseinrichtungen wie z.B. Wasch- und Trockenhaus, Gemeinschaftsküche, Gesellschaftsraum oder Kindergarten (vgl. Wanner 1990, S. 274 f.).

Durch die Industrialisierung stieg die Bevölkerungszahl stark an. Der Häuserbestand vergrößerte sich jedoch in einem geringeren Ausmaß (vgl. Wanner 1990, S. 265). Trotz der dadurch entstandenen hohen Bevölkerungsdichte hatte das Rheintal um die Jahrhundertwende einen sehr ländlichen Charakter.

Damals war das Gebiet durch zyklische Überschwemmungen ein ständig bedrohter Lebensraum. Aufgrund immer wieder auftretender Hochwasser und Überschwemmungen auf beiden Seiten des Rheins wurde Ende des 19. Jahrhunderts mit der Internationalen Rheinregulierung begonnen, welche 1923 abgeschlossen war (vgl. Waibel 1993, S. 206 ff.). Durch die Rheinregulierung wurde die bauliche Nutzung der zuvor überschwemmungsgefährdeten Gebiete möglich. Diese neuen Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung konnten in den ersten Jahrzehnten nach Beginn der Rheinregulierung aufgrund der wiederholt krisenbedingt schlechten Wirtschaftslage nicht entsprechend genutzt werden. So fand in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts eine relativ flächensparende und landschaftsschonende Siedlungsentwicklung statt.

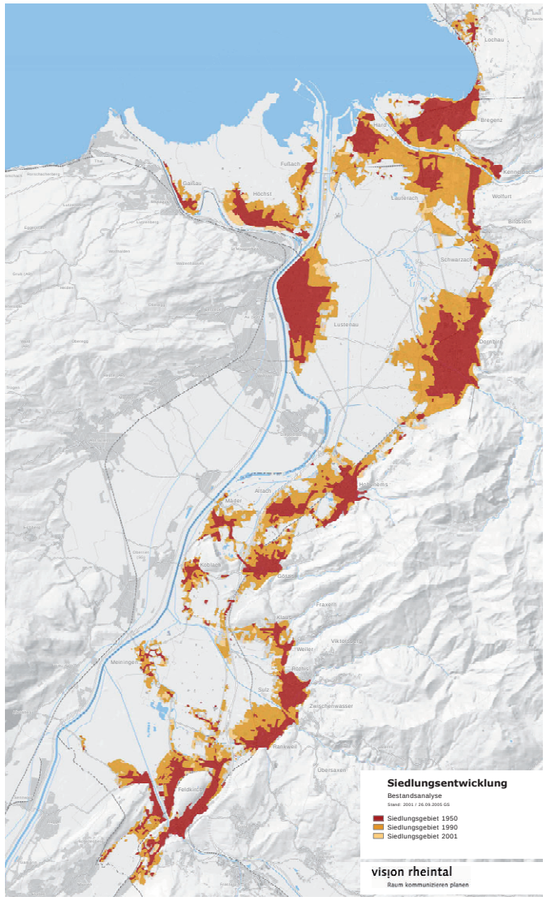


Abb. 42 Siedlungsentwicklung im Rheintal

Bedingt durch das starke Wirtschaftswachstum nach 1950 setzte in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts ein großes Siedlungs- und Bevölkerungswachstum ein. Parallel dazu hat die zunehmende Motorisierung und der entsprechende Straßenausbau zu einer starken Veränderung der Verkehrsverhältnisse geführt. Dadurch ist das Ausweiten der Siedlungsränder stark begünstigt worden. Der Siedlungscharakter des Rheintals hat sich grundlegend verändert, die Besiedlung wurde zur Zersiedlung. Die Orte verloren ihre Geschlossenheit und wuchsen mit den Nachbarorten zusammen. Vielerorts ging der individuelle und dörfliche Charakter

verloren. Entstanden ist ein weitläufiger, lückenhafter[1] Siedlungsbrei (s. Abb. 41), dessen Siedlungsbild heute noch vorwiegend von Einfamilienhäusern geprägt ist (vgl. Tiefenthaler 1993, S. 114 f.).

5.1.5 „Architekturland" Vorarlberg

Vorarlberg und insbesondere das Rheintal sind für ihre Architekturszene bis weit über die österreichischen Grenzen hinweg bekannt. Vielfach werden zeitgenössische Bauten in in- und ausländischen Fachzeitschriften und Zeitungen publiziert, in Ausstellungen präsentiert oder von ArchitekturtouristInnen direkt vor Ort inspiziert (vgl. Gauzin-Müller 2011, S. 11). Einen wesentlichen Beitrag zu diesem Phänomen leistete eine kleine Gruppe von Architekturschaffenden, die in den 1980er-Jahren durch die Realisierung innovativer Wohnhäuser und Siedlungen, überwiegend in Holzkonstruktion, bekannt wurde. Von außen wurde diese Bewegung als *Vorarlberger Bauschule* bezeichnet (vgl. Kapfinger 2003b, S. 5). Ihren Ausgangpunkt nahm die *Vorarlberger Bauschule* bereits zwanzig Jahre zuvor, als junge Entwerfer in den 1960er-Jahren mit dem Bau einiger Holzhäuser den konventionellen Wohnbau in Frage stellten. Zum damaligen Zeitpunkt waren zeitgenössische Holzhäuser so gut wie unbekannt und die realisierten Projekte wurden von der einheimischen Bevölkerung als Hasenställe bezeichnet. In dieser Phase entstanden die ersten gemeinschaftlich errichteten Wohnsiedlungen der Nachkriegszeit in Vorarlberg (s. Kapitel 2). Zu den damals tätigen Architekturschaffenden zählten unter anderem Hans Purin, Gunter Wratzfeld, Leopold Kaufmann, Rudolf Wäger und Bruno Spagolla (vgl. Gauzin-Müller 2011, S. 11 ff.).

Die in den 1980er-Jahren nachrückende Generation hat die Prinzipien der ersten Generation im kritischen Dialog weiterentwickelt (vgl. Kapfinger 2003b, S. 5). Diese zweite Generation war geprägt durch die nach 1968 herrschende Euphorie der Mitbestimmung (vgl. Gauzin-Müller 2011, S. 13). Damals entstanden etliche Baugemeinschaftsprojekte (s. Kapitel 2). Die meisten Architekturschaffenden der zweiten Generation arbeiteten ohne Befugnis der offiziellen Architektenkammer, was zu einem Streit mit der Kammer führte. Mitte der 1980er-Jahre eskalierte dieser Streit, woraufhin 16 Vorarlberger Architekten[2] – unter ihnen waren einige befugte Architekten – zur Durchsetzung ihres Standpunktes einen eigenen Verein gründeten. Sie nannten sich *Vorarlberger Baukünstler*. Der Streit ebbte nach einiger Zeit wieder ab.

Die Leistungen der *Vorarlberger Baukünstler* waren um 1980 noch eine Randerscheinung (vgl. Kapfinger 2003b, S. 5). AuftraggeberInnen bis dahin waren aufgeschlossene private BauherrInnen. Realisiert wurden fast ausschließlich Wohnbauten. Durch den steigenden Bekanntheitsgrad der Gruppe und die zunehmende Begeisterung für Holz als Baumaterial erhielten die *Vorarlberger Baukünstler* ab Mitte der 1980er-Jahre größere und zum Teil auch öffentliche Bauaufträge wie Schul- und Sporteinrichtungen, Rettungszentren, Wohnanlagen oder Industriegebäude.

Mit diesen neu hinzugekommenen Projekten verbreiterte sich das Spektrum an Formen und Material und die Aufgabengebiete der ArchitektInnen weiteten sich aus auf Stadt- und Raumplanung. Architektur wurde immer mehr zu einem breit diskutierten Thema von großer öffentlicher Präsenz. 1997 wurde das *Vorarlberger Architektur Institut* (vai) gegründet, welches seither den Austausch zwischen BauherrInnen, PlanerInnen, Unternehmen und Verwaltung fördert. Das Institut spielte eine wesentliche Rolle in der Bekanntmachung der Vorarlberger Architekturszene im In- und Ausland.

Zu den Architekten der 1980er-Jahre gesellte sich im Laufe der Zeit eine neue Generation von ArchitektInnen. Mittlerweile sind in Vorarlberg 120 Planungsbüros mit ungefähr 700 MitarbeiterInnen tätig[1], einige Büros agieren international. Früher wurde ein Großteil der Projekte von „Ein-Personen-Büros" und ArchitektInnen-Gemeinschaften geplant. Heute existieren etliche große Büros mit mehreren Angestellten, wie beispielsweise Baumschlager & Eberle, Cukrowicz Nachbaur, Dietrich | Untertrifaller oder Marte.Marte (vgl. Gauzin-Müller 2011, S. 14 f.).

5.1.6 Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Aktuell zählt das Rheintal 252.212 EinwohnerInnen mit Hauptwohnsitz, was gut zwei Drittel aller VorarlbergerInnen ausmacht[2]. Somit ist die Talschaft die bevölkerungsreichste Region Vorarlbergs. Neun der zehn größten Vorarlberger Gemeinden befinden sich im Rheintal, allen voran Dornbirn mit 46.615 EinwohnerInnen mit Hauptwohnsitz, gefolgt von Feldkirch mit 31.269 und Bregenz mit 28.203 EinwohnerInnen mit Hauptwohnsitz (vgl. Amt der Vlbg. Lreg. – Landesstelle für Statistik 2013).

In den letzten 50 Jahren ist die Bevölkerung um ca. 77 % gestiegen. Lebten im Jahr 1961 noch ca. 142.500 Menschen im Rheintal, so sind es heute über 100.000 Menschen mehr (vgl. Statistik Austria 2013b). Mit dieser hohen Zuwachsrate zählt das Rheintal zu den in diesem Zeitraum am stärksten gewachsenen Regionen Österreichs. Generell ist Vorarlberg jenes Bundesland, das zwischen 1961 und 2011 am stärksten gewachsen ist und liegt mit + 63,0 % weit über dem österreichischen Durchschnitt von + 18,8 % (vgl. Statistik Austria 2013c).

1 Die lückenhafte Bebauungsstruktur ergibt sich durch die große Anzahl an Bauflächenreserven und deren nicht vorhandenen Verfügbarkeit (vgl. Kapitel 5.2.2.1 und Kapitel 5.2.4.1).

2 Carlo Baumschlager, Dietmar Eberle, Roland Gnaiger, Walter K. Holzmüller, Wolfgang Juen, Markus Koch, Helmut Kuess, Sture Larsen, Norbert Mittersteiner, Hans Purin, Wolfgang Ritsch, Bruno Spagolla, Reinhold Strieder, Walter Unterrainer, Rudolf Wäger und Siegfried Wäger.

1 1970 gab es in Vorarlberg ca. 20 Architekten.

2 In Vorarlberg leben 374.179 Menschen mit Hauptwohnsitz (Stichtag: 31. März 2013).

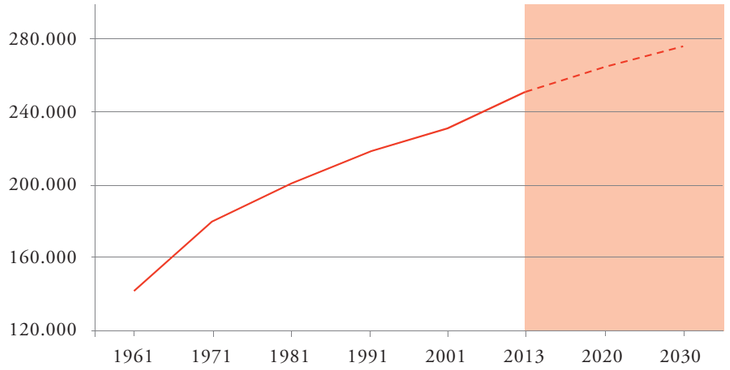


Abb. 43 Bevölkerungsentwicklung im Rheintal von 1961 bis 2013 und Prognose bis 2030

Laut aktueller regionaler Bevölkerungsprognose des Amtes der Vorarlberger Landesregierung wird das Rheintal in den nächsten vier Jahrzehnten die am stärksten wachsende Region Vorarlbergs sein und die Bevölkerung von 2010 bis 2030 um + 11,5 % steigen. Am stärksten zunehmen wird die Altersgruppe der über 60-Jährigen (+ 58 % bis 2030), während die Anzahl der unter 60-Jährigen stagniert (vgl. Amt der Vlbg. Lreg. – Landesstelle für Statistik 2012). Wendet man den Prognosewert von + 11,5 % an den 29 Rheintalgemeinden an, bedeutet das, dass im Rheintal im Jahr 2030 rund 277.200 Menschen leben werden. Das sind rund 25.000 Menschen mehr als heute (vgl. Amt der Vlbg. Lreg. – Landesstelle für Statistik 2010).

5.1.7 Haushaltsentwicklung und -prognose

Die aktuellsten Haushaltszahlen für das Rheintal stammen aus dem Jahr 2001 (Volkszählung). Damals gab es im Rheintal 91.531 Privathaushalte, darunter rd. 26.900 Einpersonen-Haushalte und rd. 64.600 Mehrpersonen-Haushalte. Fast 70 % der damaligen Privathaushalte des gesamten Bundeslandes befanden sich im Rheintal. Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug 2,51 Personen (vgl. Amt der Vlbg. Lreg. – Landesstelle für Statistik 2001).

Informationen zur Haushaltsentwicklung lassen sich nur für das Gesamtgebiet Vorarlberg finden: „Mitte des 20. Jahrhunderts gab es in Vorarlberg rund 50.000 Privathaushalte. 1961 waren es bereits fast genau 60.000 Privathaushalte. Zwischen 1961 und 2001 hatte sich ihre Zahl mit einem Plus von 125 % mehr als verdoppelt.[1] Von allen Bundesländern verzeichnete Vorarlberg in der Periode 1961 – 2001 den größten Zuwachs. Im gesamten Bundesgebiet wuchs die Zahl der Haushalte im selben Zeitraum nur um + 45 Prozent“ (Münz 2005, S. 13). Ab 2001 ist die Haushaltszahl in Vorarlberg erneut stark gestiegen. Die Anzahl der Haushalte hat seit damals um 14,9 % zugenommen und erreichte im Jahr 2012 eine Höhe von 154.500 (vgl. Amt der Vlbg. Lreg. – Landesstelle für Statistik 2001, Statistik Austria 2013d), während die Bevölkerung im selben Zeitraum nur halb so stark gewachsen ist (+ 7,7 %).

Die Zahl der Einpersonenhaushalte ist seit den 1960er-Jahren stärker angestiegen als jene der Mehrpersonen-Haushalte. Verantwortlich für diesen Anstieg ist sowohl die steigende Anzahl junger Singles, als auch die steigende Anzahl älterer Menschen, die alleine leben, nachdem die Kinder ausgezogen sind und die Partnerin bzw. der Partner verstorben ist. Die steigenden Scheidungs- und Trennungsraten spielen ebenfalls eine Rolle (vgl. ÖROK 2011, S. 18).

Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Vorarlberg ist dadurch immer kleiner geworden und beträgt heute 2,39 Personen (vgl. Statistik Austria 2013b). In den letzten zehn Jahren ist die durchschnittliche Haushaltsgröße in Vorarlberg um 7,7 % gesunken. Bricht man diesen Wert auf das Rheintal herunter, beträgt die aktuelle durchschnittliche Haushaltsgröße im Rheintal 2,32 Personen. Die großen Gemeinden des Rheintals weisen dabei die kleinsten durchschnittlichen Haushaltsgrößen auf, während in den kleinen Hanggemeinden die größten durchschnittlichen Haushaltsgrößen zu finden sind (vgl. Amt der Vlbg. Lreg. – Landesstelle für Statistik 2001).

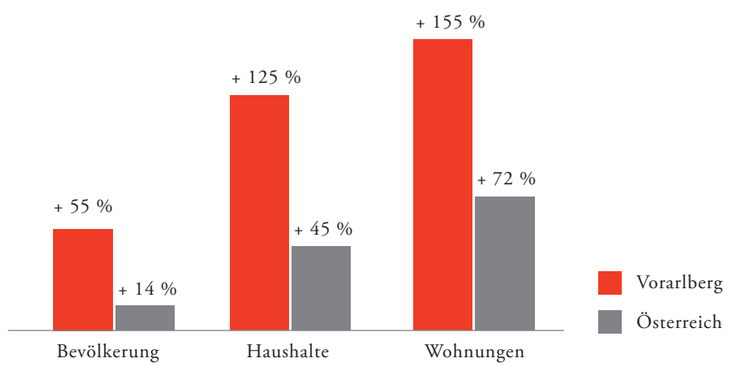


Abb. 44 Bevölkerungs-, Haushalts- und Wohnungsentwicklung von 1961 bis 2001

Laut der aktuellen kleinräumigen Bevölkerungsprognose für Österreich der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK) wird die Anzahl der Haushalte in der NUTS-3 Region Rheintal-Bodenseegebiet[1] zwischen 2001 und 2030 um + 35 % zunehmen, wobei die Anzahl der Einpersonenhaushalte wesentlich stärker zunehmen wird (+ 68,7 %) als die Anzahl der Mehrpersonenhaushalte (+ 18,5 %). Bricht man diesen Prognosewert auf die 29 Rheintalgemeinden herunter, würde es im Jahr 2030 im Rheintal rd. 123.600 Haushalte geben (vgl. ÖROK 2011, S. 80 ff.).

1 Im Vergleich dazu hat sich die Bevölkerungszahl in der selben Zeit um „nur“ + 55 % verändert (vgl. Münz 2005, S. 3).

1 NUTS-Regionen sind Gebietseinheiten für statistische Zwecke der Mitgliedstaaten der Europäischen Union. Zur NUTS-3 Region Rheintal-Bodenseegebiet gehören die Bezirke Feldkirch und Dornbirn sowie Teile des Bezirks Bregenz (Gemeinden in Bodensee-Nähe).

5.2 Bauen und Wohnen im Rheintal

5.2.1 Wohnungsentwicklung und zukünftiger Wohnbedarf

Die aktuellste ausführliche Gebäude- und Wohnungserhebung fand gleichzeitig mit der letzten Volkszählung (2001) statt. Damals zählte das Rheintal an die 53.300 Gebäude, wovon 87,9 % Gebäude mit Wohnfunktion waren. In diesen gut 46.800 Gebäuden befanden sich zum damaligen Zeitpunkt ca. 96.000 Wohnungen (vgl. Statistik Austria 2013e).

Informationen zur Wohnungsentwicklung finden sich nur für das gesamte Bundesland. 1961 zählte Vorarlberg 58.000 Wohnungen, 1981 waren es bereits 101.000 und bis zum Jahr 2001 stieg die Zahl auf 149.000. Der Zuwachs über die gesamte Zeitspanne beträgt + 155 %. Wie bei der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ist auch hier Vorarlberg jenes Bundesland mit der österreichweit stärksten Zuwachsrate. Ähnlich hohe Zuwächse können Tirol und Salzburg verzeichnen, der österreichische Durchschnitt liegt bei + 72 %. Verantwortlich für den starken Anstieg der Wohnungen im Westen Österreichs ist nicht nur das Bevölkerungswachstum, sondern auch der Anstieg an Zweitwohnsitzen und Ferienwohnungen (vgl. Münz 2005, S. 16).

Laut einer Bevölkerungs- und Haushaltsprognose, die von Rainer Münz im Rahmen des Projektes *Vision Rheintal* durchgeführt wurde (vgl. Münz 2005), wird es in Vorarlberg einen Wohnbedarf von + 59.800 Wohneinheiten im Zeitraum 2001 – 2031 geben. Diese Zahl enthält sowohl Neubauten als auch Sanierungen und Ersatzbauten für Gebäudeabbrüche. Sie beschreibt somit die Bauleistung in den nächsten Jahrzehnten und nicht die tatsächlich hinzukommenden Wohneinheiten. Für die NUTS-3 Region Rheintal-Bodenseegebiet nimmt Münz eine Bauleistung von insgesamt rund 44.400 Wohneinheiten im Zeitraum 2001 – 2031 an, wobei mit jeder Dekade der Wert der Bauleistung sinkt. Prognostiziert er für die erste Dekade noch ca. 19.600 neue Wohneinheiten, sind es in der letzten Dekade (2021 – 2031) nur mehr gut 9.000.

Die zukünftige Nachfrage nach Wohneinheiten in Vorarlberg ist laut Münz weniger durch die Bevölkerungsdynamik, sondern viel mehr durch die Haushaltsdynamik und den zu erwartenden Ersatz- bzw. Sanierungsbedarf der vor 1918 und während der 1950er- und 1960er-Jahre errichteten Wohneinheiten bestimmt (vgl. Münz 2005, S. 17 f.).

5.2.2 Reserven

5.2.2.1 Bauflächenreserven

Die Bauflächen des Rheintals haben sich in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts (von 1960 bis 2001) verachtfacht. Die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie eine sich ändernde Alterspyramide trugen ihren Teil zu dieser enormen Bauflächenausweitung bei (vgl. Land Vorarlberg et al. 2006, S. 50).

Die Zahl der Bauflächen wächst jedes Jahr weiter. Heute sind gut 17,3 % der gesamten Fläche des Rheintals als Bauflächen bzw. Bauerwartungsflächen[1] gewidmet, das entspricht rund 7.900 ha. Die restlichen Flächen sind vor allem Wald oder werden landwirtschaftlich genutzt. Die meisten Bauflächen entfallen auf die bevölkerungsreichsten Gemeinden: Dornbirn, Feldkirch, Lustenau, Rankweil, Hohenems, Hard, Bregenz, Götzis, Höchst, Wolfurt und Lauterach. Diese 11 Gemeinden umfassen zusammen 75 % der Bau- bzw. Bauerwartungsflächen (vgl. Amt der Vlbg. Lreg. – Abt. Raumplanung und Baurecht 2009) und rund 81 % der EinwohnerInnen des Rheintals (vgl. Amt der Vlbg. Lreg. – Landesstelle für Statistik 2013).

Die aktuellsten Erhebungen der Bauflächenreserven wurden von der Abteilung für Raumplanung vom Amt der Vorarlberger Landesregierung im Jahr 2009 durchgeführt (vgl. Amt der Vlbg. Lreg. – Abt. Raumplanung und Baurecht 2009). Mehr als ein Drittel aller Bau- und Bauerwartungsflächen sind zum damaligen Zeitpunkt ungenutzt. Die Größe dieser unbebauten Flächen beläuft sich auf 2.755 ha, was einem Anteil von 36,5 % entspricht.

Für die vorliegende Arbeit sind jene Bau- und Bauerwartungsflächen bedeutsam, die für Wohnbau geeignet sind. Analog zur Situationsanalyse der Bauflächen im Rheintal aus dem Jahr 2005 von Martin Assmann und Sibylla Zech, die im Rahmen von *Vision Rheintal* durchgeführt wurde, werden im Folgenden die für Wohnbau geeigneten Bau- und Bauerwartungsflächen so definiert: Zu den Wohngebieten werden jeweils 70 % der Mischgebiete und 70 % der Kerngebiete hinzugezählt. Es wird angenommen, dass die jeweils nicht berücksichtigten 30 % auf andere Nutzungen entfallen (vgl. Assmann/Zech 2005, S. 6).

Die nach dieser Definition im Rheintal für Wohnbau geeigneten Bauflächen machen im Jahr 2009 fast genau 5.500 ha aus, die für Wohnbau geeigneten Bauerwartungsflächen entsprechen ca. 300 ha. Insgesamt ergibt sich eine Fläche von knapp über 5.800 ha. 37,6 % davon sind ungenutzt. Eine genaue Aufstellung der Reserven ist in Abbildung 45 veranschaulicht. Die Gemeinde mit den geringsten Reserven an Bau- und Bauerwartungsflächen mit Wohn-

1 Definition der Widmungskategorien von Bauflächen und Bauerwartungsflächen siehe Kapitel 5.6.2.2

funktion ist Bregenz mit 22,5 % unbebauter Fläche. Ein Grund hierfür ist die besondere topografische Lage der Stadt zwischen Berg und See, weshalb die Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt sind. Die Gemeinden Kennelbach und Dornbirn folgen mit 30 % bzw. 30,5 % unbebauter Fläche. Am meisten ungenutzte Bau- und Bauerwartungsflächen mit Wohnfunktion befinden sich in den bevölkerungsmäßig kleinen bzw. mittleren Gemeinden des Rheintals. So weisen beispielsweise Gaißau, Koblach und Weiler jeweils über 50 % unbebaute Fläche auf.

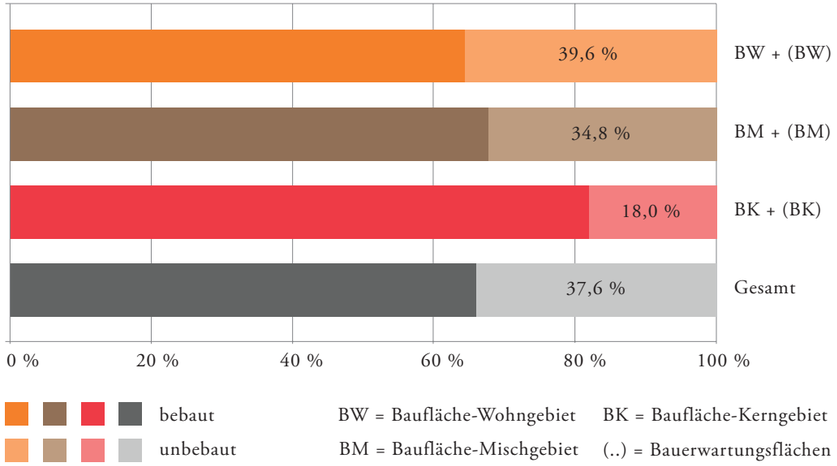


Abb. 45 Für Wohnbau geeignete Bau- und Bauerwartungsflächen im Rheintal im Jahr 2009

Für die vorliegende Arbeit ist ein gesonderter Blick auf die Bauerwartungsflächen mit Wohnfunktion interessant. Bauerwartungsflächen sind in der Regel größere zusammenhänge Gebiete, die aufgrund ihrer Widmung derzeit nicht bebaubar sind (vgl. Kapitel 5.6.2.2). Diese Gebiete weisen eine ungünstige Grundstücksstruktur auf und müssen umgelegt werden, bevor eine Umwidmung in Bauland stattfinden kann. Bei diesen Flächen handelt es sich um potenzielle zukünftige Siedlungs-Entwicklungsgebiete. Die Gemeinde mit weitaus am meisten für Wohnbau geeigneten Bauerwartungsflächen ist Rankweil mit 48,1 ha. Ein Blick auf den aktuell gültigen Flächenwidmungsplan lässt erkennen, dass sich diese Bauerwartungsflächen am Siedlungsrand der Gemeinde konzentrieren und ein großes zusammenhängendes Entwicklungsgebiet darstellen. Mit 35,3 ha Bauerwartungsflächen mit Wohnfunktion liegt Dornbirn an zweiter Stelle. Anders als in Rankweil sind die Bauerwartungsflächen in Dornbirn weniger zusammenhängend. Sie sind verstreut über das gesamte Gemeindegebiet und werden vom bestehenden Siedlungsgebiet umschlossen. Weitere Gemeinden mit viel Bauerwartungsflächen (> 20 ha) sind Höchst, Koblach und Hard. Kennelbach weist mit 0,5 ha am wenigsten Bauerwartungsflächen auf. Die kleinen Hanggemeinden Viktorsberg, Fraxern und Übersaxen folgen mit jeweils unter 2 ha.

Im Jahr 2009 entfallen auf jede Bewohnerin bzw. jeden Bewohner des Rheintals 147,60 m² bebaute Bau- bzw. Bauerwartungsfläche mit Wohnfunktion[1].Unter der Annahme, dass sich diese Dichte zukünftig nicht verändert, bieten die Bauflächenreserven Platz für weitere 148.300 EinwohnerInnen. Das ist mehr als die Hälfte der aktuellen Bevölkerungszahl. Geht man davon aus, dass nur ein Drittel der Flächenreserven verfügbar ist und somit bebaut werden kann (s. auch Kapitel 5.2.4.1), würden die Flächen bei gleichbleibender Dichte für 49.400 EinwohnerInnen ausreichen. Nach Verbrauch dieses Drittels würden im Rheintal rund 300.000 EinwohnerInnen leben. Laut aktueller regionaler Bevölkerungsprognose des Amtes der Vorarlberger Landesregierung könnte diese Zahl knapp nach dem Jahr 2050 erreicht werden (vgl. Amt der Vlbg. Lreg. – Landesstelle für Statistik 2012, S. 35).

Die Entwicklungen im Wohnbau (s. Kapitel 5.2.3.1) lassen darauf schließen, dass in Zukunft dichter gebaut wird als bisher und somit weniger Quadratmeter Baufläche pro Person bebaut werden. Daraus ist abzuleiten, dass die derzeitigen Bauflächenreserven Platz für noch mehr EinwohnerInnen bieten als eben beschrieben und den Bauflächenbedarf bis weit nach 2050 befriedigen könnten, wenn ein Drittel der bebaubaren Grundstücke verfügbar wäre.

5.2.2.2 Leerstehende Gebäude

Konkrete Aussagen zum Gebäudeleerstand im Rheintal können nicht getroffen werden, da für diese Region bisher keine relevanten Untersuchungen oder Studien durchgeführt wurden. Die interviewten ExpertInnen äußerten sich eher zurückhaltend zu diesem Thema, konkrete Zahlen konnte keineR nennen. Zum einen weil keine Informationen vorhanden sind, zum anderen weil die Zahl der leerstehenden Gebäude schwer bis gar nicht abzuschätzen ist. Martin Assmann, Leiter des Projektes *Vision Rheintal*, erwähnt im Interview, dass Leerstand im bisherigen Projektprozess nie ein Thema war und dass eine diesbezügliche Problematik seitens der Rheintalgemeinden bislang nicht artikuliert wurde (vgl. Interview Assmann 2013). Stefan Duelli, Leiter der Abteilung Stadtplanung der Stadt Feldkirch, trifft eine ähnliche Aussage für Feldkirch. Er schätzt die Situation so ein, dass der Leerstand in Feldkirch gering ist, sowohl in der Altstadt als auch in den einzelnen Ortsteilen. Genaue Zahlen stehen der Abteilung Stadtplanung nicht zur Verfügung (vgl. Interview Duelli 2013). Dass es im Rheintal neben leerstehenden Gebäuden auch einige leerstehende Wohnungen gibt, ist die Einschätzung von Geli Salzmann, Architektin, Raumplanerin und Mitglied im Wohnbauförderungsbeirat. Außerdem müsse man auch jene meist größeren Häuser berücksichtigen, die nur von einer oder zwei Personen höheren Alters bewohnt werden (vgl. Interview Salzmann 2013). Josef Mathis, Bürgermeister a. D. der Gemeinde Zwischenwasser, spricht diese Problematik im Interview ebenfalls an. Er berichtet, dass in Zwischenwasser nur sehr wenige Gebäude leer stehen, dass

1 Die höchsten Dichten weisen die Gemeinden Bregenz, Lochau und Kennelbach auf. Gefolgt werden sie von den bevölkerungsreichsten Gemeinden. Der Mittelwert aller 29 Gemeinden beträgt 168,43 m²/Person, die Spannweite reicht von 83,61 m²/Person in Bregenz bis 252,19 m²/Person in Meiningen.

aber eine beträchtliche Anzahl an Gebäuden von nur einer oder zwei Personen bewohnt werden (vgl. Interview Mathis 2013).

Aus diesen Aussagen kann geschlossen werden, dass im Rheintal keine Leerstandsproblematik herrscht und dass in Relation zur Gebäude- und Wohnungsanzahl wenige Gebäude und Wohnungen leerstehen. Als möglichen Grund dafür sind das starke Bevölkerungswachstum und der damit verbundene Siedlungsdruck zu nennen.

5.2.3 Aktuelles Wohnbaugeschehen

5.2.3.1 Aktuelles Wohnbaugeschehen in Zahlen

Zahlen zum aktuellen Wohnbaugeschehen sind für das Bundesland Vorarlberg vorhanden.

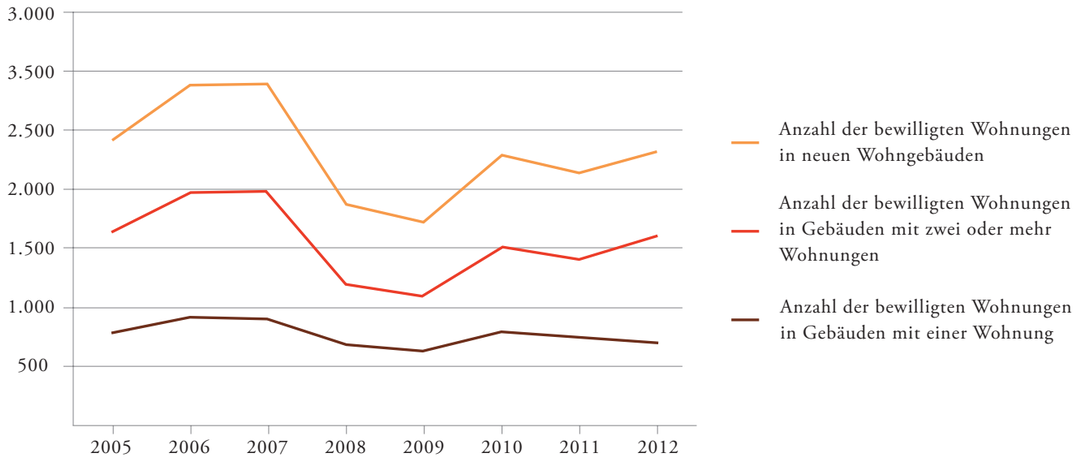


Abb. 46 Bewilligte Wohnungen in Gebäuden im Zeitraum 2005 – 2012; Zahlen der Jahre 2009 – 2012 sind vorläufige Ergebnisse.

Daten für das Rheintal konnten nur zum gemeinnützigen Wohnbau gefunden werden.
Im Jahr 2012 wurden in Vorarlberg 2.323 Wohnungen in neuen Wohngebäuden bewilligt, wovon 30,2 % Einfamilienhäuser (= Wohnungen in Gebäude mit nur einer Wohnung) darstellen. Die restlichen Wohnungen befinden sich in Gebäuden mit zwei oder mehr Wohneinheiten. Betrachtet man die Entwicklung der bewilligten Wohnungen in neuen Wohngebäuden seit 2005 (s. Abbildung 46), ist zu erkennen, dass die Anzahl der Wohnungen in Gebäuden mit zwei oder mehr Wohneinheiten jedes Jahr (weit) über der Anzahl der Gebäude mit nur einer Wohnung lag. Auffallend ist der krisenbedingte Rückgang der bewilligten Wohnungen in den Jahren 2008 und 2009, welcher bei den Wohnungen in Gebäuden mit zwei oder mehr Wohneinheiten stärker ausgeprägt war als bei den Einfamilienhäusern. Daraus ist abzuleiten, dass die Bauträger als Bauherren von Mehrfamilienhäusern stärker von der im Jahr 2007 beginnenden Wirtschaftskrise betroffen waren als die einzelnen „HäuslebauerInnen“ (vgl. Statistik Austria 2013f).

Da das Rheintal das urbanste und am dichtesten bebaute Gebiet Vorarlbergs ist, kann davon ausgegangen werden, dass der Bau von Wohnungen in Gebäuden mit zwei oder mehr Wohneinheiten in dieser Region stärker ausgeprägt ist als in den restlichen Gebieten Vorarlbergs. Demnach müsste der Anteil von Einfamilienhäusern an den bewilligten Wohnungen unter den für ganz Vorarlberg geltenden 30,2 % liegen.

Im Österreichvergleich (Zeitraum 2010 – 2012) ist Vorarlberg eines der Bundesländer mit der verhältnismäßig größten Bautätigkeit. Mit einer Bewilligungsrate von 6,2 Wohneinheiten pro 1.000 EinwohnerInnen im Jahr 2012 liegt Vorarlberg diesbezüglich an erster Stelle aller Bundesländer. In Österreich liegt der Durchschnitt der Bewilligungsrate bei 4,4 Wohneinheiten pro 1.000 EinwohnerInnen (vgl. Statistik Austria 2013g).

Eine Aufschlüsselung dieser Zahlen nach BauherrIn konnte nicht gefunden werden. Informationen sind lediglich zum gemeinnützigen Wohnbau vorhanden. *Vision Rheintal* führte im Frühjahr 2013 eine Untersuchung zu diesem Thema im Rheintal durch. Das Ergebnis: Gemeinnützige Wohnungen verteilen sich ungleich auf die einzelnen Rheintalgemeinden. Der Anteil der gemeinnützigen Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand ist in Bregenz (34,5 %) und Lochau (25,9 %) am größten. Generell konzentriert sich der gemeinnützige Wohnungsbau auf die großen Gemeinden des Rheintals, während in den kleinen Gemeinden fast keine gemeinnützigen Wohnungen vorhanden sind. Auch in den vergangenen Jahren (2011/2012) wurden in den großen Gemeinden viele gemeinnützige Wohnungen errichtet, allen voran Bregenz, gefolgt von Dornbirn und Götzis. Diese Konzentration hat laut *Vision Rheintal* zur Folge, dass sich Wohnungssuchende hauptsächlich auf die Landeshauptstadt konzentrieren. Dies verstärke die ohnehin vorhandene Tendenz, dass sozial schwächere Menschen aus den kleinen Gemeinden in die Stadt ziehen (vgl. Vision Rheintal 2013a).

Neben der Errichtung von neuen Wohngebäuden spielen Umbauten und Sanierungen von Bestandsgebäuden eine wesentliche Rolle im Wohnbaugeschehen. Die Zahl der Wohnhaussanierungen liegt weit über der Zahl der Neubauten. Im Jahr 2012 förderte das Land Vorarlberg die Sanierung von rund 3.500 Wohnungen. Im Vergleich dazu wurden im selben Jahr 355 neue Einfamilienhäuser, 525 neue Eigentumswohnungen und 425 neue Mietwohnungen gefördert (vgl. Amt der Vlbg. Lreg. – Abt. Wohnbauförderung 2013a). Zur Wohnhaussanierung zählen nicht nur klassische Sanierungen, sondern auch Wohnraumerweiterungen,

sofern ein Verhältnis von min. 60 % Wohnhaussanierung und 40 % Neubau besteht. Ebenfalls enthalten sind Umbauten von Dachböden zu neuen Wohnungen (vgl. § 12 Abs. 2 Vlbg. Wohnhaussanierungsrichtlinie 2013).

Dieses Bild wird von Markus Mennel, Mitarbeiter der Abteilung Stadtplanung der Stadt Feldkirch, bestätigt. Ihm zufolge sind in Feldkirch Althaussanierungen und Umbauten immer mehr „im Kommen". Die Zahl der Neubauten hingegen sei seit einigen Jahren relativ konstant geblieben (vgl. Interview Mennel 2013).

5.2.3.2 BauherrInnen

Die am häufigsten auftretenden BauherrInnen im Rheintaler Wohnbaugeschehen sind Privatpersonen und Bauträger. Letztere lassen sich unterteilen in private und gemeinnützige Bauträger. Definitionen oder Beschreibungen der einzelnen BauherrInnen konnten im Rahmen der Literaturrecherche nicht gefunden werden. Daraus ist zu schließen, dass dieses Thema noch zu wenig aufbereitet ist. Die folgenden Beschreibungen basieren auf eigener Erfahrung aus der beruflichen Praxis in der Region:

- Privatpersonen: Die Bautätigkeit von Privatpersonen konzentriert sich in der Regel auf Einfamilien- oder Doppelhäuser. Das Wohnhaus wird gemeinsam mit einer Architektin bzw. einem Architekten geplant, oder gleich direkt mit dem ausführenden Bauunternehmen. In seltenen Fällen treten Privatpersonen als BauherrInnen von Mehrfamilienhäusern (z.B. Wohnanlagen) auf. Das Gebäude stellt in diesem Fall ein Investitionsobjekt dar und die Wohnungen werden vermietet.
- Private Bauträger: Private Bauträger sind Unternehmen, die auf eigenes Risiko Wohnimmobilien errichten und diese gewerblich vertreiben. Private Bauträger handeln gewinnorientiert. In der Regel erwerben sie Grundstücke ab einer Größe von 1.000 m², um darauf Wohnanlagen zu errichten und die Wohnungen inkl. Grundstücksanteile zu verkaufen. Mit dem Bau der Wohnanlagen wird meist bereits begonnen, wenn ein gewisser Anteil der Wohnungen verkauft worden ist. KäuferInnen für die restlichen Wohnungen werden während der Bauausführung oder danach gesucht. Das heißt zum einen, dass die zukünftigen BewohnerInnen an den Planungen nicht beteiligt sind, und zum anderen, dass einzelne Wohnungen nach Fertigstellung des Gebäudes evtl. eine Zeit lang leer stehen. Neben Wohnanlagen errichten Bauträger vereinzelt auch Reihenhäuser oder kleine Einfamilien- und Doppelhaussiedlungen. Wie bei den Wohnanlagen werden auch hier die Wohneinheiten entweder vor oder vereinzelt nach Fertigstellung verkauft.
- Gemeinnützige Bauträger: Gemeinnützige Bauträger sind Bauvereinigungen, die dem Gemeinwohl dienen. Sie verfolgen das Ziel, eine möglichst breite Bevölkerungsschicht mit günstigem Wohnraum zu versorgen, ohne dabei Gewinn zu erzielen. Das erwirtschaftete Geld wird in neue Wohnprojekte investiert. Wohnprojekte werden in jenen Gemeinden errichtet, in denen der Bedarf nach neuem Wohnraum am größten ist. Im Vergleich zu den privaten Bauträgern werden die errichteten Wohnungen nicht verkauft, sondern vermietet. Als MieterIn muss man gewisse Kriterien erfüllen. So muss man beispielsweise bei einer Gemeinde als WohnungssuchendeR gemeldet sein und das Einkommen darf eine vorgegebene Grenze nicht überschreiten. Die zukünftigen BewohnerInnen werden wie bei den privaten Bauträgern nicht am Planungsprozess beteiligt. Gemeinnützige Bauträger in Vorarlberg sind beispielsweise die *VOGEWOSI* (Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H.) oder die *Wohnbauselbsthilfe Vorarlberger gemeinnützige reg. Gen.m.b.H.*

Andere BauherrInnen treten im Rheintal wesentlich seltener auf und können sein:

- Baugemeinschaften: Zusammenschluss von bauwilligen Privatpersonen, die gemeinsam Wohngebäude zur Eigennutzung planen und bauen bzw. umbauen (s. Kapitel 3.1).
- Unternehmen: errichten ein Wohngebäude zum Beispiel für ihre Angestellten oder als Investitionsobjekt.
- Gemeinden: Ist die Gemeinde Bauherrin, werden in der Regel soziale Wohnprojekte von öffentlichem Interesse, wie beispielsweise Pflege- oder SeniorInnenwohnheime, errichtet.

5.2.3.3 Weitere AkteurInnen

Neben BauherrInnen sind weitere AkteurInnen am Wohnbaugeschehen im Rheintal beteiligt. Die folgenden Beschreibungen und die Darstellung der AkteurInnenlandschaft (Abb. 47) basieren auf eigener Erfahrung aus der Arbeit in der Region:

- Verkaufswillige GrundstückseigentümerInnen verkaufen ihre Grundstücke aus finanziellen Gründen oder wenn kein Eigenbedarf vorhanden ist.
- MaklerInnen vermitteln Grundstücke, Wohngebäude und Wohnungen.
- Notare und Juristen sind oft für die Klärung der rechtlichen Rahmenbedingungen z.B. beim Grundstückskauf zuständig.
- ArchitektInnen entwerfen und gestalten Wohngebäude.
- ProjektentwicklerInnen können zur Unterstützung bei der Projektumsetzung engagiert

werden.

- ProzessbegleiterInnen, MediatorInnen, ModeratorInnen etc. können in Planungsprozesse von Wohngebäuden involviert sein.
- Banken sind meistens in die Finanzierung von Wohngebäuden involviert.
- Baufirmen und andere Unternehmen sind für den Bau von Wohngebäuden zuständig.
- NachbarInnen von Projekten werden bei der Bauverhandlung gehört.
- Gemeinden fungieren als örtliche Baupolizei (Überwachung des Bauvorhabens und der Einhaltung der Bauvorschriften). Das jeweilige Gemeindeoberhaupt ist als Baubehörde erster Instanz verantwortlich für die Bewilligung von Wohngebäuden.
- Die Gemeindeverwaltung (Bauamt) befasst sich mit Bauangelegenheiten.
- GemeindepolitikerInnen beschließen ortsspezische bauliche Vorgaben, entscheiden über Flächenwidmungen und legen den Rahmen für die örtliche Entwicklung fest.
- Die Wohnbauförderungsabteilung des Amtes der Vorarlberger Landesregierung vergibt Förderungen für Wohnbauten.
- Der Wohnbauförderungsbeirat berät die Landesregierung in Fragen der Wohnbauförderung (s. Kapitel 5.5.1).
- LandespolitikerInnen diskutieren zum Thema Wohnbau und beschließen relevante Gesetze wie das Wohnbauförderungsgesetz, das Baugesetz oder das Raumplanungsgesetz.
- Die Abteilung für Raumplanung und Baurecht des Amtes der Vorarlberger Landesregierung befasst sich mit Raumplanung, Baurecht und Gemeindeentwicklung und somit auch indirekt mit dem Wohnbau.
- *Vision Rheintal* befasst sich neben vielen anderen Themen auch mit dem Thema Wohnbau, aktuell z.B. mit dem gemeinnützigen Wohnbau.
- Das *Vorarlberger Architektur Institut* (vai), das sich als Schnittstelle im Feld der Baukultur versteht, betreibt Architekturvermittlung und vernetzt PlanerInnen, BauherrInnen, Wirtschaftstreibende, Handwerk, Politik und Wissenschaft (vgl. vai 2013a).
- Das *Energieinstitut Vorarlberg* „beraten, bilden und forschen für sinnvollen Energieeinsatz und erneuerbare Energieträger“ (vgl. Energieinstitut Vlbg. 2013). „Bauen und Wohnen“ ist dabei ein wesentliches Thema.
- Eine steigende Anzahl von Menschen, die auf der Suche nach leistbarem Wohnraum sind, regt den öffentlichen Diskurs zum Thema Wohnbau an.
- In regionalen Medien (Tageszeitungen, Fernsehen etc.) wird regelmäßig über das aktuelle Wohnbaugeschehen berichtet.

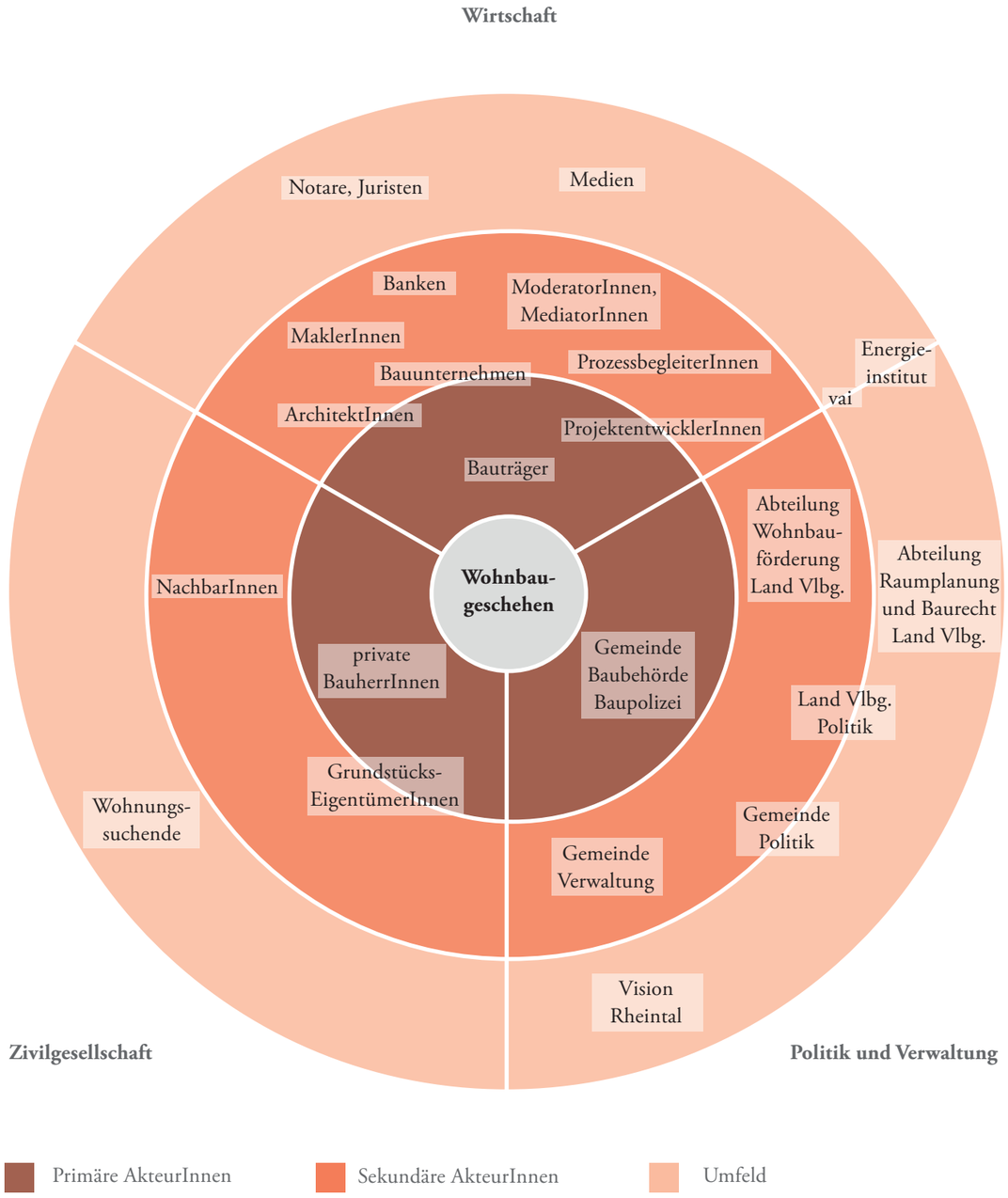


Abb. 47 AkteurInnenlandschaft zum Wohnbaugeschehen im Rheintal, eigene Einschätzung

5.2.4 Wohnimmobilien-Markt

5.2.4.1 Verfügbarkeit von Grundstücken und Gebäuden

Im öffentlichen Diskurs zum Immobilien-Markt ist immer wieder davon die Rede, dass von den vielen vorhandenen Bauflächenreserven kaum welche verfügbar sind, d.h. dass nur wenige zum Verkauf stehen. Herwig Ganahl, Geschäftsführer der *Sparkassen Real Vorarlberg*, erwähnt im März 2013 gegenüber der Tageszeitung *Vorarlberger Nachrichten* (VN), dass das Angebot an Grundstücken in Vorarlberg rar sei. So seien zum Beispiel in Dornbirn kaum Grundstücke auf dem Markt. Den Grund für diese Nicht-Verfügbarkeit von Grundstücken formuliert Herwig Ganahl mit folgender Aussage: „Es verkauft derzeit niemand, der nicht unbedingt muss“ (Gasser 2013a).

Martin Assmann spricht im Interview von „einem grundsätzlichen Problem der mitunter recht geringen Verfügbarkeit von Grundstücken“ (Interview Assmann 2013). Dieser Meinung ist auch Josef Mathis. In Zwischenwasser seien kaum Grundstücke verfügbar. Die Nachfrage sei größer als das Angebot (vgl. Interview Mathis 2013). Stefan Duelli formuliert die Situation ein wenig anders. Er meint im Interview, dass der Verkauf und Kauf von Grundstücken durchaus und nicht selten vorkommt. Unter anderem sei dies durch die Umsetzung neuer Wohnprojekte auf vorhandenen Flächen sichtbar (vgl. Interview Duelli 2013). Auch Geli Salzmann ist dieser Ansicht. Sie betont im Interview, dass die Preise der verfügbaren Grundstücke jedoch sehr hoch sind und diese Grundstücke deshalb nicht für alle KaufinteressentInnen leistbar sind (vgl. Interview Salzmann 2013).

Als einen wesentlichen Grund für die Nichtverfügbarkeit von Grundstücken wurde in den Interviews die sogennante „Baulandhortung“ privater GrundstückseigentümerInnen erwähnt. „Baulandhortung“ bedeutet hier das Reservieren und Aufbewahren der Grundstücke für die eigenen Kinder und nachkommende Generationen (vgl. Interview Mathis 2013, Interview Schlauch 2013).

Aussagen zur Verfügbarkeit von Bestandsgebäuden wurden von den ExpertInnen keine getroffen. Es ist jedoch anzunehmen, dass Bestandsgebäude durchaus auf dem Markt ver- und gekauft werden. Ansonsten wäre die Leerstandsquote im Rheintal zumindest so hoch, dass öffentlich darüber diskutiert würde (s. Kapitel 5.2.2.2).

Ein Problem, das sich für Baugemeinschaften stellt, ist laut Heike Schlauch, Architektin und Geschäftsführerin von *tisch: Wir bauen Nachbarschaft!*, die geringe Verfügbarkeit von passenden Grundstücken. Ihrer Meinung nach sind Einfamilienhausgrundstücke mit einer Größe von 600 m² auf dem Immobilienmarkt öfters zu finden als Grundstücke, die für Baugemeinschaften interessant sind (> 1.000 m²). Ähnlich sei die Situation auch bei Bestandsobjekten: Kleine Einfamilienhäuser, wie beispielsweise alte Siedlungshäuser (s. Kapitel 2.1), stehen eher zum Verkauf als größere, für Baugemeinschaften passende Gebäude. Weiters erwähnt Heike Schlauch, dass neben der richtigen Größe von Grundstücken und Gebäuden auch die Lage eine wesentliche Rolle für Baugemeinschaften spielt. So beschränke sich die Grundstückssuche einiger bestehender Baugemeinschaften nur auf bestimmte Gemeinden oder Kleinregionen innerhalb des Rheintals (vgl. Interview Schlauch 2013).

Durch die beiden Kriterien Grundstücks- bzw. Gebäudegröße und Lage kann ein Teil der verfügbaren Grundstücke bzw. Gebäude von vornherein ausgeschlossen werden und die Anzahl der verfügbaren Objekte, die für Baugemeinschaften interessant sind, minimiert sich.

Für Baugemeinschaften gibt es neben dieser Problematik eine weitere. Die privaten GrundstückseigentümerInnen der wenigen verfügbaren Grundstücke verkaufen ihre Grundstücke in der Regel jener Interessentin oder jenem Interessenten, die oder der am schnellsten am meisten Geld bezahlen kann. Bei Baugemeinschaften dauert dieser Prozess meist zu lange und in der Zwischenzeit bekommen andere MitbieterInnen den Zuschlag. Dies bestätigen Stefan Duelli, Josef Mathis, Geli Salzmann und Heike Schlauch im Interview (vgl. Interview Duelli/Mennel 2013, Interview Mathis 2013, Interview Salzmann 2013, Interview Schlauch 2013).

5.2.4.2 Immobilienpreise

„Wohnen in Vorarlberg immer teurer“ betitelten die *VN* im März 2012 einen Artikel über die Immobilienpreise in Vorarlberg (vgl. o.V. 2012a). „Immobilienpreise im Land sind weiter im Höhenflug“ lautet die Überschrift von einem Artikel zum selben Thema in einer Ausgabe der *VN* vom März 2013, also ein Jahr später. Michael Gasser, Autor des Artikels, steigt folgendermaßen in das Thema ein: „Vorarlberg ist ein teures Pflaster. Und daran wird sich auch so schnell nichts ändern. Die Nachfrage nach Grundstücken und Immobilien treibt die Preise weiter in die Höhe“ (Gasser 2013a).

Inhalt des Artikels ist der Vorarlberger Immobilienpreisspiegel 2013 der *Sparkassen Real Vorarlberg* (vgl. Sparkas-

Preise von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser			
Hauptort mit näherer Umgebung	einfacher Nutzungswert €/m²	guter Nutzungswert €/m²	sehr guter Nutzungswert €/m²
Bregenz	290	380	**590**
Dornbirn	280	370	**500**
Lustenau	220	250	270
Hohenems	210	230	260
Götzis	220	250	290
Feldkirch	230	270	320

Abb. 48 Auszug aus den Richtwerten für die im Jahr 2013 erwarteten Preise von Einfamilienhaus-Baugrundstücken

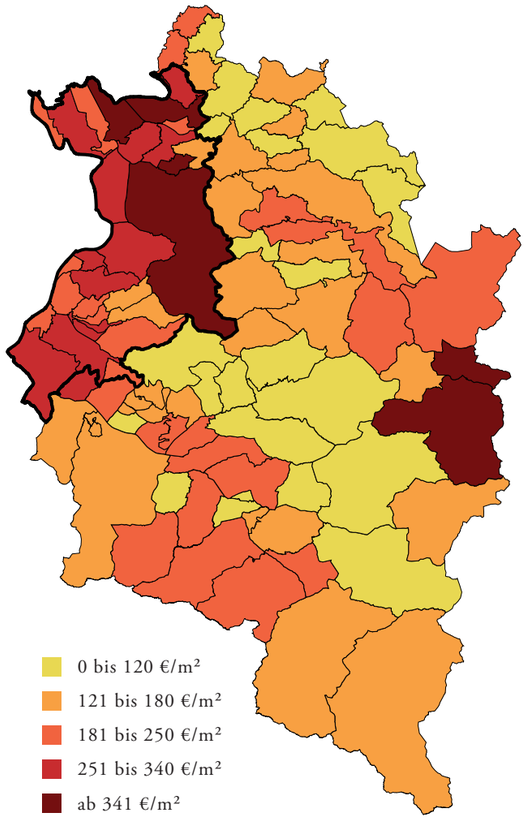


Abb. 49 Durchschnittswerte aus Höchst- und Mindestwert der von den Gemeinden an die Wohnbauförderungsabteilung des Landes gemeldeten ortsüblichen Preise für Wohnbaugrundstücke

sen Real Vorarlberg 2013). Dieser Immobilienpreisspiegel gibt einen Überblick über Richtwerte für die im Jahr 2013 erwarteten Preise von Grundstücken, gebrauchten Immobilien und Gewerbeobjekten. Die angeführten Preise und Werte basieren auf Erfahrungswerten, laufenden Beobachtungen des Marktes und Schätzungen. Für die vorliegende Arbeit sind hauptsächlich die Richtwerte für Baugrundstücke interessant. Im Vorarlberger Immobilienpreisspiegel 2013 werden Richtwerte für Einfamilienhaus-Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von 500 m² in ausgewählten Gemeinden angeführt, Liebhaberlagen sind ausgeschlossen (s. Abbildung 48).

Aus Abbildung 48 ist zu entnehmen, dass Baugrundstücke für Einfamilienhäuser in Bregenz und Dornbirn weitaus teurer sind als in den restlichen angeführten Rheintalgemeinden. Vor allem die Baugrundstücke mit sehr gutem Nutzwert (z.B. sehr gute Lage) in diesen beiden Gemeinden stehen in keinem Vergleich zu den restlichen Baugrundstücken – weder zu den Baugrundstücken gleicher Qualität in den anderen Gemeinden, noch zu den Baugrundstücken mit geringerer Qualität in der selben Gemeinde. Im bereits erwähnten *VN*-Artikel vom März 2013 wird Herwig Ganahl, Geschäftsführer der *Sparkassen Real Vorarlberg*, zu dieser Thematik befragt. Ein Grund für die hohen Preise in Bregenz und Dornbirn ist laut ihm die große Nachfrage an Baugrundstücken im Unterland[1]. Eine weitere Rolle spiele die geringe Verfügbarkeit von Grundstücken. Weiters äußert sich Herwig Ganahl zur Preisentwicklung: Die Preise der Baugrundstücke seien im Vergleich zum letzten Jahr um drei bis vier Prozent gestiegen (vgl. Gasser 2013a).

Dieses Bild wird in einem Report der *VN* vom Mai 2013 bestätigt (vgl. Gasser 2013b). Aufgezeigt werden die Durchschnittswerte aus Höchst- und Mindestwert der von den Gemeinden an die Wohnbauförderung des Landes gemeldeten ortsüblichen Preise für Wohnbaugrundstücke. Der Aufstellung dieser Werte ist zu entnehmen, dass sich die teuersten Grundstücke bis auf wenige Ausnahmen im Rheintal befinden (s. Abbildung 49).

Der vom *Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich* herausgegebene Immobilienpreisspiegel 2013 beschreibt ebenfalls Preise diverser Immobilien (vgl. WKO Fachverband d. Immobilien- u. Vermögenstreuhänder 2013a). Er reflektiert jedoch nicht die erzielbaren Preise, sondern den statistisch errechneten Durchschnittspreis der im Jahr 2012 erzielten Immobilienpreise auf Bezirksebene (basierend auf einer Mitgliederbefragung).

Diesem Immobilienpreisspiegel zufolge ist in Vorarlberg der Durchschnittspreis für Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser von 2011 auf 2012 um + 6,4 % gestiegen. Eine höhere Zuwachsrate erreichten nur die Bundesländer Salzburg und Steiermark. Vorarlberg zählt mit einem Durchschnittspreis von 334,8 €/m² zu den drei Bundesländern mit den höchsten durchschnittlichen Preisen[1] für Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (vgl. WKO Fachverband d. Immobilien- u. Vermögenstreuhänder 2013b, S. 22).

Richtwerte und Preise für Gebäude und Wohnungen sind für die vorliegende Arbeit ebenfalls von Interesse. In beiden Immobilienpreisspiegeln werden gebrauchte Einfamilienhäuser behandelt. In der Regel ist ein Einfamilienhaus für eine Baugemeinschaft uninteressant, da es in den meisten Fällen zu klein für einen Umbau zu einem Mehrfamilienwohnhaus ist. Spannend sind große Bestandsgebäude wie alte Bauernhäuser oder Fabriksgebäude. Die in Abbildung 50 angeführten Preise können dennoch herangezogen und als Richtwerte betrachtet werden. Sie stammen aus dem Vorarlberger Immobilienpreisspiegel 2013 der *Sparkassen Real Vorarlberg*. „Einfacher Wohnwert" beschreibt ein sanierungsbedürftiges Gebäude mit einfacher Ausstattung und bewohnbarer Bausubstanz. „Sehr guter Wohnwert" bedeutet eine erstklassige Ausstattung in bevorzugter Wohnlage, z.B. Villenlage (vgl. Sparkassen Real Vorarlberg 2013, S. 14). Hier zeigt sich ein ähnliches Bild wie bei den Grundstückspreisen: Gebrauchte Einfamilienhäuser sind in den Städten Bregenz und Dornbirn am teuersten.

Gebrauchte Einfamilienhäuser				
	einfacher Wohnwert €/m²	mittlerer Wohnwert €/m²	guter Wohnwert €/m²	sehr guter Wohnwert €/m²
Bregenz	2.250	2.450	2.850	**3.450**
Dornbirn	2.150	2.400	2.600	**3.000**
Lustenau	1.950	2.150	2.350	2.650
Hohenems	1.900	2.100	2.300	2.600
Götzis	1.950	2.100	2.350	2.700
Feldkirch	2.000	2.150	2.400	2.750

Abb. 50 Im Jahr 2013 zu erwartende Durchschnittspreise von gebrauchten Einfamilienhäusern mit ca. 130 m² Wohnfläche und 450 – 500 m² Grundstücksfläche.

Die Kaufpreise für Wohnungen (Erstbezug) im Jahr 2012 sind in Abbildung 51 veranschaulicht. „Mittlerer Wohnwert" beschreibt dabei eine Wohnung mit Mindestausstattung in einer gemischt-bebauten Wohnlage mit normaler Erschließung. „Sehr guter Wohnwert" beschreibt eine Wohnung mit hochwertiger Ausstattung inkl. großem Balkon oder Terrasse in sehr guter Wohnlage (z.B. Villenlage). Im Bezirk Bludenz fand im Vergleich zum Vorjahr der stärkste Preisanstieg statt (bis zu + 8,0 %) statt. In den restlichen Bezirken, zu denen auch die Rheinta-

1 Als „Unterland" wird in Vorarlberg das Gebiet zwischen Kummenberg (Götzis/Altach) und Bodensee bezeichnet.

1 Wien führt mit einem Durchschnittspreis von 550,2 €/m² bei Weitem. Ein Grund hierfür ist, dass das Angebot an Einfamilienhausgrundstücken in einer Großstadt gering ist. Salzburg folgt mit 366,9 €/m².

ler Gemeinden gehören, stiegen die Preise nicht so stark. Die Preise für Eigenentumswohnungen sind in diesen drei Bezirken in allen Kategorien fast gleich hoch (vgl. WKO Fachverband d. Immobilien- u. Vermögenstreuhänder 2013a, S. 171). Vorarlberg verzeichnet im Jahr 2012 nach den Bundesländern Wien und Salzburg den dritthöchsten durchschnittlichen Kaufpreis pro m² einer Eigentumswohnung (Erstbezug) (vgl. WKO Fachverband d. Immobilien- u. Vermögenstreuhänder 2013b, S. 22).

Eigentumswohnungen Erstbezug						
	mittlerer Wohnwert		guter Wohnwert		sehr guter Wohnwert	
Bezirk	2012 €/m²	Veränderung zu 2011 (%)	2012 €/m²	Veränderung zu 2011 (%)	2012 €/m²	Veränderung zu 2011 (%)
Bludenz	2.440,3	+ 2,1	2.829,2	+ 6,6	3.192,2	+ 8,0
Bregenz	2.759,6	+ 0,5	3.104,4	+ 2,7	3.556,7	+ 0,3
Dornbirn	2.765,8	+ 2,4	3.075,8	+ 2,0	3.545,3	+ 2,8
Feldkirch	2.772,2	+ 2,7	3.104,0	+ 4,2	3.551,7	+ 4,0

Abb. 51 Im Jahr 2012 erzielte Durchschnittswerte für 3-Zimmer Eigentumswohnungen (Erstbezug) mit ca. 70 m² Wohnfläche, ohne PKW-Stellplatz.

Spannend wäre ein Vergleich des durchschnittlichen Kaufpreises einer neuen Eigentumswohnung mit den Baukosten eines Einfamilienhauses. Informationen zu aktuellen Baupreisen für Einfamilienhäuser konnten jedoch nicht ausfindig gemacht werden.

5.2.4.3 Erwerb, Option und Baurecht

Um bauen zu können muss man über ein Grundstück verfügen. Es gibt einige Möglichkeiten, an ein Grundstück zu gelangen, auf dem Wohnraum errichtet werden kann. Für Baugemeinschaften sind folgende drei Möglichkeiten interessant:

- Erwerb/Kauf: Die gängigste Variante, um zu einem Grundstück zu kommen, ist der Erwerb. Mit der Bezahlung des Kaufpreises wechselt die Liegenschaft ihre Besitzerin bzw. ihren Besitzer. Grundstücke werden in der Regel zu einem marktüblichen Preis angeboten, der sich durch das Mitbieten verschiedener InteressentInnen erhöhen kann. Neben den reinen Grundstückskosten fallen andere Kosten an, z.B. Grunderwerbsteuer, Grundbuchsgebühr oder Transaktionskosten wie MaklerInnengebühr.
- Option: Option bedeutet, ein Grundstück zu einem späteren, vereinbarten Zeitpunkt von der Eigentümerin oder vom Eigentümer zu erwerben. Der Kaufpreis wird im Vorhinein festgelegt (vgl. Dudenredaktion 2003). KaufanwärterInnen können sich in der Zwischenzeit um die Finanzierung kümmern und mit der Projektplanung beginnen. Sie stehen somit nicht unter Druck, möglichst rasch das benötigte Geld aufzubringen. Sowohl die potenziellen KäuferInnen als auch die GrundstückseigentümerInnen können vor dem entgültigen Kaufentschluss vom Optionsvertrag zurücktreten. Die Grundstückoption wird in einigen deutschen Städten, wie beispielsweise in Tübingen, angewendet, um Baugemeinschaften die Umsetzung ihrer Projekte zu ermöglichen. Die Grundstücke sind meist im Besitz der Stadt, die Option wird demnach von der Stadt vergeben (vgl. SenStadt 2013).
- Baurecht: Baurecht beschreibt das Recht, auf oder unter einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten. Den Rahmen dafür bildet das Baurechtsgesetz aus dem Jahr 1912 (vgl. BauRG 1912 i.d.g.F.). Die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer kann die Liegenschaft verwerten, ohne das Eigentum aufgeben zu müssen. Für Bauwillige ist es eine gute Möglichkeit, zu günstigem Baugrund zu kommen. Baurecht wird in der Regel entgeltlich vergeben. Von den BauherrInnen ist ein sogenannter Bauzins zu entrichten, der einem gewissen Prozentsatz des geschätzten Grundstückspreises entspricht. Entweder geschieht dies regelmäßig (z.B. jährlich) mit niedrigem Pozentsatz oder einmalig zu Beginn des Baurechts mit einem höheren Prozentsatz, der aber immer noch unter dem geschätzten Grundstückpreis liegt. Die Laufzeit eines Baurechts muss zwischen 10 und 100 Jahren lang sein. Nach Ablauf der Zeit fällt das errichtete Gebäude zurück an die Grundstückseigentümerin oder den Grundstückseigentümer.

In Vorarlberg werden die Möglichkeiten Option und Baurecht laut eigener Erfahrung eher selten angewendet und sind unter privaten verkaufswilligen GrundstückseigentümerInnen nur wenig bekannt.

5.2.4.4 EigentümerInnen von Grundstücken und (Wohn-)gebäuden

Die größte Gruppe der GrundstückseigentümerInnen sind Privatpersonen[1]. Josef Mathis formuliert dies folgendermaßen: „In Zwischenwasser sind 99 % der Flächen in Privatbesitz“ (vgl. Interview Mathis 2013). Dass die meisten Flächen in Besitz von Privaten sind, ist auch die Einschätzung von Heike Schlauch. Wie in Kapitel 5.2.4.1 bereits erwähnt teilen Josef Mathis und Heike Schlauch die Meinung, dass der Großteil der Grundstücke in Privatbesitz für die nächste und übernächste Generation vorbehalten wird, weshalb nur wenige Grundstücke verfügbar sind (vgl. Interview Mathis 2013, Interview Schlauch 2013). Die GrundstückseigentümerInnen der wenigen verfügbaren Grundstücke verkaufen ihr Grundstück in der Regel jener Interessentin oder jenem Interessenten, die oder der am schnellsten am meisten Geld bezahlen kann (vgl. Kapitel 5.2.4.1).

1 Grundstücke in Privatbesitz können sowohl einer Person als auch mehreren Personen gehören.

Weitere GrundstückseigentümerInnen können sein:

- Bauträger: Bauträger besitzen Grundstücke in der Regel für den Eigenbedarf.
- Kommunen: Gemeinden und Städte besitzen Grundstücke im Wohnbauland vor allem für den langfristigen Bedarf. Zum einen werden dadurch Flächen für öffentliche Nutzungen (Spielplätze, Freiräume, öffentliche Einrichtungen etc.) gesichert, zum anderen können mit diesen Grundstücken andere Grundstücke abgetauscht werden. Dies bestätigen Stefan Duelli und Josef Mathis im Interview (vgl. Interview Duelli/Mennel 2013, Interview Mathis 2013). Stefan Duelli ergänzt, dass Gemeinden oftmals – wie z.B. auch Feldkirch – zwar Einzelgrundstücke besitzen, die sich über das gesamte Gemeindegebiet verstreuen, aber kaum große zusammenhängende Flächen, auf denen eine gesamthafte Entwicklung stattfinden könnte, wie beispielsweise Industriebrachen (vgl. Interview Duelli/Mennel 2013).
- Land
- Bund
- öffentliche Institutionen, staatliche Gesellschaften (z.B. ÖBB)
- Kirche
- Unternehmen
- Banken
- Genossenschaften, gemeinnützige Vereinigungen
- Stiftungen, Fonds

Aussagen darüber, wer wieviele Flächen besitzt, können nicht getroffen werden, da dazu keine Informationen vorhanden sind. Somit können die einzelnen BesitzerInnen auch nicht in ein Verhältnis zueinander gestellt werden. Wie bereits erwähnt wurde in einzelnen ExpertInnen-Interviews darauf hingewiesen, dass der Großteil der Bauflächen in Privatbesitz ist und nur sehr wenige Flächen auf andere GrundstücksbesitzerInnen entfallen.

Bei Bestandsgebäuden sieht die Situation nicht anders aus. Auch hier ist das meiste in Privatbesitz. Die anderen EigentümerInnen machen nur einen geringen Teil aus. Beispielsweise kann es vorkommen, dass Kommunen Gebäude besitzen, dessen Wohnungen unter anderem an Gemeinde- oder Stadtbedienstete vermietet werden (vgl. Interview Duelli/Mennel 2013).

5.3 Präsenz des Themas

5.3.1 Öffentliche Hand

5.3.1.1 Land Vorarlberg

Inwiefern das Thema „Baugemeinschaften“ beim Land Vorarlberg, und zwar sowohl bei der Landesregierung (Politik) als auch beim Amt der Landesregierung (Verwaltung), präsent ist, kann im Zuge dieser Arbeit nicht vollständig herausgefunden werden.

Geli Salzmann erwähnt im Interview, dass das Thema beim Land in Zusammenhang mit Wohnbauförderung diskutiert wird. Dabei werden im Rahmen der Wohnbauförderung aktuelle Themen besprochen, unter anderem auch das Modell Baugemeinschaft. Mit dem neuen Punkt „Wohnbauforschung“ in der Neubauförderungsrichtlinie 2013 reagiert die Wohnbauförderung auf diese aktuellen Themen (vgl. Kapitel 5.5.2.3).

Nicht nur in der Abteilung für Wohnbauförderung ist das Modell Baugemeinschaft bekannt, auch in der Abteilung für Raumplanung und Baurecht besteht ein Wissen über das Thema. Wilfried Bertsch, Leiter der Abteilung, wurde nach der Teilnahme an einer Exkursion nach Tübingen folgendermaßen zitiert: „Die Baugemeinschaften sind eine interessante Möglichkeit, die Bürgerinnen und Bürger verstärkt in die Entwicklung mit einzubeziehen und hohe Lebensraumqualität in dichter besiedelte Ortskerne zu bringen“ (Vision Rheintal 2012d).

5.3.1.2 Gemeinden und Städte

In den Gemeinden und Städten des Rheintals sind Baugemeinschaften ein nicht ganz unbekanntes Thema. Vor allem in der Verwaltung (Bauämter, Stadtplanungsabteilungen) weiß man über Baugemeinschaften Bescheid, vereinzelt auch in der Politik. Ein Grund hierfür sind die Bemühungen von *tisch: Wir bauen Nachbarschaft!*, Vorarlberger Gemeinden und Städte über Baugemeinschaften zu informieren und ihnen die Thematik durch persönliche Gespräche und öffentliche Informationsveranstaltungen näher zu bringen. Über diesen Weg erfuhren auch Stefan Duelli, Leiter der Abteilung Stadtplanung der Stadt Feldkirch, und Josef Mathis, Bügermeister a. D. der Gemeinde Zwischenwasser, etwas über Baugemeinschaften (vgl. Interview Duelli/Mennel 2013, Interview Mathis 2013).

Stefan Duelli schätzt die Präsenz des Themas unter GemeindepolitikerInnen eher gering ein. Seiner Meinung nach kann Bewusstseinsbildung auf politischer Ebene die Umsetzungschan-

cen von Baugemeinschaftsprojekten erhöhen. Sowohl er als auch Markus Mennel würden es begrüßen, wenn Kommunen Baugemeinschaften bei ihren Vorhaben unterstützten (vgl. Interview mit Duelli/Mennel 2013). Heike Schlauch erwähnt in diesem Zusammenhang die unterschiedlichen Einstellungen der Gemeinden und Städte gegenüber Baugemeinschaften. Zum einen gibt es Kommunen, die offen sind und Interesse am Thema zeigen, zum anderen gibt es aber auch Kommunen, die eine eher skeptische Haltung gegenüber Baugemeinschaften haben (vgl. Interview Schlauch 2013).

In der Gemeinde Zwischenwasser gab es Bestrebungen von Seiten der Gemeinde, gemeinsam mit *tisch: Wir bauen Nachbarschaft!* ein Baugemeinschaftsprojekt im Ortsteil Dafins umzusetzen. Das Projekt scheiterte aus mehreren Gründen. Ein Grund war unter anderem, dass sich keine Personen finden ließen, die sich bei der Baugemeinschaft beteiligen wollten. Josef Mathis bedauert das Scheitern des Projektes. Seiner Meinung nach sind Baugemeinschaften ein Zukunftsmodell, um auf schonende und sozialverträgliche Weise leistbaren Wohnraum zu schaffen. Er ergänzt, dass Baugemeinschaften jedoch Anlaufzeit, Geduld und engagierte Beteiligte benötigen, damit sie ihr Projekt umsetzen können (vgl. Interview Mathis 2013).

5.3.2 Vision Rheintal

Vision Rheintal ist ein Projekt des Landes Vorarlberg und der 29 Vorarlberger Rheintalgemeinden mit eigenem Projektleiter. Ziel ist es, das Rheintal als gemeinsamen Lebens- und Planungsraum begreifbar zu machen. Hierzu ist es nötig, dass die Gemeinden vermehrt gemeindeübergreifend denken und planen.

Startschuss für das gemeindeübergreifende Projekt war im Jahr 2004, vorgesehen war ein zweijähriger Prozess. Ergebnis war ein gemeinsames Leitbild für die Region. Eine zweite, einjährige Phase folgte, in der die Strukturen im Hinblick auf die Weiterführung des Projekts festgelegt wurden. Abgeschlossen wurde dieser Prozess mit dem Beschluss und der Unterzeichnung des Regionalen Kontraktes Rheintal durch die Mitglieder der Rheintalkonferenz, womit der Prozess verlängert wurde. In diesem Kontrakt bekräftigen das Land Vorarlberg und die 29 Rheintalgemeinden ihre gemeinsame Verantwortung für das Rheintal und die Bereitschaft zur Zusammenarbeit. Aus Sicht von *Vision Rheintal* stellt diese dritte Phase einen ständigen Lernprozess dar (vgl. Vision Rheintal 2012a). Die Schwerpunktthemen dieses Lernprozesses sind: Enkeltaugliche Quartiere, Siedlung und Mobilität, Regionale Betriebsgebiete, Kinderbetreuung und Gemeindekooperationen in der Betreuung und Pflege älterer Menschen (vgl. Vision Rheintal 2012b).
Im Rahmen des Schwerpunktthemas „enkeltaugliche Quartiere“ initiierte *Vision Rheintal* zwischen 2010 und 2012 eine Veranstaltungsreihe mit dem Titel „Das Quartier der Zukunft“. Durch Exkursionen, Vorträge, Gespräche mit Experten etc. wurde der Frage nachgegangen, wie in Gemeinden und Städten trotz der zunehmenden Siedlungsdichte eine hohe Lebensqualität entstehen kann. Ziel war, Impulse für die Entwicklung von „enkeltauglichen Quartieren“ zu setzen: Diese Quartiere sollen für spätere Generationen noch lebenswert sein (vgl. Vision Rheintal 2012c).

Laut Martin Assmann, Leiter von *Vision Rheintal*, standen die baulichen Strukturen und Charakteristiken nachhaltiger Siedlungen im Fokus des Schwerpunktthemas und der Veranstaltugnsreihe. Wie derartige Strukturen geschaffen werden können bzw. wer für die Umsetzung verantwortlich ist, sei nicht ausführlich behandelt worden (vgl. Interview Assmann 2013). Aus diesem Grund waren Baugemeinschaften kein Thema, das im Rahmen dieser Veranstaltung breit diskutiert wurde. Dennoch wurde das Thema zweimal angeschnitten, wie zum Beispiel bei einer Exkursion im Mai 2011 nach Tübingen[1]. Das Thema Baugemeinschaft stand bei der Exkursion zwar nicht im Vordergrund, dennoch haben die 23 TeilnehmerInnen (PolitikerInnen, Raum- und VerkehrsplanerInnen, ArchitektInnen und Interessierte) einiges darüber erfahren. Vor allem beim Spaziergang durch die Quartiere, im Gespräche mit Verantwortlichen und durch das Besichtigen von Baugemeinschaftsprojekten konnte in die Thematik eingedrungen werden (vgl. Vision Rheintal 2012d).

Das zweite Mal, dass Baugemeinschaften thematisiert wurden, war im Rahmen einer anderen Exkursion. Unter dem Titel „Werkstattgespräche: Wie sehen enkeltaugliche Quartiere aus?“ wurden Exkursionen zu vier neuen Quartieren im Rheintal durchgeführt. Eine dieser Exkursionen führte in den Maronihof in Bregenz (s. Kapitel 2.3.1). BewohnerInnen der Wohnanlage informierten gemeinsam mit dem Architekten Roland Gnaiger vor Ort über den Baugemeinschaftsprozess und die Wohnanlage. In einem Spaziergang durch das Quartier war es den TeilnehmerInnen möglich, die Wohnanlage genauer unter die Lupe zu nehmen. In der im Anschluss stattgefundenen Podiumsdiskussion wurde das Thema Baugemeinschaften genauer behandelt (vgl. Vision Rheintal 2012e).

5.3.3 Regionale Medien

In den Vorarlberger Medien sind „gemeinsam Bauen und Wohnen“ und „Baugemeinschaft“ zwei nicht ganz unbekannte Begriffe.

Bereits in den 1930er-Jahren wurden relevante Artikel in Printmedien veröffentlicht. Unterstützer der Siedlungsbewegung (Architekten, Genossenschaftsmitglieder) berichteten über

1 Tübingen gilt als ein Musterbeispiel innovativer Stadtentwicklung. Auf einem großen ehemaligen Militärgelände im Süden der Stadt sind ab den 1990ern neue Stadtquartiere entstanden. Bei der Entwicklung dieser Quartiere setzte die Stadt auf das Modell der Baugemeinschaften. Mittlerweile sind bereits einige Quartiere entstanden und Baugemeinschaften stehen nach wie vor im Zentrum der Entwicklung neuer Quartiere (vgl. Vision Rheintal 2012d).

die ersten Erfolge dieser Bewegung und über die Entstehung einiger Randsiedlungen. Die Siedlungen wurden von den Autoren regelrecht hochgelobt und angepriesen (vgl. Feierabend 1936).

Zwischen 1985 und 1992 erzählte der Architekt Roland Gnaiger in der wöchentlich ausgestrahlten Sendung *Plus-Minus* im Vorarlberger Fernsehprogramm des Österreichischen Rundfunks (ORF) über die Vorarlberger Architektur- und Bauszene. Gnaiger stellte gelungene und schlechte Architekturprojekte vor. Im Rahmen der Sendung wurden zahlreiche Siedlungen von Baugemeinschaften behandelt und als Positivbeispiele unterschiedlichster Bereiche (verdichtete Bauweise, sparsamer Umgang mit Boden, Innenhofgestaltung etc.) vorgestellt. Das Thema „gemeinsam Bauen und Wohnen" wurde dadurch einem breiten Publikum näher gebracht (vgl. ORF 1985 – 92).

Auch jüngst finden sich immer wieder Informationen zum Thema im Rundfunk. Im Juni 2012 wurde im Fernsehen in der regionalen Nachrichtensendung *Vorarlberg heute* über Wohnbau in Vorarlberg berichtet. Das aktuelle Wohnbaugeschehen wurde kritisch beleuchtet und die „private Baugruppe" als positives Wohnbaumodell präsentiert. Unter anderem kam Marina Hämmerle, die damalige Direktorin des *Vorarlberger Architektur Instituts*, zu Wort. Sie betonte die Schwierigkeit für Baugruppen, an geeignete Baugrundstücke zu kommen, da nur sehr wenige Grundstücke auf dem Markt verfügbar seien. Ihrer Meinung nach müssen die Kommunen aktiv werden, damit Baugruppen Fuß fassen können (vgl. ORF 2012a). Am darauf folgenden Tag startete im Rahmen von *Vorarlberg heute* die Sendereihe „Visionen zum Wohnen" mit dem Ziel, Positivbeispiele im Wohnbau vorzustellen. Im Zuge dieser Sendereihe wurden zwei Baugemeinschaftsprojekte genauer beleuchtet: der Maronihof in Bregenz und die Siedlung Ruhwiesen in Schlins (s. Kapitel 2.3.1. und 2.2.1). BewohnerInnen und der jeweilige Architekt erzählten von den Erfahrungen mit dem Baugemeinschaftsprozess und der eigenen Siedlung (vgl. ORF 2012b, ORF 2012c).

Betrachtet man die Printmedien der letzten Jahre, so entdeckt man ab und an relevante Berichte oder Artikel. Zwei Beispiele:

- Im Jahr 2008 wurden in der *VN*-Monatsbeilage *Leben und Wohnen* wurden die Baugemeinschaftsprojekte Maronihof in Bregenz und Frühlingstraße in Wolfurt (s. Kapitel 2.3.1 und 2.3.2) mit jeweils einem Artikel einer großen LeserInnenschaft präsentiert (vgl. Pfeifer 2008a, Pfeifer 2008b).
- Anfang 2012 hat sich *tisch: Wir bauen Nachbarschaft!* unter anderem in der Regionalzeitung *Bregenzer Blättle* und in der *VN*-Wochenbeilage *Heimat Kummenberg* vorgestellt, einige Vorteile von Baugemeinschaften aufgezählt und eine Podiumsdiskussion sowie einen Workshop angekündigt (vgl. Jäger 2012, o.V. 2012b).

Zudem kann es vorkommen, dass ZeitungsleserInnen auf Inserate stoßen, die von *tisch: Wir bauen Nachbarschaft!* oder einer Baugemeinschaftsinitiative geschaltet wurden und helfen sollen, ein Grundstück, ein altes Haus oder neue Baugemeinschaftsmitglieder zu finden (vgl. z.B. Feldkircher Anzeiger 2013, S. 47).

5.3.4 Fachpublikationen und Ausstellungen mit Beiträgen über Vorarlberger Baugemeinschaften

Einige Vorarlberger Siedlungen bzw. Wohnanlagen von Baugemeinschaften sind oft und viel publizierte Projekte. Etliche Beiträge in Fachzeitschriften und -büchern sind vorhanden. In diesen Beiträgen steht nicht nur die Architektur der Siedlung oder der Wohnanlage im Mittelpunkt, auch der gemeinsame Planungsprozess der Baugemeinschaft und das gemeinsame Bewohnen der Siedlung werden thematisiert.

Das in den 1980er-Jahren erschienene Buch *Mitbestimmung im Wohnbau. Ein Handbuch* von Kurt Freisitzer, Robert Koch und Ottokar Uhl enthält eine umfassende Dokumentation der damals entstandenen Baugemeinschaftsprojekte. In dieser Publikation wird vordergründig der jeweilige Planungsprozess und das Leben in der Gemeinschaft beschrieben (vgl. Freisitzer et al. 1987). Ähnlich verhält es sich mit der Publikation *Gemeinsam Bauen. Beispiele verdichteter Bauweise in Vorarlberg*, die drei Jahre zuvor von der Hypothekenbank des Landes Vorarlberg herausgegeben wurde. Einige Baugemeinschaftsprojekte werden ausführlich vorgestellt, wobei das gemeinsame Bauen eines der Hauptthemen ist (vgl. Hypothekenbank des Landes Vorarlberg 1984; mehr dazu s. Kapitel 2.2).

In den 1980ern wuchs der Bekanntheitsgrad der *Vorarlberger Baukünstler* (s. Kapitel 5.1.5), was zur Veröffentlichung von innovativen Projekten in in- und ausländischen Architekturzeitschriften führte. Solche Vorzeigeprojekte waren unter anderem die Siedlung Halde in Bludenz, die Siedlung Ruhwiesen in Schlins und die Siedlung Im Fang in Höchst – allesamt Baugemeinschaftsprojekte. Diese drei Projekte werden in fast jedem Buch über die Vorarlberger Architekturszene erwähnt. Als Beispiele können folgende Bücher angeführt werden: *Baukunst in Vorarlberg seit 1980* (vgl. Kapfinger 2003b), *Austria West. Tirol Vorarlberg. Neue Architektur* (vgl. Waechter-Böhm 2003) und *Ökologische Architektur in Vorarlberg. Ein soziales, ökonomisches und kulturelles Modell* (vgl. Gauzin-Müller 2011).

Die eben genannten Projekte und teilweise auch andere Siedlungen von Baugemeinschaften

aus dieser Ära wurden in der Ausstellung *Architektur in Vorarlberg seit 1960* im Bregenzer Künstlerhaus *Palais Thurn und Taxis* vom 13. 3. bis 25. 4. 1993 (vgl. Berufsvereinigung der bildenden Künstler Vorarlbergs 1993) einem interessierten Publikum präsentiert und im dazupassenden Ausstellungskatalog verewigt. In der Wanderausstellung *Konstruktive Provokation. Neues Bauen in Vorarlberg*, deren deutsche Version vom 5. 2. bis 28. 3. 2005 im Kunsthaus Bregenz Premiere feierte , wurden diese Siedlungen ebenfalls behandelt. Ein Ausstellungsbeitrag widmete sich dem Thema „Gemeinsam Bauen“ (vgl. vai 2008).

Von den ab 2000 entstandenen Baugemeinschaftsprojekten konnten nur sehr wenige Beiträge in Fachpublikationen ausfindig gemacht werden. Das am meisten publizierte Projekt ist die Siedlung Frühlingstraße in Wolfurt. Beispielsweise wird die Siedlung im Buch *miteinander bauen. Architektur für gute Nachbarschaften. Baugruppen | Baugemeinschaften* neben Baugemeinschaften aus Deutschland und der Schweiz in einem eigenen Kapitel beschrieben (vgl. Gunßer/Peter 2010).

5.3.5 Architekturpreise für Vorarlberger Baugemeinschaftsprojekte

In Vorarlberg werden seit gut 30 Jahren regelmäßig Architekturpreise vergeben. Der Bauherrenpreis der Hypobank wurde 1987 ins Leben gerufen und der Holzbaupreis wird seit 1997 im Zweijahresrhythmus gemeinsam an ArchitektIn, BauherrIn und Unternehmen vergeben (vgl. Gauzin-Müller 2011, S. 15). Ein Baugemeinschaftsprojekt, das mit beiden dieser Preise ausgezeichnet wurde, ist die Siedlung Frühlingstraße in Wolfurt.

Der Bauherrenpreis der Zentralvereinigung der Architekten Österreichs wird seit über 40 Jahren regelmäßig an Projekte im gesamten Bundesgebiet vergeben. 1969 wurde die Siedlung Halde in Bludenz mit diesem Preis ausgezeichnet, im Jahr 1975 folgte die Siedlung Ruhwiesen in Schlins (vgl. ZV der Architekten Österreichs 2012).

Der Internationale Kunstpreis des Landes Vorarlberg wurde im Jahr 1991 den *Vorarlberger Baukünstlern* für ihr Schaffen verliehen. Die Architektengruppe wurde mit diesem Preis für ihr bis dahin bestehendes Gesamtwerk ausgezeichnet, unter dem sich auch etliche Baugemeinschaftsprojekte befanden. Acht[1] von sechzehn Mitgliedern der *Vorarlberger Baukünstler* waren damals bereits Architekten von Baugemeinschaftsprojekten (vgl. Kapfinger 2003b, S. 5).

1 Dietmar Eberle, Wolfgang Juen, Markus Koch, Norbert Mittersteiner, Hans Purin, Reinhold Strieder, Walter Unterrainer und Rudolf Wäger.

5.3.6 Veranstaltungen zum Thema Wohnbau und Wohnen

In Vorarlberg finden ab und zu Veranstaltungen zum Thema Wohnbau und Wohnen statt. Der Großteil der Veranstaltungen wird im Rheintal abgehalten. Diskutiert wird jedoch meistens ohne räumliche Abgrenzung oder in Bezug auf das gesamte Bundesland. Das Thema Baugemeinschaften wurde im Rahmen einiger dieser Veranstaltungen thematisiert und stand manchmal sogar im Mittelpunkt der Veranstaltung.

Beispiele von Veranstaltungen zum Thema Wohnbau und Wohnen sind:

- Wohnbaumessen:
  Auf Wohnbaumessen präsentieren Vorarlberger Bauträger aktuelle Projekte, unter anderem schlüsselfertige Eigentumswohnungen sowie Doppel- und Einfamilienhäuser. Wohnbaumessen finden jährlich statt und werden von unterschiedlichen Banken organisiert, z.B. von Dornbirner Sparkasse oder Hypobank. Auch im Rahmen der Dornbirner Frühjahrsmesse gab es in den vergangenen Jahren jeweils einen Ausstellungsschwerpunkt „Bauen und Wohnen“. Ab 2014 wird diese Thematik in eine neue Messe für Architektur, Bauhandwerk, Energie und Immobilien ausgelagert, und findet im Februar 2014 unter dem Titel „com:bau“ zum ersten Mal statt (vgl. Dornbirner Messe 2013).
- Wohnbauforum 2002, 2003 und 2004:
  Das *Wohnbauforum* war ein dreijähriges gemeinsames Forschungsprojekt der Wohnbauförderungsabteilung des Landes Vorarlberg, der Vorarlberger Raiffeisenbanken und des *vai*. Im Rahmen jährlich stattfindender Symposien wurden Impulse zum Thema Wohnbau und Wohnen öffentlich diskutiert. Ziel war, die relevanten Bedürfnisse der am Wohnbau interessierten Menschen aus der Region, der am Bauprozess beteiligten Unternehmen und der NutzerInnen aufzugreifen und zukunftsfähige, nachhaltige Strategien für den Vorarlberger Wohnbau zu entwickeln. Im Rahmen der drei stattgefundene Symposien wurde das Thema Baugemeinschaft thematisiert. Beispielsweise hat der Schweizer Architekt und Baubiologe SIB Bosco Büeler beim Symposium 2003 ein Baugemeinschaftsprojekt, das von ihm betreut wurde, unter dem Motto „Soziale und ökologische Wohnwerte“ vorgestellt (vgl. vai 2003). Im Jahr darauf waren Themen wie „Gemeinschaftlich Bauen“, „Gemeinschaftlich Wohnen“ und „Gemeinschaftssinn“ wesentliche Inhalte der Vorträge (vgl. vai 2004).
- Architekturtage:
  Architekturtage ist die größte, biennale Veranstaltung für Architektur- und Baukulturvermittlung in Österreich. Ziel der Veranstaltungsreihe ist, Architektur und deren Entstehungsprozesse einem breiten Publikum zu vermitteln und damit die Ausei-

nandersetzung mit Architektur aller Altersgruppen und auf vielfältigen Ebenen zu fördern. Die Architekturtage 2012 standen unter dem Motto „anders als gewohnt“. In Vorarlberg fanden im Rahmen dieser Veranstaltung eine Podiumsdiskussion, eine Exkursion und ein Workshop zum Thema Baugemeinschaften statt. Verantwortlich für diese Programmschwerpunkte war *tisch: Wir bauen Nachbarschaft!* und die *Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen in Wien* (vgl. vai 2012).

- Architektur vorORT:
  Architektur vorORT ist eine Veranstaltungsreihe des *vai*. Jeden Monat findet eine öffentliche Besichtigung eines neuen, architektonisch interessanten Projektes statt. Im Rahmen dieser Veranstaltunsreihe fand eine Exkursion zu den zwei Baugemeinschaftsprojekten Maronihof in Bregenz und Siedlung Frühlingstraße in Wolfurt statt (vgl. vai 2013b).
- Podiumsdiskussionen, Workshops und Exkursionen zum Thema Baugemeinschaften:
  tisch: Wir bauen Nachbarschaft! hat seit März 2012 Podiumsdiskussionen, Workshops und Exkursionen zum Thema Baugemeinschaften veranstaltet (s. Kapitel 5.4.1).
- Das Quartier der Zukunft:
  Im Rahmen dieser Veranstaltungsreihe von *Vision Rheintal*, die von 2010 bis 2012 stattfand, wurde unter anderem das Thema Baugemeinschaften behandelt (s. Kapitel5.3.2).

Veranstaltungen wie sie hier aufgelistet sind, sind gute Plattformen, um das aktuelle Wohnbaugeschehen öffentlich und kritisch zu diskutieren und Impulse für neue Entwicklungen zu setzten. Wohnbaumessen erreichen eine breitere Masse von Menschen als dies Fachveranstaltungen wie z.B. das Wohnbauforum oder die Architekturtage tun. Eine vielseitige und tiefe Auseinandersetzung mit dem Thema „Wohnen“ fand bisher jedoch nur auf Fachveranstaltungen statt.

5.3.7 Präsenz in der Bevölkerung

Zur Präsenz des Themas in der Bevölkerung können nur vage Aussagen getroffen werden, da sie im Rahmen der vorliegenden Arbeit nicht ausführlich untersucht werden kann. Aus eigenen Erfahrungen kann berichtet werden, dass einige VorarlbergerInnen zwar schon einmal etwas über gemeinsames Bauen und Wohnen gehört haben, mit dem Begriff „Baugemeinschaft“ jedoch nichts anfangen können. Heike Schlauch ist ähnlicher Meinung. Laut ihr wissen einige über das Thema Bescheid, dafür interessieren würden sich aber nur jene Personengruppen, die eigenen Wohnraum errichten wollen, aber kein Grundstück zur Verfügung haben, und sich gleichzeitig auch für kommunikative und soziale Prozesse begeistern können. Ihrer Meinung nach ist viel Bewusstseins- und Öffentlichkeitsarbeit notwendig, um das Thema in der Bevölkerung zu verankern (vgl. Interview Schlauch 2013).

Auch Josef Mathis trifft im Interview Aussagen über die Präsenz des Themas in der Bevölkerung. Seine persönliche Einschätzung ist, dass nur sehr wenige BewohnerInnen der Gemeinde Zwischenwasser wissen, was eine Baugemeinschaft ist (vgl. Interview Mathis 2013).

Für die Präsenz des Themas in der Bevölkerung und auch für das Gelingen von Baugemeinschaftsprojekten spielt die Mentalität der VorarlbergerInnen eine wesentliche Rolle. Dominique Gauzin-Müller beschreibt in ihrem Buch *Ökologische Architektur in Vorarlberg* das Vorarlberger Volk sehr treffend: „Sind die Alemannen auch noch so rebellisch, sie bleiben pragmatisch! Vorarlberg war lange eine arme Region, vor allem im gebirgigen Bereich. Seine Bewohner gehen sehr einsichtig mit dem Wenigen um, das sie besitzen und versuchen das Verhältnis von Preis und Qualität zu optimieren, vor allem wenn es sich bei dem »Produkt« um ein Haus handelt. Für dieses Volk der *Hüslebauer* ist der Bau des *Heims* ein Lebensziel, das sich mehr an der Arbeit als am Vergnügen ausrichtet“ (Gauzin-Müller 2011, S. 14). Am Ende der Textstelle verweist sie auf den alemannischen Spruch „Schaffa, schaffa, Hüsle baua“ (vgl. Gauzin-Müller 2011, S. 14), der in Vorarlberg allseits bekannt ist und großteils auch gelebt wird. Das Ziel vieler VorarlbergerInnen ist die Errichtung eines eigenen Heimes – eigenen Wohnraum zu besitzen ist für viele ein essenzielles Bedürfnis. Dies bestätigt Heike Schlauch im Interview (vgl. Interview Schlauch 2013). Baugemeinschaften können dieses Bedürfnis befriedigen, denn in der Regel setzen sie Eigentumswohnungen um.

Eine weitere Vorarlberger Eigenschaft ist die Skepsis vor Neuem. Unter anderem aufgrund dieser Eigenschaft hatten es die Vorarlberger Baugemeinschaftsprojekte der 1970er und 1980er nicht immer einfach (vgl. Kapitel 2.2). BewohnerInnen der Standortgemeinden zweifelten am Gelingen der Projekte und hatten ihnen gegenüber eine skeptische Haltung. Josef Mathis ist der Meinung, dass es auch heute noch Menschen geben würde, die eine skeptische Haltung gegenüber Baugemeinschaften hätten, weil sie dieses Wohnbaumodell nicht kennen. Auf der anderen Seite gebe es jedoch eine Vielzahl an (vor allem jungen) Menschen, die offen und tolerant gegenüber Neuem sind (vgl. Interview Mathis 2013).

Geli Salzmann ist der Meinung, dass der Großteil der BürgerInnen mit dem aktuellen Wohnungsangebot zufrieden ist. Laut ihr hätten viele nichts dagegen einzuwenden, dass sie sich bei der Planung der Wohnungen nicht beteiligen können und fänden es sogar angenehm, sich nicht beteiligen zu müssen. Unter anderem deshalb sei die Not der BürgerInnen zu gering, etwas an der aktuellen Situation von sich aus zu verändern und auch an alternative Modelle zu denken (vgl. Interview Salzmann 2013).

Vor allem aufgrund der letzten beiden Eigenschaften (Skepsis vor Neuem, Zufriedensein mit dem aktuellen Wohnbaugeschehen) ist es nicht einfach, das Modell Baugemeinschaft in der Bevölkerung zu verankern.

5.4 Unterstützung für Baugemeinschaften

5.4.1 tisch: Wir bauen Nachbarschaft! (T Baugruppen- und Projektentwicklungs GmbH)

Die *T Baugruppen- und Projektentwicklungs GmbH*, die unter dem Claim *tisch: Wir bauen Nachbarschaft!* auftritt, hat sich im Jahr 2012 in Vorarlberg gegründet, um Baugemeinschaften bei deren Vorhaben, ein Projekt umzusetzen, zu unterstützen. *tisch: Wir bauen Nachbarschaft!* begleitet Baugemeinschaften im gesamten Prozess, angefangen von der Mitglieder- und Grundstückssuche über die Gruppenmoderation bis hin zur Planung und Ausführung. Diese Betreuung aus einer Hand kann deshalb angeboten werden, weil für *tisch: Wir bauen Nachbarschaft!* Personen aus unterschiedlichen Sparten (Kommunikation, Moderation, Architektur etc.) arbeiten.

Durch professionelle Betreuung können potenzielle Schwierigkeiten während des Prozesses vermieden und vorhandene Probleme gelöst werden. Zudem kann die Dauer des Prozesses im Vergleich zu nicht professionell betreuten Baugemeinschaften deutlich verkürzt werden.

Neben bereits bestehenden Gruppen werden einzelne Personen unterstützt, die sich gerne an einer Baugemeinschaft beteiligen würden, indem sie an Personen oder bereits bestehende Gruppen mit ähnlichen Interessen vermittelt werden. Es finden sogenannte „Stamm:tische“ statt, bei denen sich bereits bestehende Gruppen treffen, um ein gemeinsames Konzept auszuarbeiten. Diese Stamm:tische sind offen für jede interessierte Person und können helfen, weitere Baugemeinschaftsmitglieder zu finden. Die Webseite und ein Newsletter informieren über aktuelle Gruppen, Projekte, Veranstaltungen usw. Laut Heike Schlauch ist es ein Anliegen von *tisch: Wir bauen Nachbarschaft!*, unterschiedliche Menschen an das Thema „Gemeinsames Bauen und Wohnen“ heranzuführen und die Begeisterung auch jener Menschen zu wecken, die es im Alleingang nicht wagen würden, ein Baugemeinschaftsprojekt umzusetzen.

Seit der Auftaktveranstaltung am 1. März 2012 in St. Arbogast in Götzis, bei der sich das Unternehmen im Rahmen einer Podiumsdiskussion der Öffentlichkeit vorgestellt hat, betreibt *tisch: Wir bauen Nachbarschaft!* Öffentlichkeitsarbeit, um das Thema an die Vorarlberger Bevölkerung heranzutragen. In bisher drei Podiumsdiskussionen konnte gemeinsam mit ExpertInnen über das Thema diskutiert werden. Im Frühjahr 2012 gaben Workshops die Möglichkeit, sich genauer mit den eigenen Wohnbedürfnissen und Interessen auseinanderzusetzen. Berichterstattungen in den regionalen Medien, Exkursionen und die Beteiligung an diversen Veranstaltungen, wie z.B. das Bespielen eines Programmpunktes bei den Architekturtagen 2012, unterstützen die Bestrebungen von *tisch: Wir bauen Nachbarschaft!*.

Neben der Öffentlichkeitsarbeit betreibt *tisch: Wir bauen Nachbarschaft!* Themensensibilisierung beim Land Vorarlberg, sowie bei den Vorarlberger Städten und Gemeinden, unter anderem mithilfe persönlicher Gespräche. Dadurch sollen die Rahmenbedingungen für Baugemeinschaften verbessert werden und zugleich Informationen über Umsetzungschancen in der jeweiligen Gemeinde (z.B. verfügbare Grundstücke) geprüft werden. *tisch: Wir bauen Nachbarschaft!* ist laufend auf der Suche nach Grundstücken oder Gebäuden, die für Baugemeinschaftsprojekte geeignet sind.

Trotz einiger Zusammenschlüsse von Interessierten und einiger zur Verfügung stehender Objekte (Grundstücke, Gebäude), konnte bisher kein Projekt umgesetzt werden. Dies liegt vor allem daran, dass sich die zur Verfügung stehenden Objekte nicht mit den Interessen der bestehenden Gruppen deckten. Für die angebotenen Objekte ließen sich aufgrund von Lage- oder Infrastrukturmängeln kaum InteressentInnen finden. Baugemeinschafts-Interessierte sind fast noch anspruchsvollere Kunden als im gewerblichen Wohnbau, was die Kriterien an die Lagegunst angeht (vgl. Interview Schlauch 2013).

5.4.2 Online Plattform „Gemeinsam Bauen“

Gemeinsam Bauen ist eine Plattform im Internet, die Baugemeinschaften und Baugemeinschaftsinteressierte in ganz Österreich dabei unterstützt, Mitglieder oder andere Prozessbeteiligte (z.B. Unternehmen) zu finden. Auf der Plattform sind zudem zahlreiche Informationen und Tipps für das „Gemeinsame Bauen“ zu finden.

Gegründet von einem Vorarlberger, der selbst in zwei Baugemeinschaftsprojekten mitgebaut hat, ist die Plattform für Vorarlberger Baugemeinschaftsprojekte besonders interessant (vgl. Plattform Gemeinsam Bauen 2013)

5.5 Wohnbauförderung

Die Wohnbauförderung ist „... eine wichtige Finanzierungshilfe, um möglichst vielen VoralbergerInnen den Wunsch nach einem Eigenheim oder einer eigenen Wohnung erfüllen zu können“ (vgl. Amt der Vlbg. Lreg. – Abt. Wohnbauförderung 2013b). Mit ihren verschiedenen Arten und Möglichkeiten der Förderung kann sie aber auch als ein komplexes Instrument zur Steuerung des Wohnbaugeschehens angesehen werden.

Im Jahr 2012 förderte das Land Vorarlberg die Errichtung von 355 Eigenheime, 525 Eigentumswohnungen und 425 Mietwohnungen sowie 3.487 Wohnhaussanierungen (vgl. Amt der Vlbg. Lreg. – Abt. Wohnbauförderung 2013a). Grundlage für diese Förderungen bilden das Wohnbauförderungsgesetz und die daraus entstandenen Richtlinien.

5.5.1 Wohnbauförderungsgesetz

Das „Gesetz über die Förderung der Errichtung und der Erneuerung von Wohnraum sowie die Gewährung von Wohnbeihilfen“ – kurz „Wohnbauförderungsgesetz“ – besteht seit 1989. Seit damals liegt die Wohnbauförderung im Kompetenzbereich der Bundesländer, das heißt, dass Gesetzgebung und Vollziehung dem jeweiligen Bundesland obliegen. Zuvor war nur die Vollziehung Landessache, für die Gesetzgebung war der Bund zuständig (vgl. Handler/Sommer 2001, S. 14).

Das Vorarlberger Wohnbauförderungsgesetz bildet den Rahmen für die Förderung von Neubauten, die Förderung der Erneuerung von Wohnraum und die Wohnbeihilfe. Jährlich beschließt die Vorarlberger Landesregierung nach Anhörung des Wohnbauförderungsbeirates[1] relevante Richtlinien: Die Neubauförderungsrichtlinie, die Wohnhaussanierungsrichtlinie und die Wohnbeihilferichtlinie werden jedes Jahr überarbeitet und an aktuelle Bedingungen angepasst (vgl. Amt der Vlbg. Lreg. – Abt. Wohnbauförderung 2013b).

Da die Wohnbeihilfe für die vorliegende Arbeit nicht von Bedeutung ist, werden im Folgenden nur die Neubauförderungsrichtlinie und die Wohnhaussanierungsrichtlinie betrachtet.

1 Der Wohnbauförderungsbeirat berät die Landesregierung in Fragen der Wohnbauförderung, insbesondere bei der Erlassung von Richtlinien im Rahmen des Wohnbauförderungsgesetzes oder bei der Erstellung von Finanzierungsprogrammen im Rahmen der im jeweiligen Landeshaushalt vorgesehenen Mittel, sowie bei der Erledigung von besonderen Ansuchen auf Gewährung einer Förderung, z.B. bei der Gewährung einer Wohnhaussanierungsförderung für sogenannte „erhaltenswerte Gebäude“ (vgl. § 22 Vlbg. Wohnbauförderungsgesetz 1989 i.d.g.F.).

5.5.2 Neubauförderungsrichtlinie 2013

Gefördert werden die Neuerrichtung und der Ersterwerb von Eigenheimen, Wohnungen sowie von Wohnheimen, die Errichtung von Wohnungen durch Zu-, Ein- und Umbauten und Wohnungserweiterungen. Es wird zwischen zwei Förderungsarten unterschieden: Entweder werden Kredite oder Zuschüsse zur Senkung des Annuitätendienstes vergeben. Neben natürlichen Personen können auch Gemeinden, gemeinnützige Bauvereinigungen, Unternehmen, juristische Personen und Personengesellschaften sowie gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Körperschaften, Anstalten und Stiftungen Förderungen erhalten. Baugemeinschaften können nicht als eine Einheit Wohnbauförderung erhalten. Nur jene Mitglieder, die förderungsbedürftig sind (s. personenbezogene Voraussetzungen weiter unten), erhalten Wohnbauförderung.

Mit dem Erhalt einer Förderung sind sowohl personenbezogene als auch objektbezogene Voraussetzungen verbunden. Personenbezogene Voraussetzungen sind beispielsweise:

- Ein dringender Wohnbedarf liegt vor.
- Das Haushaltseinkommen darf die in der Richtlinie festgelegte Einkommensgrenze nicht überschreiten.
- Das Eigentum oder das Baurecht am Baugrundstück wird nachgewiesen.
- Ein Finanzierungsdefizit besteht.

Objektbezogene Förderungsvoraussetzungen sind unter anderem:

- Der Preis für das Baugrundstück ist angemessen und darf nicht höher sein als der ortsübliche Preis.
- Für Wohnanlagen mit mindestens 25 Wohneinheiten muss eine Quartiersbetrachtung durchgeführt werden.
- Die in der Richtlinie festgelegten Grenzwerte für den Heizwärmebedarf[1] sind einzuhalten.
- Die in der Richtlinie festgelegten Kosten- bzw. Kaufpreisgrenzen sind einzuhalten.

Es gibt vier Förderstufen. Für die Höhe der Förderung von Eigenheimen und Wohnungen ist neben der Nutzflächenzahl[2] und der eingehaltenen Grenzwerte für den Heizwärmebedarf auch die Einhaltung von sogenannten „Ökopunkten“ ausschlaggebend.

Ein Punkt, der im Jahr 2013 in die Neubauförderungsrichtlinie aufgenommen wurde, ist die Wohnbauforschung. Dieser neue Punkt ist für die vorliegende Arbeit ebenso interessant wie die bereits erwähnte Quartiersbetrachtung und die sogenannten „Ökopunkte“. Diese drei Inhalte der Neubauförderungsrichtlinie werden deshalb im Folgenden genauer beschrieben.

1 „Der Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die konditionierten (beheizten) Räumen zugeführt werden muss, um deren vorgegebene Solltemperatur einzuhalten“ (§ 4 Abs. w Vlbg. Neubauförderungsrichtlinie 2013).

2 Die Nutzflächenzahl beschreibt das Verhältnis der gesamten Nutzfläche zur Netto-Grundfläche (vgl. § 4 Abs. m Vlbg. Neubauförderungsrichtlinie 2013).

5.5.2.1 Quartiersbetrachtung

Wie bereits in Kapitel 5.5.2 erwähnt ist für Wohnanlagen mit mindestens 25 Wohneinheiten eine Quartiersbetrachtung erforderlich, damit eine Förderung gewährt werden kann. Im Rahmen der Quartiersbetrachtung wird ein Bauvorhaben in Bezug auf das gesamte umliegende Quartier betrachtet. In einem vom Land Vorarlberg herausgegebenen Leitfaden für Gemeinden und Bauträger wird formuliert, was damit erreicht werden soll: „Ziel der Quartiersbetrachtung ist es, einen Mehrwert für das ganze Quartier und alle Betroffenen zu schaffen. (...) Erst die Berücksichtigung der dort lebensrelevanten Parameter – gesellschaftlicher, kultureller und funktioneller Natur – ermöglichen bei neuen baulichen Aufgaben eine Qualitätssteigerung des umliegenden Lebensraums herbeizuführen“ (Amt der Vlbg. Lreg. – Abt. Wohnbauförderung 2011, S. 2).

Der erwähnte Leitfaden vom Land Vorarlberg ist eine Hilfestellung für Gemeinden und Bauträger. Darin ist angeführt, wie eine Quartiersbetrachtung durchzuführen und welche Themen zu behandeln sind. Erster Schritt der Quartiersbetrachtung ist eine Grundlagenforschung, die zur Erfassung der ortsrelevanten Gegebenheiten und Ziele dient. In einem weiteren Schritt werden die Rahmenbedingungen und Zielsetzungen aufbereitet, indem maßgebende Eckdaten (Baunutzungszahl, Anzahl der Wohnungen und Stellplätze, Durchmischung der Nutzung etc.) aufgelistet werden und die räumliche und soziologische Einbindung (Bebauungsstruktur, Naturraum - Topographie, Straßenraum und Öffentlicher Raum) beschrieben wird (vgl. Amt der Vlbg. Lreg. – Abt. Wohnbauförderung 2011, S. 2 f.). „Der Nachweis über die Quartiersbetrachtung erfolgt in Form einer schriftlichen Stellungnahme des Bürgermeisters zum Bauvorhaben“ (§ 4 Abs. k Vlbg. Neubauförderungsrichtlinie 2013).

Die Quartiersbetrachtung stellt ein wichtiges Instrument für die Gemeindeentwicklung bei größeren Wohnanlagen dar. Aus diesem Grund stellt sich die Frage, ob die Ansiedlung der Quartiersbetrachtung bei der Wohnbauförderung sinnvoll ist oder ob eine Quartiersbetrachtung auch abseits der Wohnbauförderung verlangt werden soll/kann.

Für Baugemeinschaften ist die Quartiersbetrachtung im Rahmen der Wohnbauförderung nicht relevant. Bisher hat noch keine Vorarlberger Baugemeinschaft eine Wohnanlage mit mindestens 25 Wohneinheiten umgesetzt.

5.5.2.2 Ökopunkte

Mithilfe eines Gebäudeausweises werden für Wohnungen oder Gebäude von wohnbauförderungsansuchenden Personen Ökopunkte nachgewiesen. Die Anzahl der erreichten Punkte ist neben anderen Kriterien und Voraussetzungen ausschlaggebend für die Höhe der Förderung. Maximal zu erreichen sind 338 Punkte; werden 200 Punkte erreicht, fällt man in die höchste Förderstufe und erhält die höchst mögliche Förderung. Der sogenannte Maßnahmenkatalog zu den Ökopunkten befindet sich im Anhang zur Neubauförderungsrichtlinie und enthält eine Liste von Kriterien (= Maßnahmen), die erfüllt sein müssen, um Ökopunkte zu erhalten. Die Anzahl der jeweils zu erreichenden Ökopunkte sind mit jeder Maßnahme angeführt.

Im Maßnahmenkatalog sind etliche Maßnahmen betreffend Planung, Standort, Energiebedarf, Haustechnik, Materialwahl (Ökologische Materialien, Lebensdauer und Wartung) und Innenraum angeführt. Für die vorliegende Arbeit sind vor allem die Maßnahmen in den Bereichen Planung, Standort und Lebensdauer interessant, wie beispielsweise:

- Durchführung eines Planungswettbewerbes
- Nach- oder Ortskernverdichtung
- Qualität der Infrastruktur (Nähe zu Schule, Kindergarten, ÖPNV ...)
- Fahradabstellplatz
- Bereitstellung von Car-Sharing-Abstellplätzen
- Barrierefreies Bauen
- Teilbarkeit der Wohnung

Durch die Erhöhung der Wohnbauförderung bei der Umsetzung möglichst vieler im Maßnahmenkatalog angeführter Maßnahmen kann die Qualität der geförderten Wohngebäude gesteuert werden. Wohngebäude, die viele Ökopunkte erreichen, sind nachhaltiger als Gebäude mit wenigen Ökopunkten.

5.5.2.3 Wohnbauforschung

Die Wohnbauforschung wurde im Jahr 2013 als neuer Punkt in die Neubauförderungsrichtlinie aufgenommen . In der Richtlinie wird sie folgendermaßen beschrieben: „ Zum Zweck der Wohnbauforschung werden Projekte unterstützt, die der Weiterentwicklung des Wohnbaues in Vorarlberg dienen. Schwerpunkte sind Pilotprojekte, bei denen die energetische, ökologische und kostenoptimierte Annäherung an künftig erwarteten Wohnbaustandard getestet wird. Ebenfalls Teil der Wohnbauforschung sollte die Erprobung der Mitbestimmung künftiger Bewohner (Eigentümer, Mieter) von Wohnanlagen und die Implementierung sozialer Themen zur Stärkung der Identifikation der Bewohner mit der Wohnanlage und Unterstützung eines guten Zusammenlebens sein“ (§ 16 Vlbg. Neubauförderungsrichtlinie 2013).

Die Projektauswahl erfolgt entweder durch freie Vergabe oder durch Ausschreibung der Landesregierung. Für jedes Projekt wird ein Fördervertrag abgeschlossen. Es gibt zwei Arten der Förderung: Einmalzuschuss oder Erhöhung des Neubauförderungskredites um 10 %.
Die Wohnbauforschung kann für Baugemeinschaften interessant sein, vor allem aufgrund der in der Richtlinie erwähnten „Erprobung der Mitbestimmung künftiger Bewohner". Aber auch hinsichtlich energetischer, ökologischer und kostenoptimierter Annäherung an künftig erwarteten Wohnbaustandard können Baugemeinschaften einen Beitrag leisten. Einige der bisher in Vorarlberg umgesetzten Baugemeinschaftsprojekte können als Pilotprojekte in dieser Hinsicht angesehen werden (vgl. Kapitel 2).

Welche Projekte im Rahmen der Wohnbauforschung bisher gefördert wurden, konnte im Zuge der Recherche für die vorliegenden Arbeit nicht herausgefunden werden. Wünschenswert wäre eine jährliche Bekanntgabe der geförderten Projekten.

5.5.3 Wohnhaussanierungsrichtlinie 2013

Gefördert wird die Erneuerung von Wohnraum, entweder durch die Gewährung von Krediten oder durch einmalige Geldbeträge. Förderungen werden den EigentümerInnen des Wohnhauses, den Bauberechtigten und bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb einer Wohnung auch der Mieterin oder dem Mieter gewährt. In der Richtlinie sind wenige personenbezogene Voraussetzungen formuliert, z.B. darf das Haushaltseinkommen nicht höher sein als die in der Richtlinie festgelegte Einkommensgrenze. Ebenfalls sind objektbezogene Voraussetzungen zu erfüllen. Wohnhäuser, Wohnungen und Wohnheime werden beispielsweise nur gefördert, wenn die Baubewilligung zum Zeitpunkt der Antragstellung 20 Jahre zurück liegt und die Sanierungsmaßnahmen im Hinblick auf die Restnutzungsdauer wirtschaftlich vertretbar sind. Wie bei der Neubauförderung sind auch bei der Wohnhaussanierungsförderung Grenzwerte für den Heizwärmebedarf und Ökopunkte einzuhalten. Die Ökopunkte sind bis auf wenige Ausnahmen ident mit jenen der Neubauförderung. Der Nachweis über den Heizwärmebedarf und die Ökopunkte erfolgt mit dem Energieausweis und einem Gebäudeausweis. Handelt es sich beim geförderten Gebäude um ein sogenanntes „erhaltenswertes Objekt", sind keine derartigen Ökolgienachweise erforderlich. „Unter erhaltenswerter Bausubstanz sind Wohnhäuser zu verstehen, welche aufgrund des noch erhaltenen substanziell unverfälschten Bauzustandes eine regionaltypische Bauweise dokumentieren: Rheintal-, Bregenzerwälderhäuser etc. (...) In der Regel fallen darunter Gebäude, welche vor 1900 erbaut wurden und jedenfalls alle Wohngebäude, die unter Denkmalschutz stehen" (§ 4 Abs. l Vlbg. Wohnhaussanierungsrichtlinie 2013).

Zur Wohnhaussanierung zählen nicht nur klassische Sanierungen (z.B. thermische Verbesserungsmaßnahmen in der Gebäudehülle), sondern auch Wohnraumerweiterungen, sofern ein Verhältnis von min. 60 % Wohnhaussanierung und 40 % Neubau besteht. Umbauten von bestehenden Dachböden zu neuen Wohnungen können ebenfalls über die Wohnhaussanierungsförderung abgewickelt werden (§ 12 Abs. 2 Vlbg. Wohnhaussanierungsrichtlinie 2013).

5.5.4 Wohnbaufonds

Zur Bekämpfung der Wohnungsnot in Vorarlberg hat das Land Vorarlberg einen Wohnbaufonds eingerichtet. Die Mittel des Fonds werden unter anderem beschaffen durch rückzahlbare und nicht rückzahlbare Zuwendungen des Landes, der Gemeinden und anderer öffentlich-rechtlicher Körperschaften sowie durch freiwillige Beiträge, Schenkungen und sonstige Zuwendungen. Den gesetzlichen Rahmen für den „Wohnbaufonds für das Land Vorarlberg" bildet das Gesetz über die Errichtung eines Wohnbaufonds für das Land Vorarlberg, kurz Wohnbaufondsgesetz (vgl. Vlbg. Wohnbaufondsgesetz 1996 i.d.g.F.). Auf Grundlage dieses Gesetzes beschließt das Kuratorium des Landeswohnbaufonds jährlich eine Wohnbaufondsrichtlinie, in der die Gegenstände und Arten der Förderungen formuliert sind (vgl. Vlbg. Wohnbaufondsrichtlinie 2013).

In der Wohnbaufondsrichtlinie werden drei verschiedene Arten der Förderung angeführt:

- Zinsbegünstigte Kredite werden unter anderem gewährt für die Errichtung von Eigenheimen, Wohnungen durch Zu-, Ein-, Umbauten und Wohnungserweiterungen, für die Errichtung (Ankauf) oder Sanierung von Not- und Startwohnungen sowie für die Errichtung von Tiefgaragen in Wohnquartieren.
- Zinszuschüsse werden gewährt zur Mitfinanzierung von Mietwohnungen nach den Bundes-Sonderwohnbaugesetzen.
- Verlorene Zuschüsse werden gewährt zur Errichtung von Erlebnisräumen für Jung und Alt, zur Errichtung von Kinderspielplätzen und Freiräumen sowie zur Reduzierung des Wohnungsaufwandes (Wohnbeihilfe und Wohnungszuschüsse).

Für die vorliegende Arbeit ist vor allem Förderung der Errichtung von Erlebnisräumen für Jung und Alt sowie von Kinderspielplätzen und Freiräumen interessant.
Unter Erlebnisräumen für Jung und Alt werden in der Wohnbaufondsrichtlinie Gemeinschaftsräume verstanden. Gefördert wird die Errichtung derartiger Räume unter folgenden Voraussetzungen:

- Das Mehrfamilienhaus hat mindestens sechs Wohnungen.
- Die Räume weisen eine Mindestgröße von 25 m² auf, werden oberirdisch mit natürlicher Belichtung errichtet und sind an ein WC angeschlossen.
- Die Hälfte der Wohnungen werden gefördert.

Gefördert werden maximal 40 m². Ein Konzept über die Betreuung und Verwaltung des Erlebnisraumes, das dem Förderantrag beizulegen ist, soll sicherstellen, dass die BewohnerInnen dieses Angebot auch nützen. Für Baugemeinschaften, die Gemeinschaftsräume errichten, ist diese Förderung eine hilfreiche Unterstützung, sofern alle Bedingungen erfüllt sind.

Kinderspielplätze und Freiräume werden bei Mehrfamilienhäusern mit mindestens vier Wohnungen gefördert, wenn die Kinderspielplätze und Freiräume[1] den baurechtlichen Bestimmungen und der Kinderspielplatzverordnung des Landes entsprechen. Baugemeinschaften, die Kinderspielplätze und Freiräume umsetzen, können von dieser finanziellen Unterstützung profitieren.

5.5.5 Beratung und Unterstützung

Das Land gibt jährlich sogenannte „Wohnbaufibeln" heraus, die für jede und jeden frei zugänglich sind. Sie stehen zum Beispiel auf der Homepage der Landesregierung zum Download zur Verfügung. Diese Wohnbaufibeln sollen den Antragstellerinnen und Antragstellern auf dem Weg zur Wohnbauförderung und zur Wohnbeihilfe behilflich sein. Sie informieren über alle wichtigen Aspekte zum Thema. Durch praxisbezogene Beispiele werden die unterschiedlichen Fördermaßnahmen verständlich dargestellt. Bei der Abteilung für Wohnbauförderung des Amtes der Vorarlberger Landesregierung wurde aber auch ein eigenes Info-Center der Wohnbauförderung eingerichtet, dessen speziell geschultes Team Fragen zum Thema Wohnbauförderung beantwortet, z.B. telefonisch (vgl. Amt der Vlbg. Lreg. – Abt. Wohnbauförderung 2013c).

1 Definition Freiräume laut § 10 Vlbg. Wohnbaufondsrichtlinie 2013: „Freiräume müssen allen Generationen gerecht werden. Zum Kinderspielplatz sind mindestens zwei zusätzliche Angebote für Jugendliche, Erwachsene und Senioren zu schaffen."

5.6 Planerisch-rechtliche Rahmenbedingungen

5.6.1 Baugesetz

Das im Jahr 2001 vom Vorarlberger Landtag beschlossene Baugesetz für Vorarlberg formuliert rechtliche Vorschriften für Bauvorhaben. Vom Baugesetz ausgenommen sind spezielle Bauvorhaben, wie z.B. Eisenbahn-, Schifffahrts- und Luftfahrtsanlagen.

Im Baugesetz enthalten sind Bebauungsvorschriften, technische und gestalterische Vorschriften (z.B. zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes) sowie Bestimmungen über das Baubewilligungs- und Anzeigeverfahren. Ebenfalls werden besondere Verpflichtungen aus Anlass von Bauführungen angeführt. Hierbei handelt es sich zum Beispiel um die Forderung von Kinderspielplätzen und Grünflächen bei der Errichtung von Gebäuden mit mindestens vier Wohnungen und um die Forderung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder. Letzteres wird in einer eigenen Stellplatzverordnung geregelt.

Ein Punkt im Baugesetz, der für die vorliegende Arbeit von Interesse ist, ist die Baugrundlagenbestimmung: „Bevor ein Bauantrag für Bauvorhaben (...) eingebracht wird, kann bei der Behörde der Antrag auf Bestimmung der Baulinie, der Baugrenze, der Höhenlage, der Dachform, der Firstrichtung für geneigte Dächer, der Höhe des Gebäudes, des Maßes der baulichen Nutzung, der Mindest- oder Höchstzahl der Stellplätze sowie des Anteils jener Stellplätze, die in Gebäuden mit mindestens zwei gleich großen Geschossen oder in unterirdischen Garagengeschossen zu errichten sind, gestellt werden" (§ 3 Vlbg. BauG. 2001 i.d.g.F.).Die Gemeindevertretung kann durch Verordnung bestimmen, dass in der Gemeinde oder in bestimmten Teilen der Gemeinde vor jedem Bauantrag ein Antrag auf Baugrundlagenbestimmung gestellt werden muss.

<u>Relevanz für Baugemeinschaften</u>

Für Baugemeinschaften ist das Baugesetz insofern relevant, als eine Baugemeinschaft die Vorgaben des Gesetzes erfüllen muss, um eine Baubewilligung für ihr Projekt zu bekommen. Die Baugrundlagen stecken für Projekte den Rahmen des Möglichen ab.

5.6.2 Raumplanungsgesetz

Im Vorarlberger Gesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) sind Ziele zur Raumplanung formuliert und Instrumente zur Steuerung der Siedlungsentwicklung[1] verankert. Ebenfalls festgeschrieben ist die Teilung von Grundstücken sowie die Umlegung und

1 Instrumente auf Landesebene sind Landesraumpläne. Instrumente auf kommunaler Ebene sind Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan und privatwirtschaftliche Maßnahmen (Vertragsraumplanung).

Grenzänderung von Grundstücken. Für die vorliegende Arbeit sind neben den Zielen zur Raumplanung, die bereits in Kapitel 6 behandelt wurden, die kommunalen Instrumente zur Steuerung der Siedlungsentwicklung und die Umlegung von Grundstücken interessant. Die beiden letztgenannten Punkte werden im Folgenden genauer behandelt.

5.6.2.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) enthält grundsätzliche Aussagen zur räumlichen Entwicklung einer Gemeinde und bildet die Grundlage für Flächenwidmung und Bebauung (vgl. § 11 Vlbg. RPG 1996 i.d.g.F.). Themen sind unter anderem:

- örtliche Vorzüge
- Aufgaben der Gemeinde in der Region und übergemeindliche Zusammenarbeit
- angestrebte Wirtschaftsstruktur
- Freiräume
- Erhaltung und Entwicklung von natürlichen Ressourcen
- angestrebte Siedlungsgestaltung und Entwicklung der Bauflächen
- Verkehrsabwicklung, Ausgestaltung des Wegenetzes
- Energieversorgung (nachhaltige Nutzung erneuerbarer Energien)
- erforderliche Gemeinbedarfseinrichtungen

Ein wesentlicher Punkt im Erstellungsprozess ist die Mitwirkung der Bevölkerung, z.B. durch Arbeitsgruppen oder öffentliche Diskussionsveranstaltungen.

Grundsätzlich steht den Gemeinden die Erstellung eines Räumlichen Entwicklungskonzeptes frei. Die Landesregierung kann jedoch per Bescheid eine Erstellung beauftragen, beispielsweise wenn es aus ihrer Sicht zur Erreichung der im Raumplanungsgesetz verankerten Raumplanungsziele erforderlich ist. Zudem setzt sie Anreize für Gemeinden, indem sie die Erstellung eines Räumlichen Entwicklungskonzeptes durch finanzielle Zuschüsse fördert (vgl. Amt der Vlbg. Lreg. – Abt. Raumplanung und Baurecht 2011).

Aktuell ist in Vorarlberg eine Tendenz zur gemeindeübergreifenden Zusammenarbeit im Bereich der räumlichen Entwicklung erkennbar. Eines der ersten kleinregionalen Entwicklungskonzepte wurde bereits vor einigen Jahren erstellt: Die Rheintaler Gemeinden Altach, Götzis, Koblach und Mäder formulierten im REK „amKumma“ gemeinsam die Ziele zur räumlichen Entwicklung ihrer Kleinregion (vgl. Region amKumma 2010).

<u>Relevanz für Baugemeinschaften</u>

Da das REK die Grundlage für Flächenwidmungs- und Bebauungspläne bildet, hat es indirekte Auswirkungen auf Baugemeinschaften (s. Kapitel 5.6.2.2 und 5.6.2.3). Im REK festgelegte Ziele können Baugemeinschaftsprojekte auch direkt betreffen, wie beispielsweise Aussagen zur Siedlungsgestaltung oder die Ausweisung zukünftiger Entwicklungsgebiete.

Der REK-Erstellungsprozess, welcher in der Regel zwischen einem und zwei Jahre dauert, kann für Baugemeinschaften interessant sein. In dieser Zeit diskutiert die Gemeinde sowohl intern als auch mit den BewohnerInnen über die zukünftige Entwicklung der Gemeinde. Arbeitsgruppenprozesse und öffentliche Diskussionsveranstaltungen bieten BürgerInnen die Möglichkeit, ihre Anliegen vorzubringen. Diese Gelegenheit kann genutzt werden, Themen rund ums Bauen und Wohnen, wie z.B. das Thema Baugemeinschaften, in den REK-Prozess einzubinden.

5.6.2.2 Flächenwidmungsplan

Der Flächenwidmungsplan (vgl. § 12 – 27 Vlbg. RPG 1996 i.d.g.F.) ist ein rechtskräftiges Instrument, mit dem die Gemeinde die Nutzung ihres Gemeindegebietes regelt. Im Flächenwidmungsplan widmet sie alle Flächen einem entsprechenden Zweck. Folgende Widmungen können festgelegt werden: Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Freiflächen, Verkehrsflächen und Vorbehaltsflächen. Weiters sind raumrelevante Gegebenheiten ersichtlich zu machen, wie beispielsweise Waldflächen, öffentliche Gewässer, Landes- und Bundesstraßen oder Eisenbahnen.

Von großer Bedeutung ist vor allem die Widmung von Bau- und Bauerwartungsflächen, da sich Siedlungsentwicklung nur in diesen Bereichen abspielen darf. Als Bauflächen können Flächen gewidmet werden, die entweder bereits bebaut sind oder sich für eine Bebauung eignen und in absehbarer Zeit (max. innerhalb von 15 Jahren) als Bauflächen benötigt werden und erschlossen werden können.

Bauerwartungsflächen sind Flächen, die sich für eine Bebauung eignen und langfristig benötigt werden. Sie werden voraussichtlich nach 15 Jahren nach Inkrafttreten des Flächenwidmungsplanes zu Bauflächen umgewidmet. Bis dahin ist die Errichtung von Gebäuden unzulässig. Bauerwartungsflächen kennzeichnen zukünftige Entwicklungsgebiete. Meist handelt es sich um große Gebiete, die eine willkürliche Grundstücksstruktur aufweisen und erst umgelegt werden müssen, bevor eine Entwicklung stattfinden kann.

Bau- und Bauerwartungsflächen sind unterteilt in:

- Kerngebiete: Gebiete in zentral innerörtlicher Lage, die hauptsächlich für Gebäude für Verwaltung, Handel, Bildungseinrichtungen, kulturelle und soziale Einrichtungen, sonstige Dienstleistungen und Wohnungen vorgesehen sind.
- Wohngebiete: Vorgesehen für Wohngebäude.
- Mischgebiete: Zulässig sind Wohngebäude sowie andere Gebäude und Anlagen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören (z.B. Büro, Supermarkt, kleiner Betrieb).
- Betriebsgebiete Kategorie I: Vorgesehen für Betriebsanlagen, die keine erheblichen Störungen für die Umgebung des Betriebsgebiets verursachen. Die Errichtung von Betriebswohnungen sowie Gebäuden und Anlagen, die der Versorgung und den sozialen Bedürfnissen der im Betriebsgebiet arbeitenden Bevölkerung dienen, ist zulässig.
- Betriebsgebiete Kategorie II: Vorgesehen für Betriebsanlagen, die im Betriebsgebiet Kategorie I nicht errichtet werden dürfen.

In Bau- und Bauerwartungsflächen können Vorbehaltsflächen festgelegt werden. Sie dienen Zwecken des Gemeinbedarfs oder werden voraussichtlich innerhalb von 20 Jahren für solche Zwecke benötigt. Die vorgesehene Verwendung der jeweiligen Fläche ist im Flächenwidmungsplan ersichtlich zu machen.

Relevanz für Baugemeinschaften

Der Flächenwidmungsplan definiert die bebaubaren Flächen und legt deren Nutzung fest. Er gibt somit den Rahmen für die Grundstückssuche einer Baugemeinschaft vor. Interessant sind hauptsächlich Bauflächen im Wohngebiet, Mischgebiet und Kerngebiet. Aber auch landwirtschaftliche Flächen und evtl. Betriebsgebiete könnten interessant sein – nämlich dann, wenn Baugemeinschaften einen Bauernhof betreiben oder eine alte Fabrik kaufen möchten. Ebenso interessant können Bauerwartungsflächen sein, da diese Flächen zukünftige Entwicklungsgebiete darstellen (s. Kapitel 6).

5.6.2.3 Bebauungsplan

Die Gemeinde kann für Teile des Gemeindegebietes einen Bebauungsplan erlassen, wenn dies aus Gründen einer zweckmäßigen Bebauung notwendig ist (vgl. § 28 – 38 Vlbg. RPG 1996 i.d.g.F.). Dies gilt speziell dann, wenn ein neues Gebiet bebaut oder ein bereits bebautes Gebiet neu gestaltet werden soll, wenn es aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nötig ist oder für ein durchzuführendes Umlegungsverfahren notwendig ist. Im Bebauungsplan können unter anderem folgende Punkte festgelegt werden:

- Art der baulichen Nutzung (z.B. Wohn- oder Geschäftsgebäude)
- Maß der baulichen Nutzung
- Art der Bebauung
- Wohnungsflächenanteil im Verhältnis zu anderen Nutzungen
- Mindest- oder Höchstzahl von Einstell- und Abstellplätzen für Bauwerke
- Baugrenze, Baulinie, Straßenlinie
- Höhe der Bauwerke und Zahl der Geschosse
- Äußere Gestaltung der Bauwerke
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen (z.B. Kinderspielplätze)

Alternativ zum Bebauungsplan können durch Verordnung für das gesamte Gemeindegebiet oder für Teile davon das Mindest- und Höchstausmaß der baulichen Nutzung und/oder die Art der Bebauung festgelegt werden. Einige Gemeinden besitzen Bebauungsdichtekonzepte, in denen diese Festlegungen für das gesamte Gemeindegebiet definiert sind.

Relevanz für Baugemeinschaften

Ein Bebauungsplan enthält Vorgaben zur Bebauung. Besitzt eine Baugemeinschaft ein Grundstück in einem Gebiet, für das ein Bebauungsplan vorliegt, müssen bei der Bebauung des Grundstücks die festgelegten Kriterien und Vorgaben eingehalten werden.

5.6.2.4 Vertragsraumplanung

In der Raumplanungsnovelle 2011 wurde die sogenannte Vertragraumplanung im Vorarlberger Raumplanungsgesetz verankert (vgl. § 38a Vlbg. RPG 1996 i.d.g.F.). Die Vertragsraumplanung ermöglicht Kommunen, privatwirtschaftliche Maßnahmen zu setzen. Beispielsweise kann die Gemeinde bei Umwidmungen privatwirtschaftliche Verträge mit GrundstückseigentümerInnen schließen, in denen Vereinbarungen zur widmungsgemäßen Verwendung von Bauflächen getroffen werden. Auch Vereinbarungen mit den GrundeigentümerInnen über den Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde oder eine Dritte bzw. einen Dritten sind möglich. Mit diesem neuen Instrument wird das Ziel verfolgt, keine ungenutzten Bauflächenreserven zu schaffen.

Relevanz für Baugemeinschaften

Vertragsraumplanung betrifft Baugemeinschaften dann, wenn sie ein derzeit noch nicht als Baufläche gewidmetes Grundstück besitzen und die Gemeinde die Umwidmung dieses Grundstücks nur unter Anwendung privatwirtschaftlicher Maßnahmen durchführt. Ebenfalls betroffen können Baugemeinschaften sein, wenn sie ein Grundstück kaufen, das kürzlich umgewidmet wurde und bei dessen Umwidmung die Vertragsraumplanung angewendet wurde.

5.6.2.5 Umlegung von Grundstücken

Die Umlegung von Grundstücken ist ein Instrument zur Neugestaltung und Erschließung von Siedlungsgebieten (vgl. §41–52 Vlbg. RPG 1996 i.d.g.F.). Bebaute und unbebaute Grundstücke in einem zusammenhängenden, unstrukturierten Gebiet können derart neu geordnet werden, dass eine bessere Grundstücksstruktur vorhanden ist. Die neuen Grundstücke sollen nach Lage, Größe und Form für bauliche und sonstige Nutzungen zweckmäßig gestaltet und erschließbar sein. Ein Umlegungsgebiet umfasst Bauflächen und Bauerwartungsflächen, die im Zuge oder im Anschluss der Umlegung umgewidmet werden können. Ein Umlegungsplan umfasst immer erforderliche Flächen für gemeinsame Anlagen, die für die zweckmäßige Benützung der Grundstücke notwendig sind, wie z.B. Straßen oder Grünflächen.

Wenn kein Bebauungsplan für das Gebiet vorliegt oder keine Äußerungen zur Entwicklung des Gebietes in anderen raumplanerischen Instrumenten enthalten sind, muss die Gemeinde jedenfalls ihre Vorstellungen über die Bebauung und Erschließung des Umlegungsgebietes bekannt geben. Aktiver in einen Umlegungsprozess involviert ist die Gemeinde dann, wenn sie selbst Grundstücksbesitzerin in diesem Gebiet ist.

Relevanz für Baugemeinschaften

Besitzt eine Baugemeinschaft ein Grundstück in einem Umlegungsgebiet, ist sie am Umlegungsprozess beteiligt und kann ihr zukünftiges Wohnumfeld aktiv mitgestalten.

5.7 Fazit

Die Rahmenbedingungen für Baugemeinschaften im Rheintal sind heute zwar besser als vor 30 Jahren (s. Kapitel 2.2.), aber immer noch nicht so gut, dass Baugemeinschaften ihre Projekte reibungslos umsetzen können.

Ein wichtiger Punkt, der für das Gelingen von Baugemeinschaftsprojekten mitverantwortlich ist, ist die Verfügbarkeit von Grundstücken und Gebäuden. Aufgrund der relativ geringen Verfügbarkeit von Grundstücken und Gebäuden im Rheintal können Baugemeinschaftsprozesse in die Länge gezogen werden oder sogar scheitern. Wenn es gelingt, die Verfügbarkeit anzukurbeln, steigen die Chancen für Baugemeinschaften, Projekte umzusetzen.

Auch beim Erwerb von Grundstücken und Gebäuden stellen sich für Baugemeinschaften Hindernisse. Da der Erwerb von Grundstücken und Gebäuden ein Schlüsselelement für das Gelingen von Beugemeinchaftsprojekten ist, wird er in Kapitel 7 genauer beleuchtet.

Das Gelingen von Baugemeinschaftsprojekten kann wesentlich durch Beratungsleistungen und Hilfestellungen unterstützt werden. Im Rheintal können Baugemeinschaften professionelle Unterstützung von *tisch: Wir bauen Nachbarschaft!* annehmen. Die Unterstützung geht dabei von der Hilfe bei der Suche von Baugemeinschaftsmitgliedern über die Planung bis hin zur Bauausführung. Eine kostenlose Unterstützung von öffentlicher Seite, wie sie in einigen größeren Städten anzutreffen ist, fehlt im Rheintal – wäre aber notwendig.

Ein Grund für das Nichtvorhandensein einer öffentlichen Unterstützung ist sicherlich das geringe Wissen um Baugemeinschaften: Das Thema „Baugemeinschaften“ ist weder in der Politik noch in der Bevölkerung angekommen. Nur wenige Menschen wissen darüber Bescheid und interessieren sich auch dafür, obwohl dieses Wohnbaumodell sehr gut in das Rheintal passen würde. Baugemeinschaften realisieren ressourcenschonende Projekte, schaffen leistbaren Wohnraum und setzen Eigentum um – alles Punkte, die im Rheintal gefordert werden. Aus diesem Grund ist es wichtig, das Thema „Baugemeinschaften“ in der Politik und in der Bevölkerung zu verankern, was durch Bewusstseinsbildung gelingen kann. Diesbezüglich ist zwar schon viel passiert, damit erreicht wurde meist jedoch nur eine bestimmte Gruppe von Menschen und nicht die „breite Masse“.

Nicht nur durch Bewusstseinsbildung kann ein Thema in der Bevölkerung verankert werden, sondern auch mithilfe bestehender Instrumente. Das Instrument der Wohnbauförderung eignet sich dafür besonders gut. In der Wohnbauförderung sind bereits Ansätze vorhanden, „neue Wohnbaumodelle“ zu unterstützen. Darauf kann aufgebaut werden. So können Baugemeinschaften einerseits finanziell unterstützt werden, andererseits werden auch finanzielle Anreize geschaffen, ein Baugemeinschaftsprojekt umzusetzen.

Eine weitere wesentliche Erkenntnis von Kapitel 5 ist die Tatsache, dass die starke Entwicklung des Rheintals auch zukünftig kein Ende finden wird. Die Bevölkerung wird wachsen, der Druck auf die Siedlungsflächen zunehmen. Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ist daher unabdingbar. Welchen Beitrag Baugemeinschaften zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung leisten können, wird im folgenden Kapitel untersucht.

6. Der Beitrag von Baugemeinschaften zu einer nachhaltigen Raumentwicklung

Drei Typen von Entwicklungsflächen werden für die Untersuchung herangezogen: ein unbebautes Grundstück (Typ 1), Entwicklungsgebiete (Typ 2) und ein bebautes Grundstück (Typ 3). Es wird aufgezeigt, wie diese Flächen bebaut (Typen 1 und 2) bzw. genutzt (Typ 3) werden können und was die wesentlichen Charakteristiken der jeweiligen Bebauungs- bzw. Nutzungsform sind, je nachdem, wer Bauherrin oder Bauherr ist. Durch die Bewertung der einzelnen Charakteristiken wird der Beitrag der jeweiligen Kombination von Bebauungs- bzw. Nutzungsform und BauherrIn zu einer nachhaltigen Raumentwicklung eingeschätzt. Das Ergebnis kann als Impuls zum aktuellen Wohnbaudiskurs angesehen werden.

6.1 Nachhaltige Raumentwicklung

6.1.1 Der Begriff „Nachhaltige Raumentwicklung“

„Nachhaltigkeit“ oder „nachhaltig“ wird im heutigen Sprachgebrauch regelmäßig und in Verbindung mit allen möglichen Lebensbereichen verwendet. Der Begriff stammt ursprünglich aus der Forstwirtschaft. Laut Duden beschreibt Nachhaltigkeit ein forstwirtschaftliches Prinzip, bei dem es darum geht, nicht mehr Holz zu fällen, als jeweils nachwachsen kann (vgl. Dudenredaktion 2003).

Der englische Begriff „Sustainable Development“ erlangte durch den Bericht der Brundtland-Kommission (Weltkommission für Umwelt und Entwicklung) im Jahr 1987 an Bedeutung. Erstmals wurde dieser Begriff formuliert: „Sustainable development seeks to meet the needs and aspirations of the present without compromising the ability to meet those of the future“ (United Nations 1987, S. 34). Es geht also um eine Entwicklung, die die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen.

Durch die in Rio de Janeiro abgehaltene Konferenz der Vereinten Nationen über Umwelt und Entwicklung (UNCED) im Jahr 1992 wurde der Begriff „Sustainable Development“ weltweit bekannt und zum Leitbild politischen Handelns erklärt. Im deutschsprachigen Raum hat sich mittlerweile der Begriff „nachhaltige Entwicklung“ als Synonym durchgesetzt. Spehl versteht darunter eine Entwicklung, „… die auf die Verwirklichung einer intragenerativen wie einer

intergenerativen Chancengleichheit zielt, also auf eine als gerecht angesehene Verteilung der Möglichkeiten zur Lebensgestaltung der jetzt lebenden Menschen sowie zwischen der heutigen und den zukünftigen Generationen“ (Spehl 2005, S. 679).

Wird der Begriff der nachhaltigen Entwicklung in die räumliche Dimension übertragen, so spricht man von „nachhaltiger Raumentwicklung“. Laut Spehl ist dieser Begriff noch nicht eindeutig oder abschließend definiert und lässt somit Raum für Interpretationen offen. Es bestehe jedoch ein formaler Konsens darüber, dass die „nachhaltige Raumentwicklung die gemeinsame Berücksichtigung und Abwägung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Dimension beinhalten muss und dass die Beanspruchung des Raumes als Flächennutzung im weitesten Sinne eine zentrale Rolle spielt“ (Spehl 2005, S. 683).

Nachhaltige Raumentwicklung hat mittlerweile auch in der österreichischen Raumplanung einen hohen Stellenwert erlangt. Sie wird in den Raumplanungsgesetzen der Bundesländer ebenso thematisiert wie im Österreichischen Raumordnungskonzept (ÖREK) der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK). Letzteres bekennt sich zum Prinzip der Nachhaltigkeit und schreibt nachhaltige Raumentwicklung als Handlungsgrundsatz fest. Forciert werden räumliche Strukturen und Entwicklungen, die den gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Ansprüchen an den Raum gerecht werden und die Lebensbedingungen künftiger Generationen berücksichtigen (vgl. Geschäftsstelle der ÖROK 2011, S. 18 ff.).

6.1.2 Der Begriff „Resilienz“

Ein relativ junger Terminus in der Nachhaltigkeitsdebatte ist der Begriff „Resilienz“, der als Alternative zur „Nachhaltigkeit“ diskutiert wird. Er beschreibt die Fähigkeit eines Systems, auf Krisen und Störungen reagieren zu können. Der Begriff kommt ursprünglich aus der Psychologie, wo er die Fähigkeit eines Menschen bezeichnet, sich nach einer tiefen Krise eigenständig zu erneuern. In der Stadt- und Raumplanung wird Resilienz vor allem in Zusammenhang mit klimatischen Ereignissen (Klimawandel, Naturkatastrophen etc.) verwendet, aber auch andere Ereignisse wie etwa die Finanzkrise oder die Peak-Oil-Debatte sind dabei von Bedeutung.

Ein wesentlicher Aspekt der Resilienz ist, vorausschauend zu agieren – nicht erst im Nachhinein auf etwas Geschehenes zu reagieren. Laut der *Initiative für Raum und Resilienz* (IRUR), die an der Bauhaus-Universität Weimar der Resilienz-Forschung nachgeht, bedeutet Resilienz die Ergreifung von vorausschauenden Maßnahmen, die die Krisenfestigkeit von Städten, Gemeinden, ländlichen Räumen und Wirtschaftsgebieten vorbeugend erhöhen. Dabei handelt es sich um Maßnahmen, die städtebauliche, infrastrukturelle oder landschaftlich-ökologische Widerstandsfähigkeit beinhalten und die Verletzlichkeit dieser Systeme vor Ort minimieren. Finanzpolitische, soziale, kulturelle und rechtliche Maßnahmen sind laut IRUR ebenfalls wichtig zur Steigerung der Krisenfestigkeit.

Die IRUR formuliert folgende Resilienzkriterien:

- Autarkie und Austausch: Selbstständigkeit von Städten und Dörfern macht unabhängig von globalen Einflüssen. Durch einen gut funktionierenden Kontakt- und Informationsaustausch können sie sich gegenseitig vor Bedrohungen warnen und im Fall einer Krise helfen.
- Redundanz und Vielfalt: Reichlich ausgestattete Systeme tragen zur Sicherung von Ressourcen im Fall einer Veränderung bei. Vielfalt in allen Bereichen (Wirtschaftszweige, Vernetzungen, Menschen mit unterschiedlichen Fähigkeiten, Institutionen …) ermöglicht Flexibilität und eine schnelle Reaktion auf Krisen.
- Kompaktheit und Dezentralität: Eine kompakte, kleinteilige Organisation und Struktur sorgt für kurze Wege und steigert die Effizienz. Durch Dezentralität werden die vorhandenen Ressourcen optimal verteilt, die Versorgung ist nicht gefährdet.
- Stabilität und Flexibilität: Ein Ausgleich in der Planung zwischen der Festlegung der wesentlichen Themen und einer flexiblen Planungsstruktur ermöglicht Anpassungen. Stabilität fördert ein überlegtes Handeln und bietet eine langfristige, vorausschauende Versorgung (vgl. IRUR 2013, S. 3 f.).

Diese Begriffsdefinition bezieht sich auf Einheiten wie Gemeinden, Städte oder ländliche Räume. „Resilienz“ kann jedoch auch auf kleinerer Ebene angewendet werden, zum Beispiel in Bezug auf Ortsteile, Quartiere oder einzelne Siedlungen.

6.1.3 „Nachhaltige Raumentwicklung“ in der vorliegenden Arbeit

In der vorliegenden Arbeit wird unter „nachhaltiger Raumentwicklung“ eine Raumentwicklung verstanden, die genügend Möglichkeiten für räumliche Entwicklungen in der Zukunft offen lässt und die Lebensqualität zukünftiger Generationen nicht beeinträchtigt. Die Resilienz bzw. die Krisen-Widerstandsfähigkeit von räumlichen Strukturen spielt dabei eine wesentliche Rolle. „Nachhaltige Raumentwicklung“ beschreibt in der vorliegenden Arbeit also eine Raumentwicklung, die gleichzeit nachhaltig und resilient ist.

Das Raumplanungs- bzw. Raumordnungsgesetzt bildet den Rahmen für die Raumentwick-

lung. Für das Untersuchungsgebiet Rheintal wird das Vorarlberger Raumplanungsgesetz betrachtet (vgl. Vlbg. RPG 1996 i.d.g.F.). Die Erfüllung der darin formulierten Ziele kann als Beitrag zur nachhaltigen Raumentwicklung angesehen werden. Hervorzuheben sind dabei jene Ziele, die für die folgende Untersuchung besonders relevant sind (vgl. § 2 Vlbg. RPG 1996 i.d.g.F.):

- „Mit Grund und Boden ist haushälterisch umzugehen, insbesondere sind Bauflächen bodensparend zu nutzen.
- Die verschiedenen Möglichkeiten der Raumnutzung sind möglichst lange offen zu halten.
- Die äußeren Siedlungsränder sollen nicht weiter ausgedehnt werden.
- Räumlichen Strukturen, die zu unnötigem motorisierten Individualverkehr führen, ist entgegenzuwirken."

Ein Punkt, der an mehreren Stellen im Raumplanungsgesetz gefordert wird, ist die Beteiligung der Bevölkerung an raumrelevanten Planungsprozessen (z.B. bei der Erstellung eines Räumlichen Entwicklungskonzeptes). Diese Beteiligung wird in der vorliegenden Arbeit als weiterer Beitrag zu einer nachhaltigen Raumentwicklung angesehen. Der Lebensraum jeder Bürgerin und jedes Bürgers steht im Mittelpunkt der Planung. Die Beteiligten können ihren Lebensraum also aktiv mitgestalten.

Zur Resilienz finden sich keine Aussagen im Vorarlberger Raumplanungsgesetz. Für die vorliegende Arbeit werden die bereits erwähnten Resilienzkriterien der IRUR als Richtlinie für eine nachhaltige und resiliente Raumentwicklung herangezogen.

6.1.4 Kriterien für eine nachhaltige Raumentwicklung

Ableitend aus der für die vorliegende Arbeit relevanten Definition des Begriffs (vgl. Kapitel 6.1.3) werden folgende Kriterien für eine nachhaltige Raumentwicklung definiert:

- Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen; Bauflächen werden bodensparend genutzt.
- Die bestehenden Siedlungsgrenzen werden nicht ausgeweitet; Zersiedelung wird gestoppt.
- Bestehende, ungenutzte Potenziale und Strukturen werden genutzt, sowohl brachliegende Grundstücke als auch leerstehende Gebäude.
- Neubauten erzeugen wenig bis gar keinen Verkehr. Kurze Wege werden gefördert, d.h. wichtige Einrichtungen sind fußläufig erreichbar und eine Anbindung an den Öffentlichen Verkehr ist gegeben.
- Bestehende Gebäude können ohne großen Aufwand umgenutzt bzw. an sich ändernde Lebensbedingungen angepasst werden.
- Gebäude sind energieeffizient und ökologisch bewusst.
- Im Planungsprozess von Gebäuden findet eine orts- und landschaftsbildliche Auseinandersetzung mit der Umgebung statt. Neubauten und Umbauten von Bestandsgebäuden werden baulich und gestalterisch an das Umfeld angepasst.
- Bei der Umsetzung von Projekten wird qualitätsvoller öffentlicher Raum geschaffen und auf die Durchwegung des Wohngebietes geachtet.
- Bei der Umsetzung von Projekten werden (innerörtliche) Freiräume geschaffen bzw. sichergestellt, die von allen BewohnerInnen genutzt werden können.
- Wohnprojekte sind nicht nur für die Wohnnutzung ausgelegt; auch andere Nutzungen, die einen Mehrwert für das umliegende Quartier haben, sind möglich (Büro, Geschäft, Kinderbetreuungseinrichtung, Gemüsegarten etc.).
- Die zukünftigen NutzerInnen von neuen Gebäuden sind in den Planungsprozess involviert und können aktiv mitgestalten. Die Gebäude entsprechen somit den Bedürfnissen ihrer NutzerInnen, z.B. sind sie barrierefrei oder haben Gemeinschaftseinrichtungen.
- Die BewohnerInnen haben einen starken Bezug zu ihrem Wohngebäude; sie können sich mit diesem identifizieren.
- Die BewohnerInnen eines Gebäudes sind als Gruppe selbstständig und unabhängig.

Die angeführten Kriterien bilden die Grundlage für die folgende Untersuchung und Bewertung der unterschiedlichen Bebauungs- und Nutzungsformen.

6.2 Entwicklungsflächen und ihre möglichen Bebauungs- bzw. Nutzungsformen

Wie bereits erwähnt werden für die Untersuchung drei Typen von Entwicklungsflächen herangezogen: ein unbebautes Grundstück (Typ 1), Entwicklungsgebiete (Typ 2) und ein bebautes Grundstück (Typ 3). Im Folgenden wird aufgezeigt, wie diese Flächen bebaut (Typ 1 + 2) bzw. genutzt (Typ 3) werden können und was die wesentlichen Charakteristiken der jeweiligen Bebauungs- bzw. Nutzungsform sind, je nachdem, wer Bauherrin oder Bauherr ist. Durch die Bewertung der einzelnen Charakteristiken wird der Beitrag der jeweiligen Kombination von Bebauungs- bzw. Nutzungsform und BauherrIn zu einer nachhaltigen Raumentwicklung eingeschätzt.

6.2.1 Charakterisierungs- und Bewertungsraster

Zur Charakterisierung der einzelnen Bebauungs- bzw. Nutzungsformen wurde ein Raster gebildet, der sich an den in Kapitel 6.1.4 definierten Kriterien für eine nachhaltige Raumentwicklung orientiert. Dabei handelt es sich um folgende Punkte und Fragen, die für jede Kombination von Bebauungs- bzw. Nutzungsform und BauherrIn beantwortet werden, beruhend auf eigenen Beobachtungen und Erfahrungen:

- **Sparsamer Umgang mit Flächen:** Werden Bauflächen bodensparend genutzt?
- **Stopp von Zersiedlung:** Werden die bestehenden Siedlungsränder gehalten?
- **Nutzung von Bestand:** Werden bestehende Potenziale (z.B. Bestandsgebäude) genutzt?
- **Kurze Wege:** Fördert das Projekt kurze Wege?
- **Anpassungsfähigkeit:** Kann das Haus an neue Lebensbedingungen angepasst werden?
- **Ökologie und Energie:** Ist das Gebäude ökologisch bewusst und energieeffizient?
- **Orts-/Landschaftsbild:** Passt sich das Gebäude gut in das Orts-/Landschaftsbild ein?
- **Öffentlicher Raum:** Wird durch das Projekt öffentlicher Raum geschaffen?
- **Freiraum:** Werden bei der Umsetzung des Projektes Freiräume geschaffen?
- **Andere Nutzungen:** Wird das Gebäude auch anders genutzt als nur zum Wohnen?
- **Beteiligung an der Planung:** Planen die zukünftigen BewohnerInnen mit?
- **Bezug zum Gebäude:** Identifizieren sich die BewohnerInnen mit ihrem Gebäude?
- **Selbstständigkeit der BewohnerInnen:** Sind die BewohnerInnen unabhängig?

Die Charakterisierung dient als Grundlage für die Bewertung der einzelnen Bebauungs- und Nutzungsformen nach BauherrIn. Jede einzelne Charakteristik (= jeder angeführte Punkt) wird danach bewertet, ob sie den Kriterien für eine nachhaltige Raumentwicklung entspricht oder nicht (vgl. Kapitel 6.1.4). Das für die Bewertung verwendete Punktesystem ist in Abbildung 1 veranschaulicht.

Durch die Zusammenschau aller Bewertungen wird am Ende für jeden der drei Typen ersichtlich, welche Kombination von Bebauungsform und BauherrIn den größten Beitrag zu einer nachhaltigen Raumentwicklung leistet.

		Bewertungspunkte
+ +	entspricht den Kriterien sehr gut	2
+	entspricht den Kriterien gut	1
0	neutral	0
-	entspricht den Kriterien kaum	-1
- -	entspricht den Kriterien nicht	-2

Abb. 52 Punktesystem für die Bewertung

6.2.2 Vorbemerkungen zu den unterschiedlichen Typen

6.2.2.1 Vorbemerkungen zu Typ 1 – ein unbebautes Grundstück

Im Folgenden wird aufgezeigt, wie ein unbebautes Grundstück bebaut werden kann. Die dazu verwendeten, unterschiedlichen Bebauungsformen werden in Anlehnung an gängige Bebauungstypologien (vgl. Neufert 2012, Prinz 1999) und auf Grundlage eigener Beobachtungen und Erfahrungen speziell für das Rheintal gebildet und beschreiben die für diese Region typischen Bebauungsformen. Es sind dies folgende Bebauungsformen:

- **Freistehendes Einfamilienhaus**: freistehendes Gebäude mit einer Wohneinheit
- **Doppelhaus:** zwei aneinandergebaute Einfamilienhäuser, meist freistehend
- **Häusergruppe:** Ansammlung ähnlicher Einfamilien- und/oder Doppelhäuser auf einem oder mehreren zusammenhängenden Grundstücken, die gemeinsam eine Einheit bilden
- **Reihenhäuser:** aneinandergereihte, Wand an Wand gebaute Einfamilienhäuser, meist von gleichem Typ; Gartenhofhäuser[1] und Kettenhäuser[2] werden in vorliegender Arbeit zu dieser Form dazugezählt.
- **Kleine Wohnanlage:** ein bis vier zusammengehörende Mehrfamilienhäuser mit insgesamt weniger als 25 Wohneinheiten[3]
- **Große Wohnanlage:** mehrere zusammengehörende Mehrfamilienhäuser mit mindestens 25 Wohneinheiten[4]

Anhand von kurzen Steckbriefen werden die wesentlichen Fakten zur jeweiligen Bebauungsform aufgezeigt, wie z.B. die Grundstücksgröße, die Anzahl der Wohneinheiten oder die am häufigsten vorkommenden BauherrInnen. Schwarzpläne realer Grundstücke aus dem Rheintal zeigen die jeweilige Flächeninanspruchnahme sowie die Vielfalt der Gebäudeformen auf. Die jeweils rot gefärbten Grundstücke und Gebäude sind Baugemeinschaftsprojekte.



Abb. 53 schematische Darstellung eines kleinen unbebauten Grundstücks (ca. 500 m²), das mit einem Einfamilienhaus bebaut wird

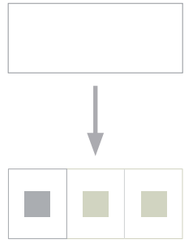


Abb. 54 schematische Darstellung eines großen unbebauten Grundstücks, (ca. 1.500 m²), das mit drei Einfamilienhäusern bebaut wird

1 Gartenhofhäuser verfügen jeweils über einen besonnten und gegen jeden fremden Einblick geschützten Gartenbereich, der zur Belichtung der meisten Wohnräume beiträgt. Meist sind sie eingeschossig gebaut (vgl. Korda 2005, S. 102).

2 Charakteristisch für Kettenhäuser ist der äußerlich erkennbare, immer wiederkehrende Wechsel von zwei oder drei Baukörpern, z.B. Wohnteil und Garage (vgl. Korda 2005, S. 103).

3+4 Die Größeneinteilung von unter bzw. mindestens 25 Wohneinheiten wurde in Anlehnung an die in der Wohnbauförderung verankerte Quartiersbetrachtung gewählt, die bei Wohnanlagen mit mindestens 25 Wohneinheiten durchgeführt werden muss, um Wohnbauförderung zu bekommen (vgl. Kapitel 5.5).

6.2.2.2 Vorbemerkung zu Typ 2 – Entwicklungsgebiet

Im Folgenden wird aufgezeigt, wie Entwicklungsgebiete bebaut werden können. Bei Entwicklungsgebieten handelt es sich um größere zusammenhängende, in der Regel noch unbebaute Flächen, auf denen eine Siedlungsentwicklung stattfinden soll. Diese Flächen können erst bebaut werden, nachdem sie umgelegt und erschlossen worden sind (vgl. Kapitel 5.6.2.5).

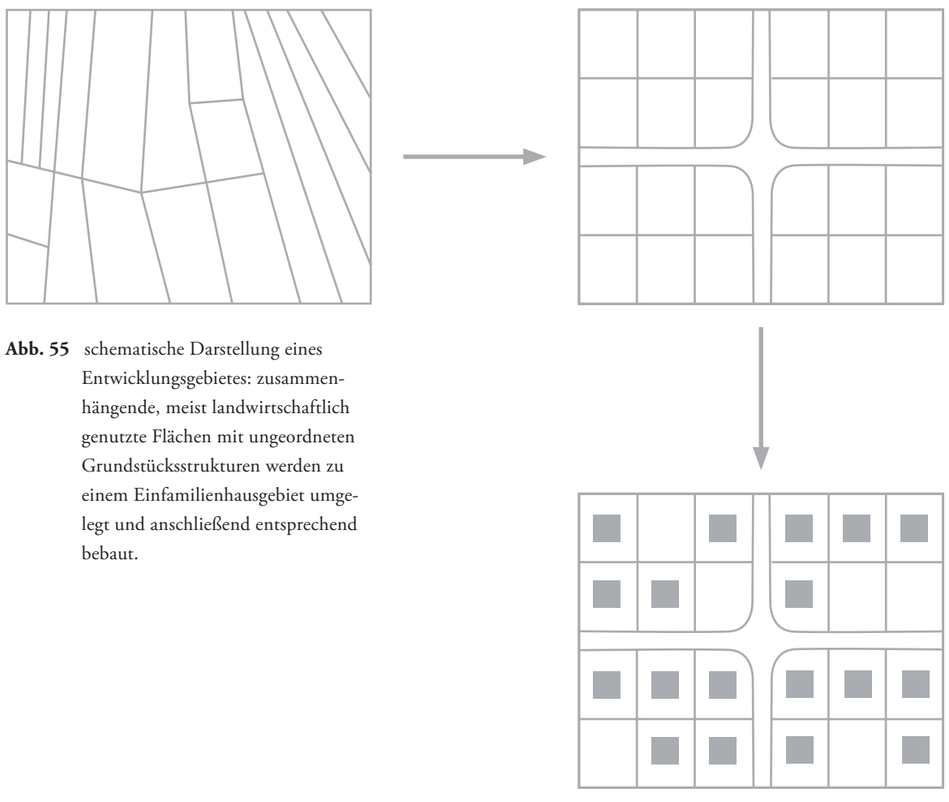


Abb. 55 schematische Darstellung eines Entwicklungsgebietes: zusammenhängende, meist landwirtschaftlich genutzte Flächen mit ungeordneten Grundstücksstrukturen werden zu einem Einfamilienhausgebiet umgelegt und anschließend entsprechend bebaut.

Entwicklungsgebiete können unterschiedliche Bebauungsformen aufweisen. Für die vorliegende Arbeit werden drei Arten von Entwicklungsgebieten definiert, die sich vor allem durch ihre Bebauungsform unterscheiden. Sie beschreiben die häufigsten Arten von Entwicklungsgebiten, die im Rheintal anzutreffen sind.

Als Arten von Entwicklungsgebieten werden folgende Varianten herangezogen:

- **Einfamilienhausgebiet:** Gebiet, in dem Einfam.- und Doppelhäuser errichtet werden.
- **Gemischtes Gebiet:** Gebiet, in dem sowohl Einfamilien- und Doppelhäuser als auch dichtere Typen (z.B. kleine Wohnanlagen, Reihenhäuser) errichtet werden.
- **Städtisches Quartier:** Gebiet, in dem ausschließlich Mehrfamilienhäuser (z.B. kleine Wohnanlagen, große Wohnanlagen) errichtet werden.

Anhand von kurzen Steckbriefen werden die wesentlichen Fakten zum jeweiligen Entwicklungsgebiet aufgezeigt, wie z.B. die Grundstücksgrößen oder die möglichen Bebauungsformen. Schwarzpläne realer Entwicklungsgebiete aus dem Rheintal, und zwar sowohl von bereits bebauten als auch von großteils noch unbebauten Entwicklungsgebieten, veranschaulichen die möglichen Bebauungsformen sowie die jeweilige Flächeninanspruchnahme.

6.2.2.3 Vorbemerkungen zu Typ 3 – ein bebautes Grundstück

Im folgenden Kapitel wird aufgezeigt, wie ein bebautes Grundstück genutzt werden kann. Hierfür werden drei Nutzungsformen formuliert, die im Rheintal am häufigsten zu beobachten sind:

- **Bestandsnutzung:** Das Bestandsgebäude wird in seiner ursprünglichen Form genutzt. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um klassische freistehende Einfamilienhäuser.
- **Umbau und Erweiterung:** Das Bestandsgebäude wird weiterentwickelt, d.h. es wird umgebaut und um (einige) Wohneinheiten erweitert. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um größere Einfamilienhäuser, wie z.B. alte Bauernhäuser oder stattliche Häuser im Orts- oder Stadtzentrum. Auch ehemalige Gewebegebäude werden zu Wohnhäusern mit mehreren Wohneinheiten umgebaut, z.B. ehemalige Textilfabriken oder Stickereien. Diese Art von Gebäudeumbau wird in der vorliegenden Arbeit nicht behandelt.
- **Verdichtung durch Neubau:** Das Gebäude wird abgetragen, um an dessen Stelle ein neues zu errichten. Hierbei handelt es sich meist um etwas größere Grundstücke mit einem alten Einfamilienhaus, das durch eine kleine Wohnanlage ersetzt wird. Kleinere Grundstücke, auf denen ein Einfamilienhaus abgetragen und neu errichtet wird, werden in vorliegender Arbeit nicht behandelt.

Anhand von kurzen Steckbriefen werden die wesentlichen Fakten zur jeweiligen Nutzungsform aufgezeigt, wie z.B. Grundstücksgröße (Gst-Größe) oder Anzahl der Wohneinheiten.

6.2.3 Typ 1 – unbebautes Grundstück

6.2.3.1 Variante „Freistehendes Einfamilienhaus“



Abb. 56 Schematische Darstellung und Querschnitt

Fakten

Gst-Größe: 400 – 800 m²

Wohneinheiten: 1

Geschosse: 2

BNZ[1]: < 40

Dichte: 170 – 330 m² Gst-Fläche/BewohnerIn²

EinwohnerInnen/ha: 30 – 60 EW/ha²

Lage: überwiegend Ortsrand

BauherrIn: Privatperson

Charakteristiken nach BauherrIn

Beschreibung s. Anhang

Bewertung nach BauherrIn

BauherrIn: Privatperson

Sparsamer Umgang mit Flächen: - -

Stopp von Zersiedlung: - -

Nutzung von Bestand: -

Kurze Wege: - -

Anpassungsfähigkeit: -

Ökologie und Energie: +

Orts-/Landschaftsbild: 0

Öffentlicher Raum: - -

Freiraum: + +

Andere Nutzungen: 0

Beteiligung an der Planung: + +

Bezug zum Gebäude: + +

Selbstständigkeit der BewohnerInnen: + +

1 Die Baunutzungszahl (BNZ) gibt das Verhältnis der zulässigen Gesamtgeschossfläche zur Nettogrundfläche an und wird nach folgender Formel berechnet: 100 x Gesamtgeschossfläche (GGF) / Nettogrundfläche (NGF) (vgl. § 4 Vlbg. BBV 2010 i.d.g.F.)

2 Als durchschnittliche Haushaltsgröße wird die aktuelle durchschnittliche Haushaltsgröße in Vorarlberg herangezogen, die einem Wert von ca. 2,4 BewohnerInnen entspricht (vgl. Kapitel 5.1.7).



Abb. 57 Reale bebaute Grundstücke

6.2.3.2 Variante „Doppelhaus“



Abb. 58 Schematische Darstellung und Querschnitt

Fakten

Gst-Größe: 600 – 900 m² (gesamte Siedlungsfläche)
Wohneinheiten: 2
Geschosse: 2
BNZ: 35 – 50
Dichte: 130 – 190 m² Gst-Fläche/BewohnerIn
EinwohnerInnen/ha: 55 – 80 EW/ha
Lage: überwiegend Ortsrand
BauherrIn: Privatperson

Charakteristiken nach BauherrIn

Beschreibung s. Anhang

Bewertung nach BauherrIn

BauherrIn: Privatperson

Sparsamer Umgang mit Flächen: -
Stopp von Zersiedlung: - -
Nutzung von Bestand: -
Kurze Wege: - -
Anpassungsfähigkeit: -
Ökologie und Energie: +
Orts-/Landschaftsbild: 0
Öffentlicher Raum: - -
Freiraum: + +
Andere Nutzungen: -
Beteiligung an der Planung: + +
Bezug zum Gebäude: + +
Selbstständigkeit der BewohnerInnen: + +

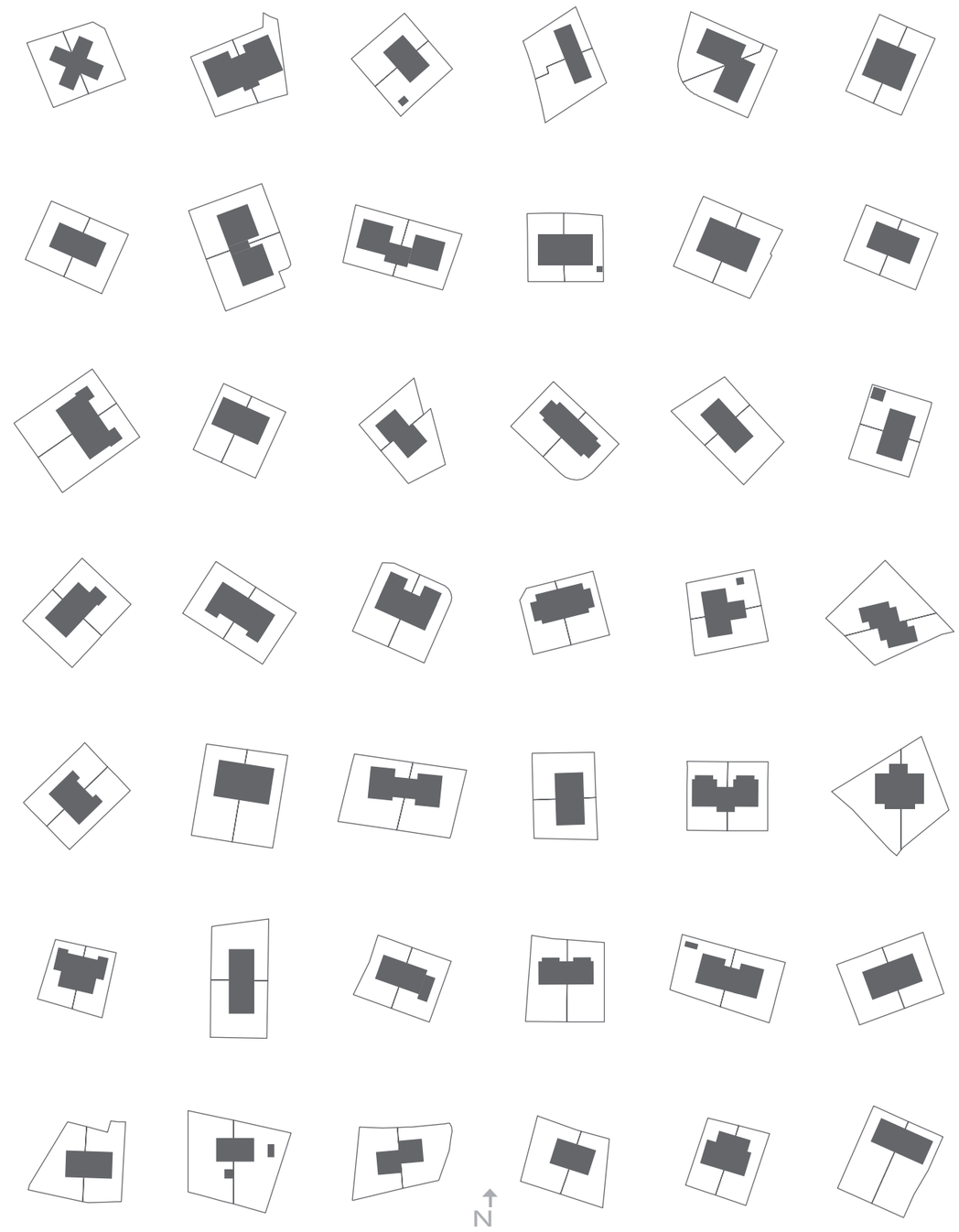


Abb. 59 Reale bebaute Grundstücke

6.2.3.3 Variante „Häusergruppe“



Abb. 60 Schematische Darstellung und Querschnitt

1 Hofackerstraße Lochau, 4 WE
2 Haferweg Dornbirn, 5 WE
3 Im Oberesch Hard, 8 WE
4 Kreuzbergstraße Feldkirch, 4 WE
5 St.-Fridolins-Gasse Rankweil, 8 WE
6 Schrammelgasse Dornbirn, 9 WE
7 Rheinmahd Koblach, 4 WE
8 Haltestellenweg Klaus, 5 WE
9 Mittriedstraße Hard, 4 WE
10 Gallmistraße Feldkirch, 8 WE
11 Fallbachweg Dornbirn, 7 WE
12 Walgaustraße Klaus, 6 WE
13 Gärtnerweg Höchst, 5 WE
14 Lindenweg Rankweil, 6 WE
15 S.-Fußenegger-Str. Dornbirn, 8 WE
16 Frühlingstraße Wolfurt, 8 WE
17 Im Feld Weiler, 4 WE
18 Mähderweg Mäder, 5 WE

Anm.: Die rot gekennzeichneten Häusergruppen sind Baugemeinschafts-projekte.

<u>Fakten</u>

Gst-Größe: 1.000 – 3.500 m² (gesamte Siedlungsfläche)

Wohneinheiten: 3 – 10

Geschosse: 2

BNZ: 40 – 60

Dichte: 100 – 170 m² Gst-Fläche/BewohnerIn

EinwohnerInnen/ha: 60 – 100 EW/ha

Lage: Ortsrand, Zentrumsnähe

BauherrIn: Bauträger, Baugemeinschaft

<u>Charakteristiken nach BauherrIn</u>

Beschreibung s. Anhang

<u>Bewertung nach BauherrIn</u>

BauherrIn: Bauträger	**BauherrIn: Baugemeinschaft**
Sparsamer Umgang mit Boden: 0	Sparsamer Umgang mit Boden: 0
Stopp von Zersiedlung: 0	Stopp von Zersiedlung: 0
Nutzung von Bestand: 0	Nutzung von Bestand: 0
Kurze Wege: 0	Kurze Wege: 0
Anpassungsfähigkeit: - -	Anpassungsfähigkeit: 0
Ökologie und Energie: +	Ökologie und Energie: +
Orts-/Landschaftsbild: 0	Orts-/Landschaftsbild: +
Öffentlicher Raum: -	Öffentlicher Raum: 0
Freiraum: +	Freiraum: + +
Andere Nutzungen: -	Andere Nutzungen: +
Beteiligung an der Planung: 0	Beteiligung an der Planung: + +
Bezug zum Gebäude: +	Bezug zum Gebäude: + +
Selbstständigkeit der BewohnerInnen: + +	Selbstständigkeit der BewohnerInnen: + +



Abb. 61 Reale bebaute Grundstücke

6.2.3.4 Variante „Reihenhäuser“



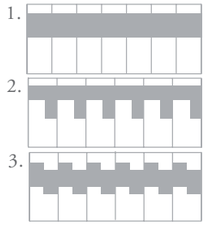


Abb. 62 Schematische Darstellung und Querschnitt:
1. klassische Reihenhäuser
2. Gartenhofhäuser
3. Kettenhäuser

<u>Fakten</u>

Gst-Größe: 900 – 4.500 m² (gesamte Siedlungsfläche)

Wohneinheiten: 3 – 15

Geschosse: 1 – 2

BNZ: 40 – 70

Dichte: 80 – 140 m² Gst-Fläche/BewohnerIn

EinwohnerInnen/ha: 70 – 125 EW/ha

Lage: Ortsrand, Zentrumsnähe

BauherrIn: Bauträger, Baugemeinschaft

<u>Charakteristiken nach BauherrIn</u>

Beschreibung s. Anhang

<u>Bewertung nach BauherrIn</u>

BauherrIn: Bauträger	**BauherrIn: Baugemeinchaft**
Sparsamer Umgang mit Boden: 0	Sparsamer Umgang mit Boden: 0
Stopp von Zersiedlung: 0	Stopp von Zersiedlung: 0
Nutzung von Bestand: 0	Nutzung von Bestand: 0
Kurze Wege: 0	Kurze Wege: 0
Anpassungsfähigkeit: - -	Anpassungsfähigkeit: 0
Ökologie und Energie: +	Ökologie und Energie: +
Orts-/Landschaftsbild: 0	Orts-/Landschaftsbild: +
Öffentlicher Raum: -	Öffentlicher Raum: 0
Freiraum: +	Freiraum: + +
Andere Nutzungen: -	Andere Nutzungen: +
Beteiligung an der Planung: 0	Beteiligung an der Planung: + +
Bezug zum Gebäude: +	Bezug zum Gebäude: + +
Selbstständigkeit der BewohnerInnen: + +	Selbstständigkeit der BewohnerInnen: + +

1 Bifangstraße
Rankweil, 8 WE
2 Schlossbergstraße
Hohenems, 9 WE
3 Hans-Beck-Weg
Rankweil, 4 WE
4 Konstanzer Straße
Götzis, 3 WE
5 Reichenaustraße
Lustenau, 5 WE
6 Wiesenweg
Lauterach, 4 WE
7 Stab
Koblach, 10 WE
8 Hermann-Prey-Str.
Hohenems, 11 WE
9 Schumannweg
Hohenems, 10 WE
10 Rosenweg
Gaißau, 6 WE
11 Diesenäuele
Koblach, 5 WE
12 Breiter Weg
Feldkirch, 8 WE
13 Fritz-Tölsch-Weg
Rankweil, 5 WE
14 Falkenweg
Dornbirn, 9 WE
15 Oberer Runaweg
Feldkirch, 4 WE
16 Bürglegasse
Dornbirn, 8 WE
17 Sonderbergstraße
Götzis, 6 WE
18 Steinfeldstraße
Kennelb., 13 WE
19 Auf der Matte
Bregenz, 12 WE

Anm.: Die rot gekennzeichneten Reihenhäuser sind Baugemeinschafts-projekte.

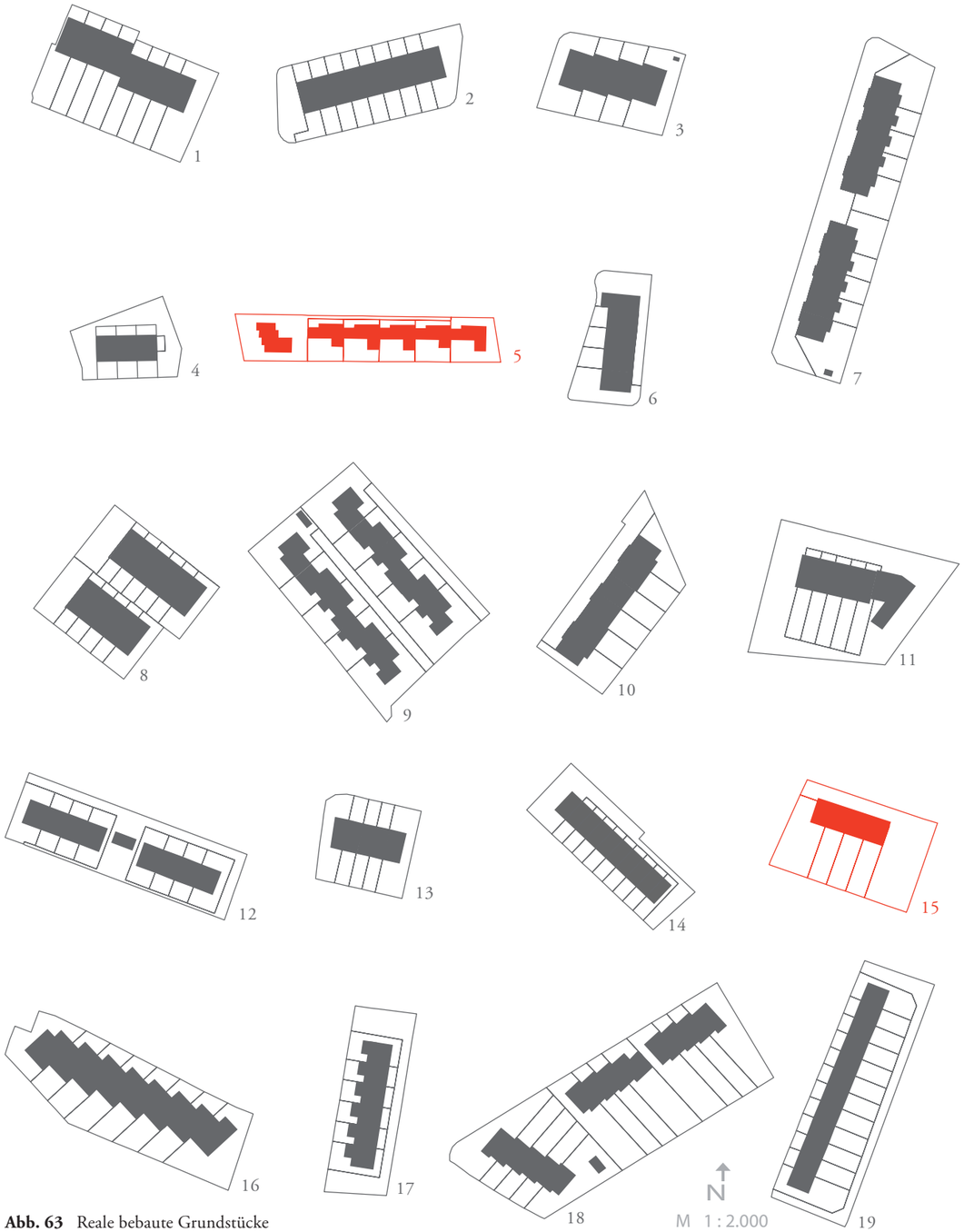


Abb. 63 Reale bebaute Grundstücke

1 Herrengutgasse
Lauterach, 16 WE
2 Im Gängle,
Röthis, 12 WE
3 Augartenstraße
Lustenau, 20 WE
4 Pirminweg
Hohenems, 11 WE
5 Montfortstraße
Rankweil, 12 WE
6 Witzkestraße
Hohenems, 22 WE
7 Im Hau
Mäder, 11 WE
8 Eichenstr.
Wolfurt, 8 WE
9 Kanalstr.
Fussach, 6 WE
10 Brolsstraße
Altach, 12 WE
11 Am Lurabühel
Klaus, 9 WE
12 Eicheleweg
Hard, 13 WE
13 Mühlestraße
Hard, 15 WE
14 Fidelisstraße
Feldkirch, 12 WE
15 Oberdorferstraße
Dornbirn, 11 WE
16 Zippersfeld
Altach, 8 WE
17 Pongartgasse
Dornbirn, 16 WE
18 Kirchstraße
Lustenau, 20 WE
19 Obere Rüttenen,
Höchst, 8 WE
20 Metzgerbildstraße
Bregenz, 14 WE
21 Jahnstraße
Lustenau, 11 WE
22 Sulzhofen
Sulz, 8 WE
23 Mozartstraße
Dornbirn, 13 WE
24 Wuhrbaumweg
Bregenz, 21 WE

Anm.: Die rot gekennzeichneten Wohnanlagen sind Baugemeinschafts-projekte.

6.2.3.5 Variante „Kleine Wohnanlage“

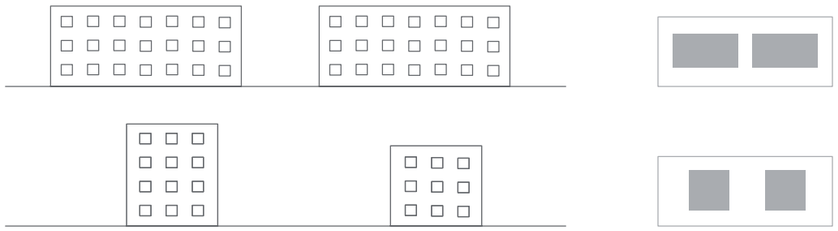


Abb. 64 Schematische Darstellung und Querschnitt

<u>Fakten</u>

Gst-Größe: 1.000 – 2.500 m²
Wohneinheiten: < 25
Geschosse: 3 – 4
BNZ: 50 – 90
Dichte: 50 – 100 m² Gst-Fläche/BewohnerIn
EinwohnerInnen/ha: 100 – 200 EW/ha
Lage: Ortsrand, Zentrumsnähe, Zentrum
BauherrIn: Bauträger, Baugemeinschaft

<u>Charakteristiken nach BauherrIn</u>

Beschreibung s. Anhang

<u>Bewertung nach BauherrIn</u>

BauherrIn: Bauträger
Sparsamer Umgang mit Boden: +
Stopp von Zersiedlung: +
Nutzung von Bestand: +
Kurze Wege: +
Anpassungsfähigkeit: - -
Ökologie und Energie: +
Orts-/Landschaftsbild: 0
Öffentlicher Raum: 0
Freiraum: +
Andere Nutzungen: 0
Beteiligung an der Planung: - -
Bezug zum Gebäude: -
Selbstständigkeit der BewohnerInnen: 0

BauherrIn: Baugemeinschaft
Sparsamer Umgang mit Boden: +
Stopp von Zersiedlung: +
Nutzung von Bestand: +
Kurze Wege: +
Anpassungsfähigkeit: 0
Ökologie und Energie: +
Orts-/Landschaftsbild: +
Öffentlicher Raum: 0
Freiraum: + +
Andere Nutzungen: +
Beteiligung an der Planung: + +
Bezug zum Gebäude: + +
Selbstständigkeit der BewohnerInnen: + +

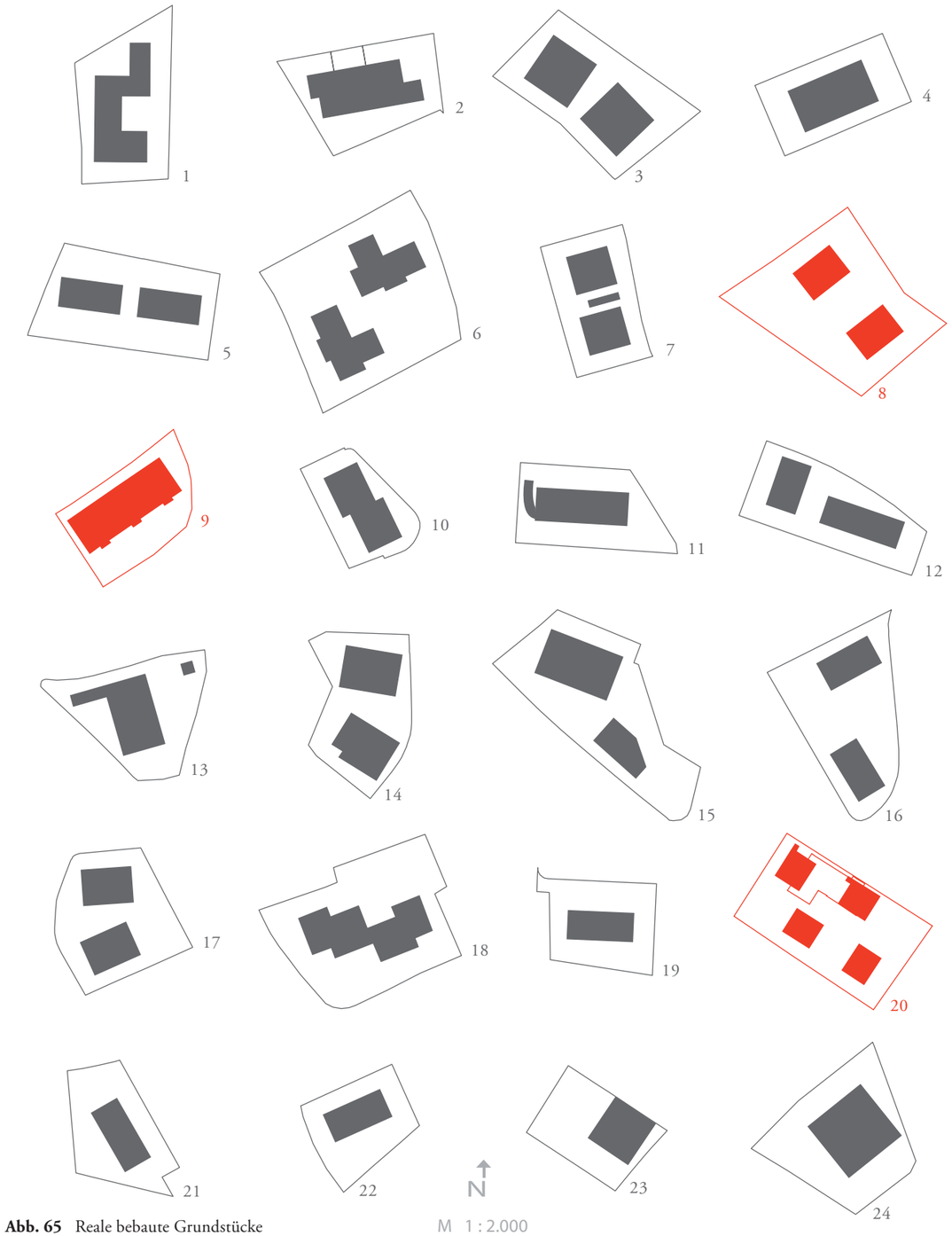


Abb. 65 Reale bebaute Grundstücke

6.2.3.6 Variante „Große Wohnanlage“

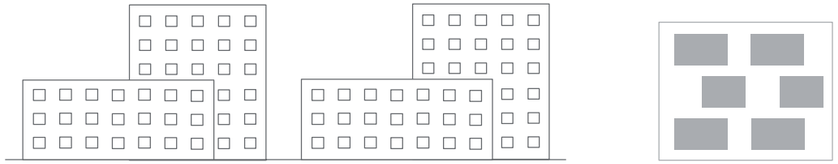


Abb. 66 Schematische Darstellung und Querschnitt

Fakten

Gst-Größe: > 2.500 m²

Wohneinheiten: > 25

Geschosse: 3 – 7

BNZ: 50 – 100

Dichte: 30 – 60 m² Gst-Fläche/BewohnerIn

EinwohnerInnen/ha: 165 – 335 EW/ha

Lage: Zentrumsnähe, Zentrum

BauherrIn: Bauträger

Charakteristiken nach BauherrIn

Beschreibung s. Anhang

1 *Hochhäuser*
Froschauerstraße
Bregenz, 90 WE

2 *Neue Seeschanze*
Seeschanze
Lochau, 93 WE

3 *An der Ach*
Schmelzhütterstraße
Dornbirn, 68 WE

4 *Wohnpark Gisingen*
Hämmerlestraße
Feldkirch, 123 WE

5 *Lerchenpark*
Lerchenpark
Lauterach, 102 WE

6 *Ulmer-Areal*
Dr.-Waibel-Straße
Dornbirn, 144 WE

7 *Wohnpark Sandgrubenweg*
Mariahilfstraße
Bregenz, 75 WE

8 *Wohnanlage*
Appenzeller Straße
Götzis, 85 WE

Bewertung nach BauherrIn

BauherrIn: Bauträger

Sparsamer Umgang mit Boden: + +

Stopp von Zersiedlung: + +

Nutzung von Bestand: + +

Kurze Wege: + +

Anpassungsfähigkeit: - -

Ökologie und Energie: +

Orts-/Landschaftsbild: + +

Öffentlicher Raum: +

Freiraum: + +

Andere Nutzungen: +

Beteiligung an der Planung: - -

Bezug zum Gebäude: -

Selbstständigkeit der BewohnerInnen: - -

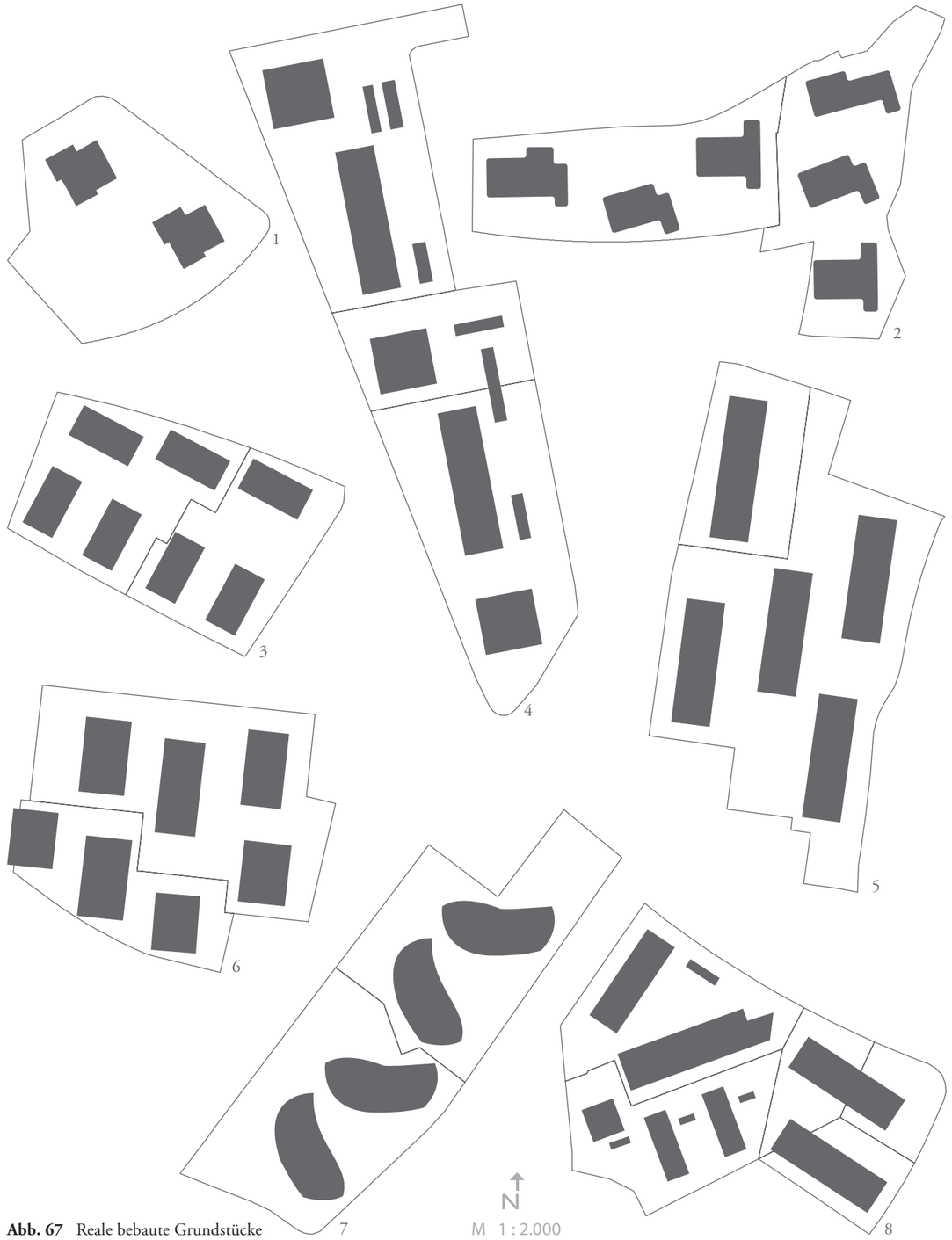


Abb. 67 Reale bebaute Grundstücke

6.2.4 Typ 2 – Entwicklungsgebiet

6.2.4.1 Variante „Einfamilienhausgebiet“

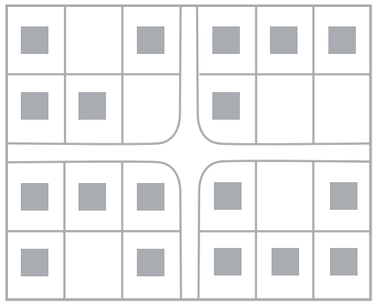


Abb. 68 Schematische Darstellung

Fakten

Gst-Größen: 400 – 900 m²

Mögliche Bebauungsformen: freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaus

Geschosse: 2

EinwohnerInnen/ha: 30 – 80 EW/ha

Lage: Ortsrand, Zentrumsnähe

BauherrInnen: Privatpersonen

Charakteristiken nach BauherrInnen

Beschreibung s. Anhang

Bewertung nach BauherrInnen

BauherrInnen: Privatpersonen

Sparsamer Umgang mit Boden: - -

Stopp von Zersiedlung: - -

Nutzung von Bestand: - -

Kurze Wege: - -

Anpassungsfähigkeit: -

Ökologie und Energie: +

Orts-/Landschaftsbild: +

Öffentlicher Raum: 0

Freiraum: + +

Andere Nutzungen: -

Beteiligung an der Planung: + +

Bezug zum Gebäude: + +

Selbstständigkeit der BewohnerInnen: + +

1 Im Riesler
Klaus
2 Riedweg
Wolfurt
3 Feldkreuzstraße
Lustenau
4 Bilke
Fußach
5 Roter Graben
Koblach
6 Eichenweg
Mäder

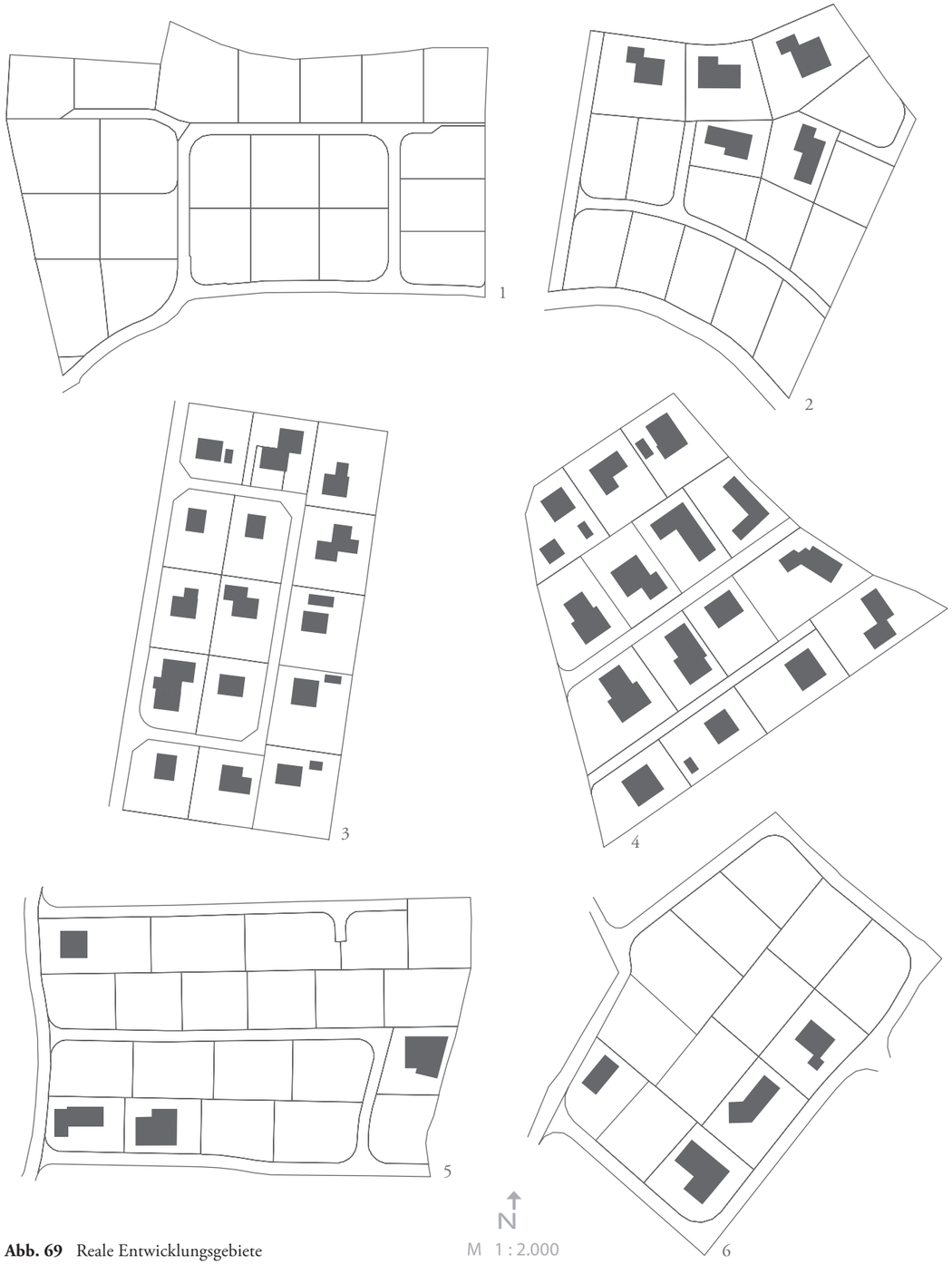


Abb. 69 Reale Entwicklungsgebiete

6.2.4.2 Variante „Gemischtes Gebiet“

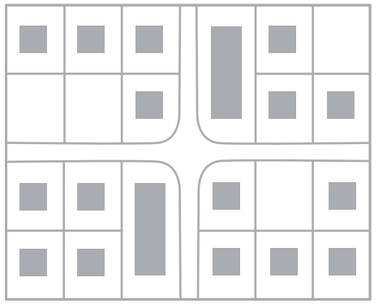


Abb. 70 Schematische Darstellung

Fakten

Gst-Größen: 400 – 2.500 m²

Mögliche Bebauungsformen: freistehendes Einfamilienhaus, Doppelhaus, Häusergruppe, Reihenhäuser, kleine Wohnanlage

Geschosse: 2 – 4

EinwohnerInnen/ha: 55 – 110 EW/ha

Lage: Ortsrand, Zentrumsnähe

BauherrInnen: Privatpersonen, Bauträger, Baugemeinschaften

Charakteristiken nach BauherrInnen

Beschreibung s. Anhang

Bewertung nach BauherrInnen

BauherrInnen: Privatpersonen und Bauträger	**BauherrInnen: Privatpersonen, Bauträger und Baugemeinschaften**
Sparsamer Umgang mit Boden: 0	Sparsamer Umgang mit Boden: 0
Stopp von Zersiedlung: 0	Stopp von Zersiedlung: 0
Nutzung von Bestand: 0	Nutzung von Bestand: 0
Kurze Wege: 0	Kurze Wege: 0
Anpassungsfähigkeit: -	Anpassungsfähigkeit: 0
Ökologie und Energie: +	Ökologie und Energie: +
Orts-/Landschaftsbild: +	Orts-/Landschaftsbild: +
Öffentlicher Raum: +	Öffentlicher Raum: +
Freiraum: +	Freiraum: +
Andere Nutzungen: 0	Andere Nutzungen: +
Beteiligung an der Planung: 0	Beteiligung an der Planung: +
Bezug zum Gebäude: 0	Bezug zum Gebäude: +
Selbstständigkeit der BewohnerInnen: 0	Selbstständigkeit der BewohnerInnen: +

1 Beim Mühlbach
Feldkirch
2 Reutelestraße
Hard
3 Riedstraße
Lauterach
4 Wuhrmeisterstraße
Dornbirn
5 Bofel
Altach
6 Falkenweg
Hohenems



Abb. 71 Reale Entwicklungsgebiete

6.2.4.3 Variante „Städtisches Quartier“

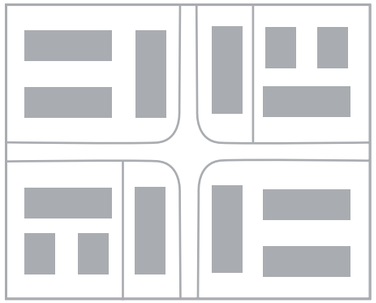


Abb. 72 Schematische Darstellung

Fakten

Gst-Größen: 1.000 – 2.500 m²

Mögliche Bebauungsformen: kleine und große Wohnanlagen

Geschosse: 3 – 7

EinwohnerInnen/ha: 55 – 110 EW/ha

Lage: Zentrum

BauherrInnen: Bauträger, Baugemeinschaften

Charakteristiken nach BauherrInnen

Beschreibung s. Anhang

Bewertung nach BauherrInnen

BauherrInnen: Bauträger	**BauherrInnen: Bauträger und Baugemeinschaften**
Sparsamer Umgang mit Boden: + +	Sparsamer Umgang mit Boden: + +
Stopp von Zersiedlung: + +	Stopp von Zersiedlung: + +
Nutzung von Bestand: + +	Nutzung von Bestand: + +
Kurze Wege: + +	Kurze Wege: + +
Anpassungsfähigkeit: - -	Anpassungsfähigkeit: 0
Ökologie und Energie: +	Ökologie und Energie: +
Orts-/Landschaftsbild: + +	Orts-/Landschaftsbild: -
Öffentlicher Raum: + +	Öffentlicher Raum: + +
Freiraum: + +	Freiraum: + +
Andere Nutzungen: + +	Andere Nutzungen: + +
Beteiligung an der Planung: - -	Beteiligung an der Planung: 0
Bezug zum Gebäude: -	Bezug zum Gebäude: 0
Selbstständigkeit der BewohnerInnen: - -	Selbstständigkeit der BewohnerInnen: 0

1 *Seestadt* Bregenz
Anm.: Auf dem großen schmalen Grundstück, das derzeit als Parkplatz genutzten wird, entsteht in den nächsten Jahren ein neuer Stadtteil. Ein Masterplan zur Entwicklung besteht bereits (vgl. Prisma 2013a).

2 *Am Garnmarkt* Götzis
Anm.: Zwischen dem Jahr 2007 und 2013 wurden brachliegende Grundstücke im Ortszentrum zu einem neuen Quartier entwickelt (vgl. Prisma 2013b).

3 *Altstadt* Feldkirch
Anm.: Die Feldkircher Altstadt mit ihrer mittelalterlichen Bebauung stellt die dichteste Form eines städtischen Quartiers dar.



Abb. 73 Reale Entwicklungsgebiete

6.2.5 Typ 3 – ein bebautes Grundstück

6.2.5.1 Variante „Bestandsnutzung / Sanierung“



Abb. 74 Schematische Darstellung und Querschnitt

Fakten
Gst-Größe: 400 – 800 m²
Wohneinheiten pro Gst: 1 – 2
Geschosse: 2
BNZ: < 40
Dichte: 170 – 330 m² Gst-Fläche/BewohnerIn
EinwohnerInnen/ha: 30 – 60 EW/ha
Lage: Ortsrand, Zentrumsnähe, Zentrum
BauherrIn: Privatperson

Charakteristiken nach BauherrIn
Beschreibung s. Anhang

Bewertung nach BauherrIn
BauherrIn: Privatperson
Sparsamer Umgang mit Boden: - -
Stopp von Zersiedlung: + +
Nutzung von Bestand: + +
Kurze Wege: 0
Anpassungsfähigkeit: -
Ökologie und Energie: +
Orts-/Landschaftsbild: 0
Öffentlicher Raum: - -
Freiraum: + +
Andere Nutzungen: 0
Beteiligung an der Planung: - -
Bezug zum Gebäude: 0
Selbstständigkeit der BewohnerInnen: + +

6.2.5.2 Variante „Umbau und Erweiterung“



Abb. 75 Schematische Darstellung und Querschnitt

Fakten
Gst-Größe: ca. 1.000 m²
Wohneinheiten pro Gst: 3 – 5
Geschosse: 2 – 4
BNZ: 40 – 70
Dichte: 80 – 140 m² Gst-Fläche/BewohnerIn
EinwohnerInnen/ha: 70 – 125 EW/ha
Lage: Zentrumsnähe, Zentrum
BauherrIn: Privatperson, Baugemeinschaft

Charakteristiken nach BauherrIn
Beschreibung s. Anhang

Bewertung nach BauherrIn

BauherrIn: Privatperson
Sparsamer Umgang mit Boden: + +
Stopp von Zersiedlung: + +
Nutzung von Bestand: + +
Kurze Wege: +
Anpassungsfähigkeit: 0
Ökologie und Energie: +
Orts-/Landschaftsbild: +
Öffentlicher Raum: -
Freiraum: +
Andere Nutzungen: 0
Beteiligung an der Planung: 0
Bezug zum Gebäude: 0
Selbstständigkeit der BewohnerInnen: 0

BauherrIn: Baugemeinschaft
Sparsamer Umgang mit Boden: + +
Stopp von Zersiedlung: + +
Nutzung von Bestand: + +
Kurze Wege: +
Anpassungsfähigkeit: 0
Ökologie und Energie: +
Orts-/Landschaftsbild: +
Öffentlicher Raum: 0
Freiraum: + +
Andere Nutzungen: +
Beteiligung an der Planung: + +
Bezug zum Gebäude: + +
Selbstständigkeit der BewohnerInnen: + +

6.2.5.3 Variante „Verdichtung durch Neubau“



Abb. 76 Schematische Darstellung und Querschnitt

Fakten

Gst-Größe: 1.000 – 1.500 m²
Häufigste neue Bebauungsform: kleine Wohnanlage
Wohneinheiten pro Gst: < 25
Geschosse: 3 – 4
BNZ: 50 – 90
Dichte: 100 – 200 m² Gst-Fläche/BewohnerIn
EinwohnerInnen/ha: 100 – 200 EW/ha
Lage: Zentrumsnähe, Zentrum
BauherrIn: Bauträger, Baugemeinschaft

Charakteristiken nach BauherrIn

Beschreibung s. Anhang

Bewertung nach BauherrIn

BauherrIn: Bauträger	**BauherrIn: Baugemeinschaft**
Sparsamer Umgang mit Boden: + +	Sparsamer Umgang mit Boden: + +
Stopp von Zersiedlung: + +	Stopp von Zersiedlung: + +
Nutzung von Bestand: +	Nutzung von Bestand: +
Kurze Wege: +	Kurze Wege: +
Anpassungsfähigkeit: - -	Anpassungsfähigkeit: 0
Ökologie und Energie: +	Ökologie und Energie: +
Orts-/Landschaftsbild: 0	Orts-/Landschaftsbild: +
Öffentlicher Raum: 0	Öffentlicher Raum: 0
Freiraum: +	Freiraum: + +
Andere Nutzungen: +	Andere Nutzungen: +
Beteiligung an der Planung: - -	Beteiligung an der Planung: + +
Bezug zum Gebäude: -	Bezug zum Gebäude: + +
Selbstständigkeit der BewohnerInnen: 0	Selbstständigkeit der BewohnerInnen: + +

6.3 Zusammenschau der Bewertungen

Die im vorigen Kapitel durchgeführten Bewertungen der unterschiedlichen Varianten von Bebauungs- und Nutzungsformen von Entwicklungsflächen (Typ-Varianten) werden in folgender Tabelle (Abb. 77) zusammengeführt. Die einzelnen Typ-Varianten stehen sich somit gegenüber und können miteinander verglichen werden. Durch die Summe aller Bewertungen einer Typ-Variante können die Varianten in eine Reihenfolge gebracht und zueinander in Relation gesetzt werden: Je höher die Punktezahl, desto größer ist der Beitrag zu einer nachhaltigen Raumentwicklung. Die jeweiligen Bewertungskriterien werden nicht gewichtet, d.h. jedes Kriterium ist gleich viel wert.

		Sparsamer Umgang mit Flächen	Stopp von Zersiedlung	Nutzung v. Bestand	Kurze Wege	Anpassungsfähigkeit	Ökologie u. Energie	Orts-/Landschaftsbild	Öff. Raum	Freiraum	Andere Nutzungen	Beteiligung an d. Pl.	Bezug z. Gebäude	Selbstständigkeit d. Bew.	Punkte
Typ 1: ein unbebautes Grundstück	1. Freistehendes Einfamilienhaus BauherrIn: Privatperson	– –	– –	–	– –	–	+	0	– –	+ +	0	+ +	+ +	+ +	**-1**
	2. Doppelhaus BauherrIn: Privatperson	–	– –	–	– –	–	+	0	– –	+ +	–	+ +	+ +	+ +	**-1**
	3a. Häusergruppe BauherrIn: Bauträger	0	0	0	0	– –	+	0	–	+	–	0	+	+ +	**1**
	3b. Häusergruppe BauherrIn: Baugemeinschaft	0	0	0	0	0	+	+	0	+ +	+	+ +	+ +	+ +	**11**
	4a. Reihenhäuser BauherrIn: Bauträger	0	0	0	0	– –	+	0	–	+	–	0	+	+ +	**1**
	4b. Reihenhäuser BauherrIn: Baugemeinschaft	0	0	0	0	0	+	+	0	+ +	+	+ +	+ +	+ +	**11**
	5a. Kleine Wohnanlage BauherrIn: Bauträger	+	+	+	+	– –	+	0	0	+	0	– –	–	0	**1**
	5b. Kleine Wohnanlage BauherriIn: Baugemeinschaft	+	+	+	+	0	+	+	0	+ +	+	+ +	+ +	+ +	**15**
	6. Große Wohnanlage BauherrIn: Bauträger	+ +	+ +	+ +	+ +	– –	+	+ +	+	+ +	+	– –	–	– –	**8**
Typ 2: Entwicklungsgebiet	7. Einfamilienhausgebiet BauherrInnen: Privatpersonen	– –	– –	– –	– –	–	+	+	0	+ +	–	+ +	+ +	+ +	**0**
	8a. Gemischtes Gebiet BauherrInnen: Privatpersonen und Bauträger	0	0	0	0	–	+	+	+	+	0	0	0	0	**3**
	8b. Gemischtes Gebiet BauherrInnen: Privatpersonen, Bauträger und Baugemeinschaften	0	0	0	0	0	+	+	+	+	+	+	+	+	**8**
	9a. Städtisches Quartier BauherrInnen: Bauträger	+ +	+ +	+ +	+ +	– –	+	+ +	+ +	+ +	+ +	– –	–	– –	**10**
	9b. Städtisches Quartier BauherrInnen: Bauträger und Baugemeinschaften	+ +	+ +	+ +	+ +	0	+	+ +	+ +	+ +	+ +	0	0	0	**17**
Typ 3: ein bebautes Grundstück	10. Bestandsnutzung / Sanierung BauherrIn: Privatperson	– –	+ +	+ +	0	–	+	0	– –	+ +	0	– –	0	+ +	**2**
	11a. Umbau und Erweiterung BauherrIn: Privatperson	+ +	+ +	+ +	+	0	+	+	–	+	0	0	0	0	**9**
	11b. Umbau und Erweiterung BauherrIn: Baugemeinschaft	+ +	+ +	+ +	+	0	+	+	0	+ +	+	+ +	+ +	+ +	**18**
	12a. Verdichtung durch Neubau BauherrIn: Bauträger	+ +	+ +	+	+	– –	+	0	0	+	+	– –	–	0	**4**
	12b. Verdichtung durch Neubau BauherrIn: Baugemeinschaft	+ +	+ +	+	+	0	+	+	0	+ +	+	+ +	+ +	+ +	**17**

Abb. 77 Zusammenschau der Bewertungen

Aus der Zusammenschau aller Bewertungen (Abb. 77) kann folgendes Ergebnis abgelesen werden:

Ergebnis Typ 1 – ein unbebautes Grundstück

Kleine Wohnanlagen, die von Baugemeinschaften errichtet werden, tragen am stärksten zu einer nachhaltigen und resilienten Raumentwicklung bei. Gefolgt werden sie vom Reihenhaus und von der Häusergruppe, die ebenfalls beide von Baugemeinschaften errichtet werden. Baugemeinschaftsprojekte schneiden besser ab als Wohngebäude, die von Bauträgern errichtet werden, obwohl letztere genauso flächeneffizient sind und einer Zersiedlung entgegen wirken. Die Gründe hierfür liegen in der fehlenden Anpassungsfähigkeit, in der fehlenden Beteiligung zukünftiger BewohnerInnen am Planungsprozess und an der fehlenden Selbstständigkeit der BewohnerInnen von Bauträger-Projekten. Weiters zeigt die Tabelle, dass Einfamilien- und Doppelhäuser negative Auswirkungen auf eine nachhaltige Raumentwicklung haben.

Ergebnis Typ 2 – Entwicklungsgebiet

Generell sind städtische Quartiere die nachhaltigste Form von Entwicklungsgebieten. Städtische Quartiere, an deren Errichtung sowohl Bauträger als auch Baugemeinschaften beteiligt sind, leisten allerdings einen wesentlich größeren Beitrag zu einer nachhaltigen Raumentwicklung als Städtische Quartiere, an deren Errichtung nur Bauträger beteiligt sind. Interessant ist, dass Gemischte Gebiete, an deren Errichtung Privatpersonen, Bauträger und Baugemeinschaften beteiligt sind, einen minimal geringeren Beitrag zu einer nachhaltigen Raumentwicklung leisten als Städtische Quartiere, die von Bauträgern errichtet werden. Die Gründe hierfür liegen in der fehlenden Anpassungsfähigkeit, in der fehlenden Beteiligung zukünftiger BewohnerInnen am Planungsprozess und an der fehlenden Selbstständigkeit der BewohnerInnen von Bauträger-Projekten. Am schlechtesten schneidet das Einfamilienhausgebiet ab, welches die flächenintensivste Variante eines Entwicklungsgebietes darstellt.

Ergebnis Typ 3 - ein bebautes Grundstück

Auch hier schneiden jene Varianten, bei denen eine Baugemeinschaft als Bauherrin auftritt, am besten ab, wobei die Variante „Umbau und Erweiterung“ einen minimal stärkeren Beitrag zu einer nachhaltigen Raumentwicklung leistet als die Variante „Verdichtung durch Neubau“. Gefolgt werden diese Varianten von Gebäuden, die von Privatpersonen umgebaut und erweitert werden, um den neu entstandenen Wohnraum zu vermieten und evtl. selber eine Wohnungen zu bewohnen. Aufgrund der Beteiligung zukünftiger BewohnerInnen am Planungsprozess (in dem Fall der Bauherrin oder des Bauherrn, sofern sie oder er selbst eine Wohnung bezieht) liegt diese Variante noch vor der „Verdichtung durch Neubau“, wenn ein Bauträger als Bauherr auftritt. Die reine Bestandsnutzung und Sanierung eines Einfamilienhauses leistet keinen Beitrag zu einer nachhaltigen Raumentwicklung.

Gesamthafte Betrachtung

Die Tabelle (Abb. 77) zeigt ein klares Bild: Projekte, bei denen Baugemeinschaften als Bauherrinnen auftreten bzw. beteiligt sind, leisten einen höheren Beitrag zu einer nachhaltigen Raumentwicklung als Projekte, deren BauherrInnen Privatpersonen oder Bauträger sind. Die nachhaltigste Variante ist dabei die Bestandsnutzung, und zwar in Form von Umbau und Erweiterung eines Bestandsgebäudes. Dicht gefolgt wird diese Variante von der Bestandsnutzung in Form von „Nachverdichtung durch Neubau“ sowie vom städtischen Quartier. An dritter Stelle befinden sich die Baugemeinschaftsprojekte auf unbebauten Grundstücken (kleine Wohnanlage, Häusergruppe, Reihenhaus). All diese Varianten reihen sich vor Projekten anderer BauherrInnen ein. Verantwortlich hierfür sind neben der flächenschonenden Bauweise vor allem die Mitbestimmung im Planungsprozess und der dadurch entstandene Bezug zum Gebäude sowie die Selbstständigkeit der BewohnerInnen.

Baugemeinschaften können diesen Ergebnissen zufolge als sinnvolle und notwendige Alternative zum herkömmlichen Wohnbau-Angebot angesehen werden (vgl. dazu auch Kapitel 4).

7. Baugemeinschaften und der Erwerb eines Grundstücks oder Objekts

Mögliche Szenarien von Grunderwerbssituationen sollen die Erfolgschancen von Baugemeinschaften beim Erwerb eines Grundstücks oder Objekts aufzeigen, je nachdem, wer EigentümerIn des Grundstücks oder Objekts ist. Für die Untersuchung werden die selben Typen von Entwicklungsflächen herangezogen, die in Kapitel 6 verwendet werden: ein unbebautes Grundstück (Typ 1), Grundstücke in Entwicklungsgebieten (Typ 2) und ein bebautes Grundstück bzw. ein bestehendes Objekt (Typ 3)[1]. Im Folgenden werden die entsprechenden Rahmenbedingungen für das Rheintal aufgezeigt, z.B. wer die EigentümerInnen sind und welche Interessen sie verfolgen. Die Erkenntnisse hierfür ergeben sich aus Kapitel 5. Auf Grundlage der persönlichen Einschätzung der Erwerbschancen für Baugemeinschaften werden Verbesserungsvorschläge für die jeweilige Situation formuliert.

Folgende AkteurInnen werden in der Untersuchung berücksichtigt:



Privatperson



Baugemeinschaft



Bauträger



Gemeinde

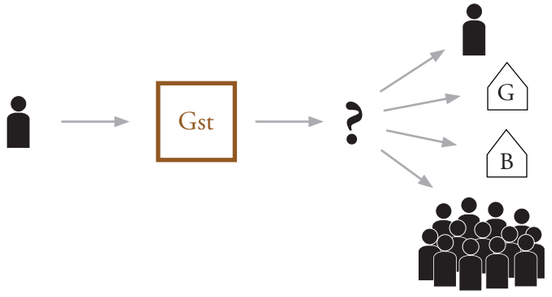


andere AkteurInnen,
z.B. Bund, Kirche oder ÖBB

1 Genaue Beschreibung der einzelnen Typen siehe Kapitel 6.2.2

7.1 Typ 1 – ein unbebautes Grundstück

7.1.1 EigentümerIn: Privatperson



EigentümerIn: Privatperson
NachfragerInnen: Privatperson, Bauträger, Gemeinde, Baugemeinschaft

Interessen der Eigentümerin / des Eigentümers:
Viele Privatgrundstücke sind auf dem Markt nicht verfügbar. Ein Grund dafür ist die sogenannte „Baulandhortung", also das Reservieren und Sicherstellen der Grundstücke für nachkommende Familienmitglieder. Ein weiterer Grund ist, dass bei vielen EigentümerInnen kein Bedarf an einem Verkauf besteht, d.h. sie verkaufen erst dann, wenn sie Geld benötigen. Bei einem Verkauf sind private GrundstückseigentümerInnen in der Regel daran interessiert, das Grundstück möglichst schnell und zum höchst erzielbaren Preis zu verkaufen.

Einschätzung der Erwerbschancen für Baugemeinschaften:
Grundstücke, die für Baugemeinschaften interessant sind, sind hauptsächlich auch für Bauträger interessant. Für Privatpersonen sind Grundstücke dieser Größe (min. 1.000 m²) uninteressant, da sie zu groß und zu teuer sind für die Errichtung eines Einfamilienhauses. Gemeinden stellen in diesem Szenario ebenfalls keine großen Konkurrentinnen für Baugemeinschaften dar. Die stärkste NachfragerInnengruppe von Grundstücken dieser Größe und damit die größten Konkurrenten für Baugemeinschaften sind also Bauträger. Die Erwerberschancen für Baugemeinschaften stehen eher schlecht, da Bauträger in der Regel schneller den Kaufpreis aufbringen können.

Verbesserungsvorschläge:

- Bewusstseinsbildung: GrundstückseigentümerInnen dazu animieren, sich beim Grundstücksverkauf mehr Zeit zu lassen und sich bewusster mit den InteressentInnen und deren Vorhaben auseinanderzusetzen.
- Option: GrundstückseigentümerInnen über die Möglichkeit einer Grundstücks-Option informieren.
- Baurecht: GrundstückseigentümerInnen über die Möglichkeit des Baurechts aufklären. Baurecht ist eine Möglichkeit, an günstigen Baugrund zu kommen. Durch Baurecht kann auch die Verfügbarkeit von Grundstücken verbessert werden.
- Verfügbarkeit: Bauland mobilisieren, Verfügbarkeit verbessern.

7.1.2 EigentümerIn: Bauträger



EigentümerIn: Bauträger
NachfragerInnen: in der Regel keine

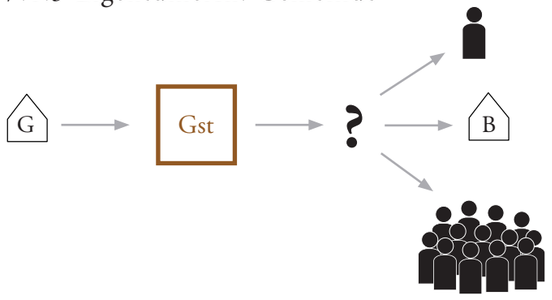
Interessen der Eigentümerin / des Eigentümers:
Bauträger besitzen Grundstücke für den Eigenbedarf zur Umsetzung ihrer Projekte.

Einschätzung der Erwerbschancen für Baugemeinschaften:
Bauträger verkaufen ihre Grundstücke in der Regel nicht. Erwerbschancen für Baugemeinschaften sind nicht vorhanden.

Verbesserungsvorschläge:

- Kooperation: Bauträgern das Wohnbaumodell Baugemeinschaft näher bringen und sie dazu animieren, Projekte gemeinsam mit Baugemeinschaften umzusetzen.
- Baurecht: Bauträger dazu animieren, Baugemeinschaften ein Baurecht für diejenigen Flächen zu gewähren, für die noch keine konkreten Bauabsichten bestehen. Baurecht ist eine Möglichkeit, an günstigen Baugrund zu kommen. Durch Baurecht kann auch die Verfügbarkeit von Grundstücken verbessert werden.

7.1.3 EigentümerIn: Gemeinde



EigentümerIn: Gemeinde
NachfragerInnen: Privatperson, Bauträger, Baugemeinschaft

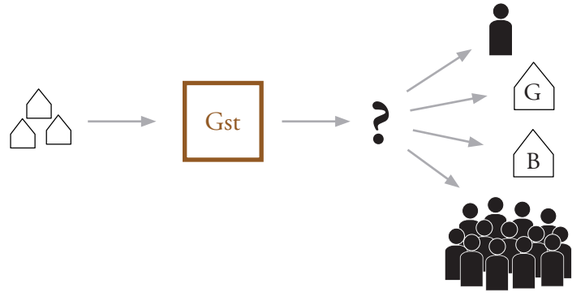
Interessen der Eigentümerin / des Eigentümers:
Gemeinden besitzen Grundstücke im Wohnbauland vor allem für den langfristigen Bedarf. Zum einen werden dadurch Flächen für öffentliche Nutzungen (Spielplätze, Freiräume, öffentliche Einrichtungen etc.) gesichert, zum anderen können mit diesen Grundstücken andere Grundstücke abgetauscht werden.

Einschätzung der Erwerbschancen für Baugemeinschaften:
Die wenigen Grundstücke in Gemeindebesitz sind meist nicht für den Wohnbau vorgesehen. Dennoch kann es vorkommen, dass eine Gemeinde ein Grundstück in geeigneter Größe an einen Bauträger verkauft, der darauf eine Wohnanlage errichtet. Im Zuge der Recherche für die vorliegende Arbeit konnte keine Baugemeinschaft in Vorarlberg ausfindig gemacht werden, die ihr Grundstück von einer Gemeinde erworben hat. Baugemeinschaften haben bei Gemeinden, die eine positive Einstellung gegenüber Baugemeinschaften haben, gute Chancen, ein Grundstück erwerben zu können, sofern die Gemeinde ein Grundstück zum Verkauf anbietet.

Verbesserungsvorschläge:

- Bewusstseinsbildung: Gemeinden das Wohnbaumodell Baugemeinschaft näher bringen und sie dazu animieren, derartige Projekte zu unterstützen.
- Flächenankauf: Gemeinden vergrößern ihren Besitz an Grundstücken. Dadurch können sie die Schaffung von Wohnraum besser steuern und Flächen gezielt vergeben.
- Grundstücksvergabe: Will eine Gemeinde ein Grundstück verkaufen, schreibt sie einen Wettbewerb aus. InteressentInnen müssen sich für das Grundstück bewerben und eine von der Gemeinde vorgegebene Reihe von Kriterien erfüllen. Jene Interessentin bzw. jener Interessent, die oder der am meisten Kriterien erfüllt, bekommt den Zuschlag für das Grundstück.
- Option: Gemeinden über die Möglichkeit einer Grundstücks-Option informieren.
- Baurecht: Gemeinden die Möglichkeit des Baurechts näher bringen. Baurecht ist eine Möglichkeit, an günstigen Baugrund zu kommen. Durch Baurecht kann auch die Verfügbarkeit von Grundstücken verbessert werden.

7.1.4 EigentümerIn: andere AkteurInnen



EigentümerIn: andere AkteurInnen, z.B. Bund, Kirche oder ÖBB
NachfragerInnen: Privatperson, Gemeinde, Bauträger, Baugemeinschaft

Interessen der Eigentümerin / des Eigentümers:
Andere AkteurInnen besitzen Grundstücke in der Regel für den Eigenbedarf, beispielsweise für die Umsetzung eigener Projekte oder als langfristiges Investitionsobjekt.

Einschätzung der Erwerbschancen für Baugemeinschaften:
Grundstücke in Besitz anderer AkteurInnen sind selten auf dem Markt verfügbar. Wenn sie auf dem Markt sind, bestehen relativ gute Chancen für Baugemeinschaften, ein Grundstück zu erwerben. Ein Grund hierfür ist, dass derartige Grundstücke für Privatpersonen oft nicht interessant sind, da sie zu speziell sind (z.B. ehemalige Bahnflächen). Ein weiterer Grund ist, dass viele dieser AkteurInnen nicht darauf angewiesen sind, die angebotenen Grundstücke möglichst schnell zu verkaufen. Hinzu kommt, dass es AkteurInnen gibt, die soziale Aufgaben verfolgen (z.B. Kirche) und ein offenes Ohr für Baugemeinschaftsprojekte, die besondere soziale Ziele umsetzen, haben.

Verbesserungsvorschläge:

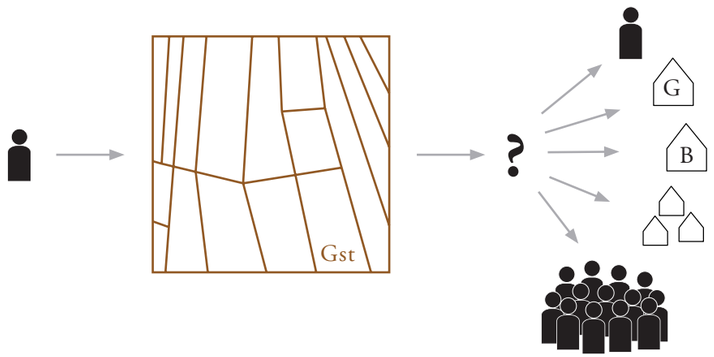
- Bewusstseinsbildung: GrundstückseigentümerInnen das Wohnbaumodell Baugemeinschaft näher bringen. Dadurch kann auch Transparenz auf dem freien Markt geschaffen werden, denn oft werden derartige Grundstücke nicht auf dem freien Markt gehandelt.
- Option: GrundstückseigentümerInnen über die Möglichkeit einer Grundstücks-

Option informieren.

- Baurecht: GrundstückseigentümerInnen, z.B. die Kirche, über die Möglichkeit des Baurechts aufklären. Baurecht ist eine Möglichkeit, an günstigen Baugrund zu kommen. Durch Baurecht kann auch die Verfügbarkeit von Grundstücken verbessert werden.

7.2 Typ 2 – Grundstücke in Entwicklungsgebieten

7.2.1 EigentümerInnen: Privatpersonen



EigentümerInnen: Privatpersonen

NachfragerInnen: Privatperson, Gemeinde, Bauträger, andere AkteurInnen, Baugemeinschaft

Interessen der EigentümerInnen:

GrundstückseigentümerInnen mit Eigenbedarf bebauen die neu entstandenen Grundstücke kurzfristig oder sichern sie für nachkommende Familienmitglieder. Wird ein Grundstück verkauft, ist die Verkäuferin bzw. der Verkäufer in der in der Regel daran interessiert, das Grundstück möglichst schnell und zum höchst erzielbaren Preis zu verkaufen.

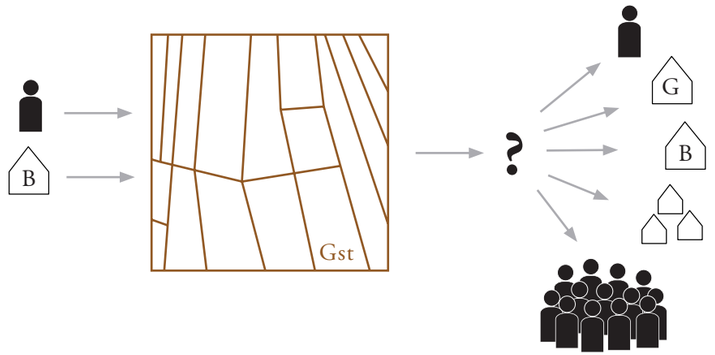
Einschätzung der Erwerbschancen für Baugemeinschaften:

Die stärksten NachfragerInnen in diesem Szenario sind Privatpersonen (Eigenbedarf), Bauträger (Eigenbedarf) sowie Gemeinden (Flächen sichern für öffentliche Zwecke). Andere AkteurInnen stellen keine KonkurrentInnen dar, da sie nur selten Bedarf an Flächen in Entwicklungsgebieten haben. Letzteres kann beispielsweise in zentralen Entwicklungsgebieten mit hoher Bevölkerungsdichte der Fall sein, wenn zusätzliche öffentliche Einrichtungen (z.B. Bundesschule) notwendig werden. Für Baugemeinschaften stehen die Chancen besser als bei einem einzelnen Grundstück, da bei Entwicklungsgebieten oft mehrere Grundstücke zum Verkauf stehen. Dennoch besteht wie bei einem einzelnen Grundstück auch hier das Problem, dass andere NachfragerInnen den geforderten Kaufpreis in der Regel schneller aufbringen können als Baugemeinschaften. Hinzu kommt, dass Grundstücke in Entwicklungsgebieten oft erst nach der Umlegung verkauft werden, was einen Erwerb für Baugemeinschaften erschwert, da meist Einfamilienhausgrundstücke entstehen, die für Baugemeinschaften unattraktiv sind.

Verbesserungsvorschläge:

- Bewusstseinsbildung: GrundstückseigentümerInnen dazu animieren, sich beim Grundstücksverkauf mehr Zeit zu lassen und sich bewusster mit den InteressentInnen und deren Vorhaben auseinanderzusetzen.
- Option: GrundstückseigentümerInnen über die Möglichkeit einer Grundstücks-Option informieren.
- Baurecht: GrundstückseigentümerInnen über die Möglichkeit des Baurechts aufklären. Baurecht ist eine Möglichkeit, an günstigen Baugrund zu kommen. Durch Baurecht kann auch die Verfügbarkeit von Grundstücken verbessert werden.
- Verfügbarkeit: Bauland mobilisieren, Verfügbarkeit verbessern.
- Bewusstseinsbildung bei Gemeinden: Gemeinden sind in Umlegungsprozesse involviert. Durch Bewusstseinsbildung können Gemeinden dazu animiert werden, Baugemeinschaften zu unterstützen, beispielsweise indem sie AnbieterInnen und NachfragerInnen noch während des Umlegungsprozesses zusammen bringen.

7.2.2 EigentümerInnen: Privatpersonen + Bauträger



EigentümerInnen: Privatpersonen und Bauträger

NachfragerInnen: Privatperson, Gemeinde, Bauträger, andere AkteurInnen, Baugemeinschaft

Interessen der EigentümerInnen:

Zu den Interessen von Privatpersonen als GrundstückseigentümerInnen siehe Kapitel 7.2.1.

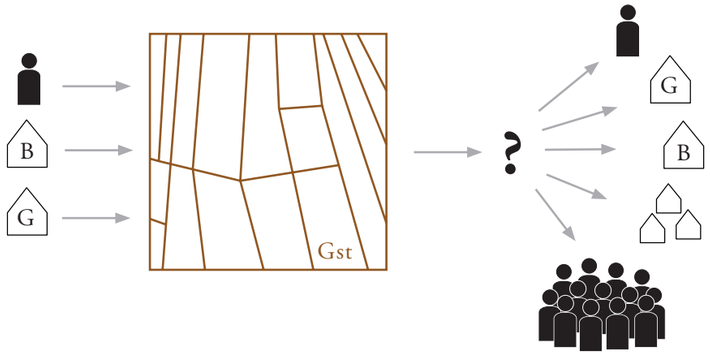
Bauträger benötigen ihre Grundstücke in der Regel für die Umsetzung eigener Projekte.

Einschätzung der Erwerbschancen für Baugemeinschaften:
Die Erwerbschancen für Baugemeinschaften sind in diesem Szenario ähnlich wie im Kapitel 7.2.1 (EigentümerInnen: Privatpersonen). Weitere GrundstückseigentümerInnen sind Bauträger, die ihre Grundstücke nicht verkaufen.

Verbesserungsvorschläge:

- Bewusstseinsbildung: GrundstückseigentümerInnen dazu animieren, sich beim Grundstücksverkauf mehr Zeit zu lassen und sich bewusster mit den InteressentInnen und deren Vorhaben auseinanderzusetzen.
- Option: GrundstückseigentümerInnen über die Möglichkeiten einer Grundstücks-Option informieren.
- Baurecht: GrundstückseigentümerInnen über die Möglichkeit des Baurechts aufklären. Baurecht ist eine Möglichkeit, an günstigen Baugrund zu kommen. Durch Baurecht kann auch die Verfügbarkeit von Grundstücken verbessert werden.
- Verfügbarkeit: Bauland mobilisieren, Verfügbarkeit verbessern.
- Bewusstseinsbildung bei Gemeinden: Gemeinden sind in Umlegungsprozesse involviert. Durch Bewusstseinsbildung können Gemeinden dazu animiert werden, Baugemeinschaften zu unterstützen, beispielsweise indem sie AnbieterInnen und NachfragerInnen noch während dem Umlegungsprozess zusammen bringen.
- Kooperation: Bauträgern das Wohnbaumodell Baugemeinschaft näher bringen und sie dazu animieren, Projekte gemeinsam mit Baugemeinschaften umzusetzen.

7.2.3 EigentümerInnen: Privatpersonen + Bauträger + Gemeinde



EigentümerInnen: Privatpersonen, Bauträger und Gemeinde
NachfragerInnen: Privatperson, Gemeinde, Bauträger, andere AkteurInnen, Baugemeinschaft

Interessen der EigentümerInnen:
Zu den Interessen von Privatpersonen und Bauträgern als GrundstückseigentümerInnen siehe Kapitel 7.2.2. Grundstücke in Gemeindebesitz dienen vor allem für öffentliche Zwecke (z.B. Spielplatz, Geh- und Radwege, Kindergarten) oder zum Grundstücksabtausch. Es kann vorkommen, dass Gemeinden in Entwicklungsgebieten mehr Flächen besitzen als für diese Zwecke notwendig sind. In diesem Fall kann die Gemeinde verkaufen.

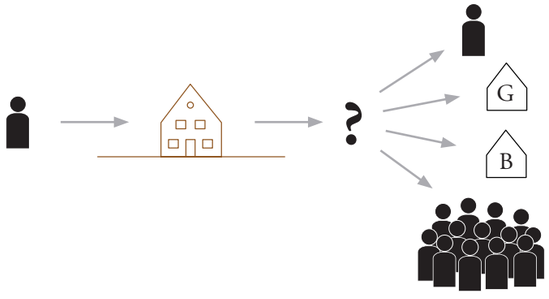
Einschätzung der Erwerbschancen für Baugemeinschaften:
Die stärksten NachfragerInnen in diesem Szenario sind Privatpersonen und Bauträger. Gemeinden stellen für Baugemeinschaften keine Konkurrenz dar, da sie in diesem Szenario bereits Grundstücke besitzen. Auch andere AkteurInnen stellen keine KonkurrentInnen dar, da sie nur selten Bedarf an Flächen in Entwicklungsgebieten haben. Die Erwerbschancen für Baugemeinschaften stehen in diesem Szenario besser als bei den anderen Szenarien bei Entwicklungsgebieten (vgl. Kapitel 7.2.1 und 7.2.2), und zwar vor allem dann, wenn Gemeinden in Entwicklungsgebieten Flächen besitzen, die sie für Wohnbauprojekte zur Verfügung stellen möchten.

Verbesserungsvorschläge:

- Bewusstseinsbildung: GrundstückseigentümerInnen dazu animieren, sich beim Grundstücksverkauf mehr Zeit zu lassen und sich bewusster mit den InteressentInnen und deren Vorhaben auseinanderzusetzen.
- Option: GrundstückseigentümerInnen über die Möglichkeiten einer Grundstücks-Option informieren.
- Baurecht: GrundstückseigentümerInnen über die Möglichkeit des Baurechts aufklären. Baurecht ist eine Möglichkeit, an günstigen Baugrund zu kommen. Durch Baurecht kann auch die Verfügbarkeit von Grundstücken verbessert werden.
- Verfügbarkeit: Bauland mobilisieren, Verfügbarkeit verbessern.
- Bewusstseinsbildung bei Gemeinden: Gemeinden sind in Umlegungsprozesse involviert. Durch Bewusstseinsbildung können Gemeinden dazu animiert werden, Baugemeinschaften zu unterstützen, beispielsweise indem sie AnbieterInnen und NachfragerInnen noch während des Umlegungsprozesses zusammen bringen.
- Kooperation: Bauträgern das Wohnbaumodell Baugemeinschaft näher bringen und sie dazu animieren, Projekte gemeinsam mit Baugemeinschaften umzusetzen.
- Grundstücksvergabe: Will eine Gemeinde ein Grundstück verkaufen, schreibt sie einen Wettbewerb aus. InteressentInnen müssen sich für das Grundstück bewerben und eine von der Gemeinde vorgegebene Reihe von Kriterien erfüllen. Jene Interessentin bzw. jener Interessent, die oder der am meisten Kriterien erfüllt, bekommt den Zuschlag für das Grundstück.

7.3 Typ 3 – ein bebautes Grundstück (Objekt)

7.3.1 EigentümerIn: Privatperson



EigentümerIn: Privatperson
NachfragerInnen: Privatperson, Gemeinde, Bauträger, Baugemeinschaft

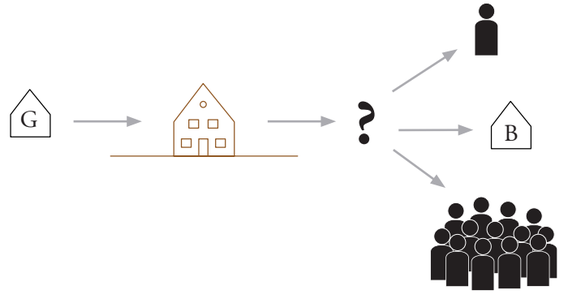
Interessen der Eigentümerin / des Eigentümers:
Bei bebauten Grundstücken (Objekten) in Privatbesitz ist die Situation ähnlich wie bei unbebauten Grundstücken in Privatbesitz. Auch hier ist die Verfügbarkeit nicht hoch und wenn ein Objekt verkauft wird, ist die Verkäuferin bzw. der Verkäufer in der in der Regel daran interessiert, das Objekt möglichst schnell und zum höchst erzielbaren Preis zu verkaufen.

Einschätzung der Erwerbschancen für Baugemeinschaften:
Für Baugemeinschaften stehen die Chancen schlecht, da Privatpersonen ihr Objekt in der Regel an jene NachfragerInnen verkaufen, die am schnellsten am meisten Geld bezahlen können. Bauträger können diese Forderung erfüllen, Baugemeinschaften weniger. Oftmals treten auch Gemeinden als Käuferinnen auf, beispielsweise bei Gebäuden in strategisch guten Lagen.

Verbesserungsvorschläge:

- Bewusstseinsbildung: EigentümerInnen dazu animieren, sich beim Verkauf ihres Objekts mehr Zeit zu lassen und sich bewusster mit den InteressentInnen und deren Vorhaben auseinanderzusetzen.
- Option: EigentümerInnen über die Möglichkeit einer Option informieren.
- Baurecht ist eine Möglichkeit, an günstigen Baugrund zu kommen. Durch Baurecht kann auch die Verfügbarkeit von Grundstücken verbessert werden.
- Verfügbarkeit: Bauland mobilisieren, Verfügbarkeit verbessern.

7.3.2 EigentümerIn: Gemeinde



EigentümerIn: Gemeinde
NachfragerInnen: Privatperson, Bauträger, Baugemeinschaft

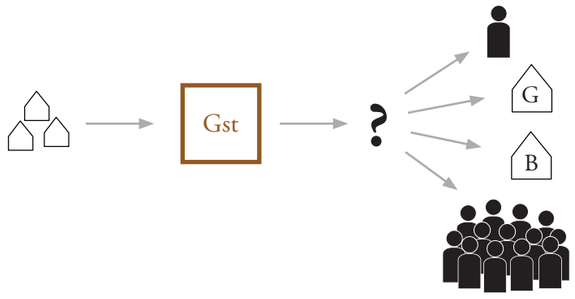
Interessen der Eigentümerin / des Eigentümers:
Gemeinden besitzen Objekte in der Regel für den Eigenbedarf, beispielsweise für die Unterbringung öffentlicher Einrichtungen.

Einschätzung der Erwerbschancen für Baugemeinschaften:
Gemeinden besitzen in der Regel keine Objekte, die sie auf dem freien Markt zur Verfügung stellen. Verkauft eine Gemeinde, die eine positive Einstellung gegenüber Baugemeinschaften hat, dennoch ein Objekt, haben Baugemeinschaften gute Erwerbschancen.

Verbesserungsvorschläge:

- Objektankauf: Gemeinden vergrößern ihren Besitz an Gebäuden; dadurch können sie die Schaffung von Wohnraum besser steuern.
- Gebäudevergabe: Will eine Gemeinde ein Gebäude verkaufen, schreibt sie einen Wettbewerb aus. InteressentInnen müssen sich um das Gebäude bewerben und eine von der Gemeinde vorgegebene Reihe von Kriterien erfüllen. Jene Interessentin bzw. jener Interessent, die oder der am meisten Kriterien erfüllt, bekommt den Zuschlag für das Gebäude.
- Option: Gemeinde über die Möglichkeit einer Option informieren.
- Baurecht: Gemeinden über die Möglichkeit des Baurechts aufklären. Damit könnte die Verfügbarkeit von Grundstücken verbessert werden.
- Bewusstseinsbildung bei Gemeinden: Gemeinden das Wohnbaumodell Baugemeinschaft näher bringen und sie dazu animieren, derartige Projekte zu unterstützen.

7.3.3 EigentümerIn: andere AkteurInnen



EigentümerIn: andere AkteurInnen, z.B. Bund, Kirche oder ÖBB
NachfragerInnen: Privatperson, Gemeinde, Bauträger, Baugemeinschaft

Interessen der Eigentümerin / des Eigentümers:
Andere AkteurInnen besitzen Objekte in der Regel für den Eigenbedarf.

Einschätzung der Erwerbschancen für Baugemeinschaften:
Objekte in Besitz anderer AkteurInnen sind selten auf dem Markt verfügbar. Wenn sie auf dem Markt sind, bestehen relativ gute Chancen für Baugemeinschaften, ein Objekt zu erwerben. Ein Grund hierfür ist, dass derartige Objekte für Privatpersonen oft nicht interessant sind, da sie zu speziell sind. Ein weiterer Grund ist, dass viele dieser AkteurInnen nicht darauf angewiesen sind, die angebotenen Objekt möglichst schnell zu verkaufen. Hinzu kommt, dass es AkteurInnen gibt, die soziale Aufgaben verfolgen (z.B. Kirche) und ein offenes Ohr für Baugemeinschaftsprojekte, die besondere soziale Ziele umsetzen, haben. In Vorarlberg gibt es ein Baugemeinschaftsprojekt, das ein Bestandsgebäude vom Bund erworben hat, um es in Eigenregie umzubauen (vgl. Kapitel 2.2.3).

Verbesserungsvorschläge:

- Bewusstseinsbildung: EigentümerInnen das Wohnbaumodell Baugemeinschaft näher bringen. Dadurch kann auch Transparenz auf dem freien Markt geschaffen werden, denn oft werden Objekte von anderen AkteurInnen nicht auf dem freien Markt gehandelt.
- Option: EigentümerInnen über die Möglichkeit einer Option informieren.
- Baurecht: EigentümerInnen, z.B. die Kirche, über die Möglichkeit des Baurechts aufklären. Baurecht ist eine Möglichkeit, an günstigen Baugrund zu kommen. Durch Baurecht kann auch die Verfügbarkeit von Objekten verbessert werden.

7.4 Fazit

Ein grundsätzliches Hindernis für Baugemeinschaften im Rheintal ist die geringe Verfügbarkeit von Grundstücken und Gebäuden. In Kapitel 5.2.4.1 wurde diese Problematik bereits angesprochen. Wird die Verfügbarkeit von Grundstücken und Gebäuden gesteigert, erhöhen sich gleichzeitig auch die Erwerbschancen für Baugemeinschaften, da mehr Objekte zur Auswahl stehen und die Anzahl der NachfragerInnen abnimmt.

Die Möglichkeiten von Baugemeinschaften, mühelos in den Besitz eines verfügbaren Grundstücks oder Objekts zu kommen, sind rar. Gute Erwerbschancen bestehen für Baugemeinschaften in folgenden Fällen:

- wenn Gemeinden, die eine positive Einstellung gegenüber Baugemeinschaften haben, Verkäuferinnen von Grundstücken oder Objekten sind
- wenn andere AkteurInnen VerkäuferInnen von Grundstücken oder Objekten sind
- bei Entwicklungsgebieten

Werden die Rahmenbedingungen dieser drei Fällen verbessert, steigern sich die Erwerbschancen für Baugemeinschaften.

Bei anderen EigentümerInnen von Grundstücken und Objekten (Privatpersonen und Bauträger) sind die Erwerbschancen für Baugemeinschaften schlecht. Durch eine Verbesserung der Rahmenbedingungen können aber auch hier die Erwerbschancen gesteigert werden.

Die in diesem Kapitel angeführten Verbesserungsvorschläge werden in Kapitel 8 genauer ausgeführt.

8. Handlungsempfehlungen für das Vorarlberger Rheintal

8.1 Handlungsbedarf

Kapitel 4 und 6 zeigen, dass Baugemeinschaften eine sinnvolle und notwendige Alternative zum herkömmlichen Wohnbau sind, sowohl allgemein als auch im Rheintal. Damit Baugemeinschaften im Rheintal eine Zukunft haben und sich als gängige Alternative zum herkömmlichen Wohnbau durchsetzen können, bedarf es einer Änderung der Rahmenbedingungen. Der Handlungsbedarf für das Rheintal ergibt sich aus den Kapiteln 5 und 7 und besteht für folgende Bereiche:

- Bekanntheit und Akzeptanz von Baugemeinschaften (Präsenz des Themas)
- Beratung, Unterstützung und Hilfestellung für Baugemeinschaften
- Wohnbauförderung
- Verfügbarkeit von Grundstücken und Objekten
- Erwerb von Grundstücken und Objekten durch Baugemeinschaften

Konkrete Handlungsempfehlungen und Maßnahmen für jeden dieser Bereiche werden im Folgenden formuliert.

8.2 Handlungsempfehlungen und Maßnahmen

A. Bewusstseinsbildung:

A1. Bewusstseinsbildung in der Bevölkerung (Zielgruppe: potenzielle InteressentInnen)
Bewusstsein für alternative Wohnmodelle schaffen, d.h. Bevölkerung darüber aufklären, dass es Alternativen zum herkömmlichen Wohnbau gibt.

Maßnahmen:

- **A-1:** Öffentlichen Diskurs mithilfe regionaler Medien führen, z.B. über Tageszeitungen, Radio, Fernsehen.
- **A-2:** Öffentliche Veranstaltungen durchführen, z.B. zum Thema Baugemeinschaften oder allgemein zum Thema Wohnen.
- **A-3:** Bauwillige Personen gezielt ansprechen.

Angesprochene AkteurInnen:

- Öffentliche Beratungsstelle (s. Handlungsempfehlung B)
- Bestehende Einrichtungen und Unternehmen, die diesbezüglich bereits einen Beitrag zur Bewusstseinsbildung geleistet haben, wie z.B. *tisch: Wir bauen Nachbarschaft!* oder das *vai*.
- RegionalmanagerInnen
- Regionale Medien
- ArchitektInnen und ProjektentwicklerInnen, die in direktem Kontakt mit bauwilligen Personen sind.

Referenzbeispiele:

- **zu A-1:** Fernsehsendung *Plus-Minus,* die zwischen 1985 und 1992 im Vorarlberger Fernsehprogramm des ORF ausgestrahlt wurde (s. Kapitel 5.3.3).
- **zu A-1:** Sendereihe „Visionen zum Wohnen", die im Rahmen von *Vorarlberg heute* im Juni 2012 ausgestrahlt wurde (s. Kapitel 5.3.3).
- **zu A-2:** Fachtag Wohnen im Walgau
  Die *Regio Im Walgau*[1] veranstaltete am 7. 6. 2013 einen Fachtag zum Thema „Wohnen im Walgau". Vier ReferentInnen aus dem In- und Ausland gaben Impulse zu Themen wie „Nachhaltige Entwicklung von Siedlungen" und „Gemeinsames Wohnen". Im Anschluss diskutierten die TeilnehmerInnen des Fachtages darüber, wie wird zukünftig wohnen wollen. Ein „Marktplatz für Modelle und Ideen" bot den TeilnehmerInnen die Möglichkeit, sich intensiver mit den ausgestellten Projekten zu befassen. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurden Baugemeinschaften thematisiert (vgl. Regio Im Walgau 2013b).
- **zu A-2:** Wohnbauforum 2002, 2003 und 2004
  Das Wohnbauforum war ein dreijähriges Forschungsprojekt der Wohnbauförderungsabteilung des Landes Vorarlberg, der Vorarlberger Raiffeisenbanken und des *vai*. Im Rahmen jährlich stattfindender Symposien wurden Impulse zum Thema Wohnbau und Wohnen öffentlich diskutiert. Baugemeinschaften wurden im Rahmen dieser Symposien thematisiert (vgl. Kapitel 5.3.6).
- **zu A-3:** Maronihof, Bregenz
  Vier Geschwister, die gemeinsam ein Grundstück geerbt hatten, beauftragten die Architekten Roland Gnaiger und Gerhard Gruber mit einer Bebauungsstudie. Diese Studie führte zur Idee, eine Baugemeinschaft zu gründen. Die Architekten waren für die Gründung der Baugemeinschaft mit verantwortlich (vgl. Kapitel 2.3.1).

1 Der Verein *Regio Im Walgau* mit eigener Geschäftsstelle umfasst 14 Gemeinden der Vorarlberger Region Walgau und befasst sich seit 2009 mit der Regionalentwicklung im Walgau (vgl. Regio Im Walgau 2013a) .

A2. Bewusstseinsbildung in der Bevölkerung (Zielgruppe: Grundstücks- und ObjekteigentümerInnen)

Grundstücks- und ObjekteigentümerInnen dazu animieren, sich beim Grundstückskauf mehr Zeit zu lassen und sich bewusster mit den InteressentInnen und deren Vorhaben auseinanderzusetzen. Bewusstseinsbildung auch dazu nutzen, die Erwerbschancen für Baugemeinschaften und die Verfügbarkeit von Grundstücken und Objekten zu verbessern, indem Grundstücks- und ObjekteigentümerInnen über die Möglichkeit der Option und des Baurechts aufgeklärt werden.

Maßnahmen:

- **A-1:** Öffentlichen Diskurs mithilfe regionaler Medien führen, z.B. Tageszeitung, Radio, Fernsehen.
- **A-2:** Öffentliche Veranstaltungen durchführen, z.B. zum Thema Baugemeinschaften oder allgemein zum Thema Wohnen.
- **A-4:** Grundstücks- und ObjekteigentümerInnen durch gezieltes Ansprechen sensibilisieren.

Angesprochene AkteurInnen:

- Öffentliche Beratungsstelle (s. Handlungsempfehlung B)
- Bestehende Einrichtungen und Unternehmen, die diesbezüglich bereits einen Beitrag zur Bewusstseinsbildung geleistet haben, wie z.B. *tisch: Wir bauen Nachbarschaft!* oder das *vai*.
- PolitikerInnen auf Landesebene und kommunaler Ebene
- RegionalmanagerInnen
- Regionale Medien
- MaklerInnen und andere AkteurInnen im Wohnbaugeschehen, die direkten Kontakt zu Grundstücks- oder ObjekteigentümerInnen haben.

Referenzbeispiele:

- **zu A-1:** Fernsehsendung *Plus-Minus*
  Beschreibung siehe Referenzbeispiel im Kapitel Handlungsempfehlung A1
- **zu A-1:** Sendereihe „Visionen zum Wohnen"
  Beschreibung siehe Referenzbeispiel im Kapitel Handlungsempfehlung A1
- **zu A-2:** Fachtag Wohnen im Walgau
  Beschreibung siehe Referenzbeispiele im Kapitel Handlungsempfehlung A1
- **zu A-2:** Wohnbauforum 2002, 2003 und 2004
  Beschreibung siehe Referenzbeispiele im Kapitel Handlungsempfehlung A1

A3. Bewusstseinsbildung bei EntscheidungsträgerInnen (Gemeindepolitik, Landespolitik)
EntscheidungsträgerInnen das Wohnbaumodell Baugemeinschaft näher bringen, damit diese Baugemeinschaften zukünftig unterstützen und die Umsetzung von Projekten erleichtern, z.B. durch Änderung der Rahmenbedingungen (s. Handlungsempfehlungen B, C, D).

Maßnahmen:

- **A-1:** Öffentlichen Diskurs mithilfe regionaler Medien führen, z.B. Tageszeitung, Radio, Fernsehen.
- **A-2:** Öffentliche Veranstaltungen durchführen, z.B. zum Thema Baugemeinschaften oder allgemein zum Thema Wohnen.
- **A-5:** EntscheidungsträgerInnen gezielt ansprechen, z.B. durch Einzelgespräche oder themenbezogene Seminare und Workshops.

Angesprochene AkteurInnen:

- Bestehende Einrichtungen und Unternehmen, die diesbezüglich bereits einen Beitrag zur Bewusstseinsbildung geleistet haben, wie z.B. *tisch: Wir bauen Nachbarschaft!* oder das *vai*.
- RegionalmanagerInnen
- Regionale Medien
- Andere AkteurInnen im Wohnbaugeschehen, die Baugemeinschaften als sinnvoll erachten und diese unterstützen wollen, z.B. ArchitektInnen, RaumplanerInnen, BürgerInnen etc.

Referenzbeispiel:

- **zu A-1:** Fernsehsendung *Plus-Minus*
  Beschreibung siehe Referenzbeispiel im Kapitel Handlungsempfehlung A1
- **zu A-1:** Sendereihe „Visionen zum Wohnen“
  Beschreibung siehe Referenzbeispiel im Kapitel Handlungsempfehlung A1
- **zu A-2:** Fachtag Wohnen im Walgau
  Beschreibung siehe Referenzbeispiele im Kapitel Handlungsempfehlung A1
- **zu A-2:** Wohnbauforum 2002, 2003 und 2004
  Beschreibung siehe Referenzbeispiele im Kapitel Handlungsempfehlung A1
- **zu A-5:** *tisch: Wir bauen Nachbarschaft!* betreibt Themensensibilisierung beim Land Vorarlberg, sowie bei Vorarlberger Städten und Gemeinden, unter anderem mithilfe persönlicher Gespräche. Dadurch sollen die Rahmenbedingungen für Baugemeinschaften verbessert werden (vgl. Kapitel 5.4.1).

A4. Bewusstseinsbildung bei PlanerInnen (Verwaltung, ArchitektInnen, RaumplanerInnen, ProjektentwicklerInnen)
PlanerInnen das Wohnbaumodell Baugemeinschaft näher bringen, da PlanerInnen oft in Gemeindeentwicklungsprozesse involviert sind und somit einen Beitrag zu Handlungsempfehlung A3 leisten können. Durch den direkten Kontakt zu Personen mit Bauabsichten können vor allem ArchitektInnen auch einen Beitrag zu Handlungsempfehlung A1 leisten.

Maßnahmen:

- **A-1:** Öffentlichen Diskurs mithilfe regionaler Medien führen, z.B. Tageszeitung, Radio, Fernsehen.
- **A-2:** Öffentliche Veranstaltungen durchführen, z.B. zum Thema Baugemeinschaften oder allgemein zum Thema Wohnen.
- **A-6:** PlanerInnen gezielt ansprechen, z.B. durch Einzelgespräche oder themenbezogene Seminare und Workshops.

Angesprochene AkteurInnen:

- Öffentliche Beratungsstelle (s. Handlungsempfehlung B)
- Bestehende Einrichtungen und Unternehmen, die diesbezüglich bereits einen Beitrag zur Bewusstseinsbildung geleistet haben, wie z.B. *tisch: Wir bauen Nachbarschaft!* oder das *vai*.
- RegionalmanagerInnen
- Regionale Medien
- Andere AkteurInnen im Wohnbaugeschehen, die Baugemeinschaften als sinnvoll erachten und diese unterstützen wollen, z.B. ArchitektInnen, RaumplanerInnen, BürgerInnen etc.

Referenzbeispiele:

- **zu A-1:** Fernsehsendung *Plus-Minus*
  Beschreibung siehe Referenzbeispiel im Kapitel Handlungsempfehlung A1
- **zu A-1:** Sendereihe „Visionen zum Wohnen“
  Beschreibung siehe Referenzbeispiel im Kapitel Handlungsempfehlung A1
- **zu A-2:** Fachtag Wohnen im Walgau
  Beschreibung siehe Referenzbeispiele im Kapitel Handlungsempfehlung A1
- **zu A-2:** Wohnbauforum 2002, 2003 und 2004
  Beschreibung siehe Referenzbeispiele im Kapitel Handlungsempfehlung A1

A5. Bewusstseinsbildung bei Bauträgern

Bauträgern das Wohnbaumodell Baugemeinschaft näher bringen und sie dazu animieren, Projekte gemeinsam mit Baugemeinschaften umzusetzen.

Maßnahmen:

- **A-1:** Öffentlichen Diskurs mithilfe regionaler Medien führen, z.B. Tageszeitung, Radio, Fernsehen.
- **A-2:** Öffentliche Veranstaltungen durchführen, z.B. zum Thema Baugemeinschaften oder allgemein zum Thema Wohnen.
- **A-7:** Bauträger gezielt ansprechen.

Angesprochene AkteurInnen:

- Öffentliche Beratungsstelle (s. Handlungsempfehlung B)
- Bestehende Einrichtungen und Unternehmen, die diesbezüglich bereits einen Beitrag zur Bewusstseinsbildung geleistet haben, wie z.B. *tisch: Wir bauen Nachbarschaft!* oder das *vai*.
- RegionalmanagerInnen
- Regionale Medien
- PolitikerInnen auf Landesebene und kommunaler Ebene

Referenzbeispiele:

- **zu A-1:** Fernsehsendung *Plus-Minus*
  Beschreibung siehe Referenzbeispiel im Kapitel Handlungsempfehlung A1
- **zu A-1:** Sendereihe „Visionen zum Wohnen“
  Beschreibung siehe Referenzbeispiel im Kapitel Handlungsempfehlung A1
- **zu A-2:** Fachtag Wohnen im Walgau
  Beschreibung siehe Referenzbeispiele im Kapitel Handlungsempfehlung A1
- **zu A-2:** Wohnbauforum 2002, 2003 und 2004
  Beschreibung siehe Referenzbeispiele im Kapitel Handlungsempfehlung A1

B. Öffentliche Beratungsstelle einrichten.

Öffentliche Beratungsstelle auf Landesebene einrichten, die Baugemeinschaften in der Umsetzung ihrer Projekte durch die Bereitstellung kostenloser Beratungsleistungen und Hilfestellung unterstützt.

Maßnahme:

- **B-1:** Bestehende Strukturen nutzen und Beratungsstelle z.B. bei der Abteilung für Wohnbauförderung des Landes ansiedeln. Aufgaben dieser Beratungsstelle sind u.a.:
  - Allgemeine Informationen zum Thema Baugemeinschaften bereitstellen: Was sind Baugemeinschaften? Was sind die Vorteile und Risiken von Baugemeinschaften? ...
  - Beratung hinsichtlich der Rahmenbedingungen in Vorarlberg: Bauvorschriften, Wohnbauförderung, Finanzierung etc.
  - Vernetzung unterschiedlicher AkteurInnen: Baugemeinschaften, ArchitektInnen, GrundstückseigentümerInnen, ProzessbegleiterInnen, Unternehmen etc.
    z.B. mithilfe einer Projektbörse
  - Baugemeinschaftsdatenbank verwalten: bestehende Baugemeinschaften, bereits umgesetzte Projekte, InteressentInnen etc.
  - Grundstücks- bzw. Objektdatenbank verwalten: Grundstücke und Objekte jener EigentümerInnen, die bereit sind, an eine Baugemeinschaft zu verkaufen
  - Regelmäßiges Aussenden eines Newsletters zum aktuellen Geschehen
  - Öffentlichkeitsarbeit zur Bewusstseinsbildung (s. Handlungsempfehlung A)
  - Organisation und Durchführung von Veranstaltungen, Workshops, Exkursionen ...

Angesprochene AkteurInnen:

- Landespolitikerinnen und -politiker
- Landesverwaltung, z.B. Abteilung für Wohnbauförderung

Referenzbeispiel:

- **zu B-1:** Netzwerkagentur Generationenwohnen Berlin
  Die Einrichtung der *Netzwerkagentur Generationenwohnen Berlin* wurde von der Stadt Berlin in Auftrag gegeben. Seit 2008 unterstützt die Netzwerkagentur Baugemeinschaften und andere Wohnprojekte durch Beratungsleistungen. „Die Agentur versteht sich
  - als Ideengeber für gemeinschaftliche Wohnprojekte
  - als Berater in allen Fragen des generationenübergreifenden Wohnens
  - als Unterstützer bei der Entwicklung und Umsetzung ihrer Projektidee
  - als Vermittler zur Wohnungswirtschaft, zu Wohnungsgenossenschaften und privaten Haus- und Grundstückseigentümern“ (Stattbau 2013).

C. Wohnbauförderung adaptieren.

Wohnbauförderung dahingehend adaptieren, dass für Privatpersonen Anreize geschaffen werden, sich an einer Baugemeinschaft zu beteiligen. Weiters kann die Wohnbauförderung dazu genutzt werden, die Mitbestimmung zukünftiger BewohnerInnen bei Wohnbauprojekten zu erhöhen.

Maßnahmen:

- **C-1:** Ökologischen Maßnahmenkatalog (vgl. Anhang zur Neubauförderungsrichtlinie 2013 und Wohnhaussanierungsrichtlinie 2013) um nicht-ökologische Maßnahmen erweitern, z.B. Mitbestimmung bei der Planung, Selbstständigkeit der BewohnerInnen.
- **C-2:** Punkt „Wohnbauforschung" (vgl. § 16 Neubauförderungsrichtlinie 2013) ausbauen, z.B. innovative Projekte mit höheren Zuschüssen fördern. Geförderte Projekte offenlegen.
- **C-3:** Bauträger-Projekte nur mehr dann fördern, wenn 100 % der Wohnungen bereits vor der Bauleistung verkauft bzw. vermietet sind.
- **C-4:** Förderung von Erlebnisräumen für Jung und Alt (vgl. Wohnbaufondsrichtlinie 2013) lockern, z.B. Förderung bereits ab 4 Wohneinheiten anstatt wie aktuell gültig ab 6 Wohneinheiten.

Angesprochene AkteurInnen:

- Landespolitikerinnen und -politiker
- Abteilung für Wohnbauförderung des Landes Vorarlberg
- Wohnbauförderungsbeirat

D. Verfügbarkeit von Grundstücken und Objekten verbessern.

Verfügbarkeit von Grundstücken und Objekten durch eine Reihe von Maßnahmen verbessern.

Maßnahmen:

- **D-1:** Baulanddatenbank bzw. Baulückenkataster einführen.
- **D-2:** Leerstandserhebung durchführen.
- **D-3:** Leerstandsmelder für Vorarlberg einrichten.
- **D-4:** GrundstückseigentümerInnen, insbesondere GroßgrundbesitzerInnen dazu animieren, Grundstücke zu verkaufen (s. Handlungsempfehlung A2)
- **D-5:** GrundstückseigentümerInnen über die Möglichkeit des Baurechts informieren (s. Handlungsempfehlung A2).
- **D-6:** Baulandmobilisierung durch Gemeinde, indem sie aktiv Grundstücke kauft und in weiterer Folge bereit stellt.
- **D-7:** Baulandmobilisierung durch das Land, indem es aktiv Grundstücke kauft und in weiterer Folge bereit stellt.
- **D-8:** Alternative Modelle zur Baulandmobilisierung durch die Gemeinde

Angesprochene AkteurInnen:

- Politikerinnen und Politiker auf Landesebene und kommunaler Ebene
- Landes- und Gemeindeverwaltung
- Andere AkteurInnen im Wohnbaugeschehen, denen eine Verbesserung der Verfügbarkeit wichtig ist, zB PlanerInnen, BürgerInnen.

Referenzbeispiele:

- **zu D-1:** Baulanddatenbank Schaffhausen (CH)
  In der „Schaffhauser Baulanddatenbank", die online abrufbar ist, sind sämtliche Baulandparzellen in der Region Schaffhausen (Schweiz) verzeichnet. Angeführt werden jeweils die Grundstücksgröße, Name und Anschrift der Eigentümerin bzw. des Eigentümers sowie die Verfügbarkeit (vgl. Wirtschaftsförderung Kanton Schaffhausen 2013).
- **zu D-2:** Leerstandserhebung Bregenzerwald:
  Die *REGIO Bregenzerwald* startete im Jahr 2008 das Projekt „Alte Bausubstanz – Intensivierung der Nutzung alter Bausubstanz im Bregenzerwald" und setzte damit Impulse für BewohnerInnen und Gemeinden. Ziele des Projektes sind die Sensibilisierung für das Thema Leerstand, der Kontakt mit den EigentümerInnen sowie erste Schritte für den koordinierten Umgang mit der bestehenden Bausubstanz. Im Vorfeld wurde eine Ersterhebung der leerstehenden und mindergenutzten Gebäude im Bregenzerwald durchgeführt (vgl. Regio Bregenzerwald 2013).
- **zu D-3:** Leerstandsmelder
  Eine Initiative gegen Leerstand, die es derzeit in vielen großen Städten Deutschlands und seit Herbst 2012 auch in Wien gibt, ist die Online-Plattform *Leerstandsmelder*. Leerstehende Gebäude, Wohn- und Gewerberäume etc. können von den NutzerInnen der Plattform gemeldet und in der Leerstandskarte verortet werden. Ziel ist es, einen Überblick über den vorhandenen Leerstand zu geben und einen kollektiven, frei zugänglichen Daten- und Raumpool zu schaffen. Weiters können auf der Plattform Ideen zum konstruktiven Umgang mit den leerstehenden Gebäuden ausgetauscht werden (vgl. IG Kultur Wien 2013).
- **zu D-7:** Bodenfonds Tirol
  Der im Tiroler Raumordnungsgesetz verankerte Bodenfonds verfolgt das Ziel, kosten-

günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. „Der Tiroler Bodenfonds verfügt in zahlreichen Gemeinden über Grundstücke für den Wohnbau oder für Gewerbe- und Industriebauten. Die Vergabe der Bauplätze erfolgt primär über die jeweilige Gemeinde“ (Amt der Tiroler Lreg. 2013).

- **zu D-8: „**Gemeindeuzukunftsfonds“ Zwischenwasser
  Die Gemeinde Zwischenwasser erarbeitet derzeit ein Räumliches Entwicklungsleitbild. Im Rahmen des Prozesses wurde gemeinsam mit BürgerInnen eine Idee entwickelt, um Bauflächen zu mobilisieren. „Der Verkauf von Grundstücken soll durch die Gründung eines so genannten „Gemeindezukunftsfonds“ angeregt werden. Dieser Fonds dient als sichere Wertanlage für das ansonsten auf dem Grundstück gebundene Kapital. Die Gemeinde kann daraus in lokale Projekte für leistbares Wohnen oder sonstige Einrichtungen für die Bevölkerung in Zwischenwasser investieren. Investieren dürfen außer den GrundstückseigentümerInnen aber auch andere, die ihr Geld lieber für lokale Projekte arbeiten lassen. Der gemeindeeigene, aber unabhängig der Parteipolitik installierte Fonds garantiert eine gewisse Rendite für die InvestorInnen, die aus den Vermietungen bzw. Verpachtungen entsteht“ (nonconform 2013).

<u>E. Chancen für den Erwerb eines Grundstücks oder Gebäudes für Baugemeinschaften erhöhen.</u>
Erwerbschancen speziell für Baugemeinschaften erhöhen.

Maßnahmen:

- **E-1:** Grundstücks- und ObjekteigentümerInnen über die Möglichkeit der Option aufklären (s. Handlungsempfehlung A2).
- **E-2:** Grundstücks- und ObjekteigentümerInnen dazu animieren, sich beim Grundstückskauf mehr Zeit zu lassen und sich bewusster mit den InteressentInnen und deren Vorhaben auseinanderzusetzen (s. Handlungsempfehlung A2).
- **E-3:** Grundstücks- und ObjekteigentümerInnen über Baugemeinschaften informieren (s. Handlungsempfehlung A1).
- **E-4:** Grundstücksvergabe durch Gemeinde: Will eine Gemeinde ein Grundstück verkaufen, schreibt sie einen Wettbewerb aus. InteressentInnen müssen sich für das Grundstück bewerben und eine von der Gemeinde vorgebene Reihe von Kriterien erfüllen. Jene Interessentin bzw. jener Interessent, die oder der am meisten Kriterien erfüllt, bekommt den Zuschlag für das Grundstück.
- **E-5:** AnbieterInnen und NachfragerInnen von Grundstücken und Objekten zusammenbringen, z.B. bei Entwicklungsgebieten frühzeitig durch Gemeinde oder bei Einzelgrundstücken durch die öffentliche Beratungsstelle (s. Handlungsempfehlung B).
- **E-6:** Bei der Entwicklung größerer Siedlungsgebiete (z.B. neuer Stadtquartiere) Baugemeinschaften involvieren.
- **E-7:** Bebauungspläne so gestalten, dass Grundstücke speziell für Baugemeinschaften attraktiv werden und für andere BauherrInnen uninteressant (verdichtete, kleinteilige Bebauung).

Angesprochene AkteurInnen:

- Öffentliche Beratungsstelle (s. Handlungsempfehlung B)
- Gemeindepolitikerinnen und -politiker, aber auch Gemeindeverwaltung
- PlanerInnen, MaklerInnen und andere AkteurInnen, die direkten Kontakt zu GrundstückseigentümerInnen haben

Referenzbeispiele:

- **zu E-4:** Grundstücksvergabe durch die Stadt Berlin
  Die Stadt Berlin stellt jährlich eine gewisse Anzahl an Baugrundstücken für Baugemeinschaften zur Verfügung. Diese Grundstücke werden von der Stadt zum Kauf ausgeschrieben. In einem zweistufigen Auswahlverfahren können sich Baugemeinschaften, aber auch eigentumsorientierte Genossenschaften, um die Grundstücke bewerben. Die Bewerbungen werden nach festgelegten Kriterien bewertet und in eine Rangfolge gesetzt. Mit der erstgereihten Gruppe werden Kaufverhandlungen geführt (vgl. Kapitel 3.9).
- **zu E-6:** Südstadt, Tübingen (Deutschland)
  Auf einem großen ehemaligen Militärgelände im Süden der Stadt sind ab den 1990ern neue Stadtquartiere entstanden. Bei der Entwicklung dieser Quartiere setzte die Stadt auf das Modell der Baugemeinschaften. Mittlerweile sind bereits einige Quartiere entstanden und Baugemeinschaften stehen nach wie vor im Zentrum der Entwicklung neuer Quartiere (vgl. Vision Rheintal 2012d).

9. Quellenverzeichnis

9.1 Persönliche Gespräche und ExpertInnen-Interviews

Assmann, Martin (2013): Interview, durchgeführt am 11. März 2013

Bork, Elfriede (2012): Persönliches Gespräch, durchgeführt am 17. Juli 2012

Duelli, Stefan / Mennel, Markus (2013): Interview, durchgeführt am 4. März 2013

Gassner, Ruth (2012): Persönliches Gespräch, durchgeführt am 24. Oktober 2012

Käfer, Andreas (2012): Persönliches Gespräch, durchgeführt am 13. Mai 2012

Mathis, Josef (2013): Interview, durchgeführt am 6. Mai 2013

Mittersteiner, Norbert (2012): Persönliches Gespräch, durchgeführt am 9. Mai 2012

Petter, Gerhard (2012): Persönliches Gespräch, durchgeführt am 12. Oktober 2012

Reis, Martin (2012): Persönliches Gespräch, durchgeführt am 12. Juli 2012

Salzmann, Geli (2013): Interview, durchgeführt am 16. April 2013

Schlauch, Heike (2013): Interview, durchgeführt am 6. März 2013

Spalt, Veronika (2013): Telefonat mit Veronika Spalt, Bewohnerin der Siedlung „Wohnen am Mühlbach“ Rankweil, geführt am 2. Mai 2013

Steger-Vonmetz, Christian (2012): Persönliches Gespräch, durchgeführt am 5. Mai 2012

Unterrainer, Walter (2012): Persönliches Gespräch, durchgeführt am 11. Juli 2012

9.2 Literatur

Amt der Vorarlberger Landesregierung – Abteilung Wohnbauförderung (2011): Leitfaden zur Quartiersbetrachtung. Begleitend zur Neubauförderungsrichtlinie für Gemeinden und Bauträger. Pdf-Dokument. URL: http://www.vorarlberg.at/pdf/quartiersbetrachtung2012.pdf, Zugriff am 14. 9. 2013

Assmann, Martin / Zech, Sibylla (2006): vis!on rheintal – 29 Vorarlberger Gemeinden bilden einen gemeinsamen Lebensraum. In: Broggi, Mario F. (Hrsg.): Alpenrheintal – eine Region im Umbau. Analysen und Perspektiven der räumlichen Entwicklung. Rheticus-Gesellschaft, Feldkirch. S. 274 – 286

Barta, Heinz (2004): Zivilrecht. Grundriss und Einführung in das Rechtsdenken. WUV-Universitätsverlag, Wien.

Berufsvereinigung der bildenden Künstler Vorarlbergs (Hrsg.) (1993): Architektur in Vorarlberg seit 1960. Eugen Ruß Verlag, Bregenz.

Broggi, Mario F. (Hrsg.) (2006): Alpenrheintal – eine Region im Umbau. Analysen und Perspektiven der räumlichen Entwicklung. Rheticus-Gesellschaft, Feldkirch.

Dudenredaktion (Hrsg.) (2003): Duden. Deutsches Universalwörterbuch. 5., überarbeitete Auflage. Bibliographisches Institut & F.A. Brockhaus AG, Mannheim.

Dürr, Susanne (2010): Städtebau, Parzellen und Baugemeinschaften. In: Kuhn, Gerd / Harlander, Tilman: Baugemeinschaften im Südwesten Deutschlands. LBS-Stiftung für Bauen und Wohnen (Hrsg.). Deutscher Sparkassen Verlag, Stuttgart. S. 13 – 41

Fabach, Robert (2007): Kontinuitäten. Siedlung Halde in Bludenz. In: Zuschnitt 27. Zweite Lesung. Ausgabe 27, September 2007. S. 8 – 10

Feinig, Willibald (1986): Gemeinsam bauen. Zu wenig bekannt: Informationspool für Bauwillige. In: Familie. Zeitschrift des Vorarlberger Familienverbandes. Erscheint im Verlag Die Quelle. Heft 2, Juni 1986. S. 21

Flick, Uwe (2012): Qualitative Sozialforschung. Eine Einführung. Rowohlt Verlag, Reinbek.

Freisitzer, Kurt et al. (1987): Mitbestimmung im Wohnbau. Ein Handbuch. Picus Verlag, Wien.

Friedrichs, Jürgen (1996): Gentrification. Forschungsstand und methodologische Probleme. In: Friedrichs, Jürgen/Kesckes, Robert (Hrsg.): Gentrification. Theorie und Forschungsergebnisse. Leske + Budrich, Opladen. S. 13 – 40

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

Gauzin-Müller, Dominique (2011): Ökologische Architektur in Vorarlberg. Ein soziales, ökonomisches und kulturelles Modell. Springer-Verlag, Wien.

Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz (Hrsg.) (2011): Österreichisches Raumentwicklungskonzept. ÖREK 2011. Ohne Verlag, Wien.

Gunßer, Christoph (2008): Netzwerk-Architektur. Von der Baugruppe bis zur Alten-WG. Alternative Wohnkonzepte sind plötzlich populär. In: db deutsche bauzeitung. Zeitschrift für Architekten und Bauingenieure. 142. Jahrgang, 02/2008. S. 21

Gunßer, Christoph / Peter, Theo (2010): Miteinander bauen. Architektur für gute Nachbarschaften. Baugruppen Baugenossenschaften. Deutsche Verlags-Anstalt, München.

Gütschow, Matthias (2012): Mühlenviertel. In: id22 Institut für kreative Nachhaltigkeit Berlin (Hrsg): Co-Housing Cultures. Handbuch für selbstorganisiertes, gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen. jovis Verlag, Berlin. S. 102 – 115

Handler, Heinz / Sommer, Andreas (2001): Wohnbauförderung – Ein (historischer) Abriss und eine Perspektive für die Zukunft. In: Forschungsgesellschaft für Wohnen, Bauen und Planen (Hrsg.): Förderung des Wohnungswesens in Österreich. Teil 3. Praxis der Wohnbauförderung. FGW-Schriftenreihe Nr. 140, Wien. S. 12 – 16

Hendrich, Petra (2010): Baugruppen. Selbstbestimmtes Bauen und Wohnen in Wien. Diplomarbeit. TU Wien.

Holm, Andrej (2009): Baugruppen. Eine Privatisierung der besonderen Art. Ein Gespräch mit dem Soziologen Andrej Holm über die Aufwertung von Stadtteilen in Berlin. Interview geführt von Konrad Litschko. In: Edition Le Monde diplomatique. Nr. 6. Ausverkauft. Wie das Gemeinwohl zur Privatsache wird. S. 24 – 26

Hypothekenbank des Landes Vorarlberg (Hrsg.) (1984): Gemeinsam Bauen. Beispiele verdichteter Bauweise in Vorarlberg. Vorarlberger Verlagsanstalt, Dornbirn.

id22 Institut für kreative Nachhaltigkeit Berlin (Hrsg) (2012): Co-Housing Cultures. Handbuch für selbstorganisiertes, gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen. jovis Verlag, Berlin.
Initiative für Raum und Resilienz (2013): Eine Informationsbroschüre der Initiative für Raum und Resilienz. Bauhaus-Universität Weimar. Pdf-Dokument. URL: http://www.uni-weimar.de/projekte/irur/images/artikel/infobroschre.pdf, Zugriff am 8.5.2013

Internationale Rheinregulierung (Hrsg.) (1993): Der Alpenrhein und seine Regulierung. Internationale Rheinregulierung 1892 – 1992. BuchsDruck und Verlag, Buchs.

Kapfinger, Otto (2003a): Vorarlberger Bauschule. Zur Entstehung und Wirkung einer Schule, die nie eine war. In: Vorarlberger Architektur Institut (Hrsg.) / Kapfinger, Otto (red.): Konstruktive Provokation. Neues Bauen in Vorarlberg. Katalog zur gleichnamigen Ausstellung des Institut français d'architecture, Paris. Verlag Anton Pustet, Salzburg. S. 8 – 24

Kapfinger, Otto (2003b): Baukunst in Vorarlberg seit 1980. Ein Führer zu 260 sehenswerten Bauten. 3. Auflage. Kunsthaus Bregens (Hrsg.). Verlag Gerd Hatje, Ostfildern-Ruit.

Kläser, Simone (2006): Selbstorganisiertes Wohnen. In: Arch +, Zeitschrift für Architektur und Städtebau. Ausgabe 176/177, Mai 2006. S. 89 – 98

Korda, Martin (Hrsg.) (2005): Städtebau. Technische Grundlagen. 5., neubearbeitete Auflage. B. g. Teubner Verlag, Wiesbaden.

Krämer, Stefan / Kuhn, Gerd (2009): Städte und Baugemeinschaften. Wüstenrot Stiftung (Hrsg.). Karl Krämer Verlag, Stuttgart + Zürich.

Kröger et al. (2005): Selbst gebaute Nachbarschaft. Handlungsempfehlungen zur Verbreitung von Wohnprojekten in Hamburg. Universität Kassel.

Kuhn, Gerd / Harlander, Tilman (2010): Baugemeinschaften im Südwesten Deutschlands. LBS-Stiftung für Bauen und Wohnen (Hrsg.). Deutscher Sparkassen Verlag, Stuttgart.

Land Vorarlberg et al. (Hrsg.) (2006): vis!on rheintal. Dokumentation 2006. Räumliche Entwicklung und regionale Kooperation im Vorarlberger Rheintal. Ergebnisse des Leitbildprozesses. Eigenverlag der Raumplanungsabteilung des Amtes der Vlbg. Landesregierung, Bregenz.

Liese, Julia (2008): Die Baugemeinschaft – ein Wohnbaumodell mit Zukunft. In: Detail. Zeitschrift für Architektur. 48. Serie, 09/2008. S. 902 – 906

Neufert, Ernst (2012): Neufert. Bauentwurfslehre. 40., überarbeitete und aktualisierte Auflage. Springer Vieweg Verlag, Wiesbaden.

Mayring, Philipp (2010): Qualitative Inhaltsanalyse. Grundlagen und Techniken. 11., aktualisierte und überarbeitete Auflage. Beltz Verlag, Weinheim.

Pichler, Meinrad (2012): Nationalsozialismus in Vorarlberg. Opfer . Täter . Gegner. StudienVerlag, Innsbruck.

Prinz, Dieter (1999): Städtebau. Band 1: Städtebauliches Entwerfen. 7., überarbeitete Auflage. Verlag W. Kohlhammer, Stuttgart.

Rainer, Herbert (2012): Wohnungseigentum. So erwerben, schützen und verwalten Sie Ihr Eigentum. 5. Auflage. MANZsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien.

Region amKumma (Hrsg.) (2010): Leitbild und Räumliches Entwicklungskonzept (REK) amKumma. Prozessbegleitung Leitbild: Universität Innsbruck. Prozessbegleitung REK: Büro stadtland, Bregenz – Wien.

Schindler, Anna (2006): Seit vierzig Jahren ungeschlagen: die Halensiedlung. In: BAU & ARCHITEKTUR. Sonderpublikation von „Swiss Engineering STZ". Nr. 01/2006, März 2006. S. 4 – 6

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

Sparkassen Real Vorarlberg (Hrsg.) (2013): Immo-Guide. Vorarlberger Immobilienpreisspiegel 2013. Pdf-Dokument. URL: http://www.sreal.at/export/sites/sreal/de/PDF/Vorarlberg_Immoguide-2013_13_Web.pdf, Zugriff am 2. 2. 2013

Sieverts, Thomas (2006): Zwischenstadt – zwischen Stadt und Land. In: Broggi, Mario F. (Hrsg.): Alpenrheintal – eine Region im Umbau. Analysen und Perspektiven der räumlichen Entwicklung. Rheticus-Gesellschaft, Feldkirch. S. 142 – 149

Soehlke, Cord (2010): Bürgernahes Bauen und kommunales Interesse – Tübinger Erfahrungen. In: Kuhn, Gerd / Harlander, Tilman: Baugemeinschaften im Südwesten Deutschlands. LBS-Stiftung für Bauen und Wohnen (Hrsg.). Deutscher Sparkassen Verlag, Stuttgart. S. 42 – 47

Spehl, Harald (2005): Nachhaltige Raumentwicklung. In: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): Handwörterbuch der Raumordnung. Verlag der ARL, Hannover. S. 679 – 685

Steiner, Dietmar (1984): Neun Beispiele aus Vorarlberg. In: Hypothekenbank des Landes Vorarlberg (Hrsg.) (1984): Gemeinsam Bauen. Beispiele verdichteter Bauweise in Vorarlberg. Vorarlberger Verlagsanstalt, Dornbirn. S. 15 – 63

Temel, Robert et al. (2009): Baugemeinschaften in Wien. Endbericht 1: Potenzialabschätzung und Rahmenbedingungen. Studie im Auftrag der Stadt Wien, MA 50.

Temel, Robert / Lorbek, Maja (2010): Baugemeinschaften in Wien. Endbericht 2: Rechtsfragen, Leitfaden, Grundstücksvergabe. Studie im Auftrag der Stadt Wien, MA 50.

Tiefenthaler, Helmut (1993): Siedlungsentwicklung im Vorarlberger Rheintal 1890 – 1990. In: Internationale Rheinregulierung (Hrsg.): Der Alpenrhein und seine Regulierung. Internationale Rheinregulierung 1892 – 1992. BuchsDruck und Verlag, Buchs. S. 112 – 119

Tschabrunn, Alois (1987): Selbsthilfe-Eigenheim für Jedermann. Vorarlberger Verlagsanstalt Ges.m.b.H., Dornbirn.

United Nations (1987): Report of the World Commission on Environment and Development. Our Common Future. Pdf-Dokument. URL: http://www.are.admin.ch/themen/nachhaltig/00266/00540/00542/index.html?lang=de&download=NHzLpZeg7t,lnp6I0NTU042l2Z6ln1acy4Zn4Z2qZpnO2Yuq2Z6gpJCDdnx6gmym162epYbg2c_JjKbNoKSn6A--, Zugriff am 26. 4. 2013

Vorarlberger Architektur Institut (Hrsg.) (2003): Wohnbauforum. Script 2003. Wohnen und Wert. Eigenverlag, Dornbirn.

Vorarlberger Architektur Institut (Hrsg.) (2003b) / Kapfinger, Otto (red.): Konstruktive Provokation. Neues Bauen in Vorarlberg. Katalog zur gleichnamigen Ausstellung des Institut français d'architecture, Paris. Verlag Anton Pustet, Salzburg.

Vorarlberger Architektur Institut (Hrsg.) (2004): Wohnbauforum. Script 2004. Wohnen & ….. Leben. Eigenverlag, Dornbirn.

Waechter-Böhm, Liesbeth (Hrsg.) (2003): Austria West. Tirol Vorarlberg. Neue Architektur. Birkhäuser, Basel.

Waibel, Ferdinand (1993): Die Werke der Internationalen Rheinregulierung. In: Internationale Rheinregulierung (Hrsg.): Der Alpenrhein und seine Regulierung. Internationale Rheinregulierung 1892 – 1992. BuchsDruck und Verlag, Buchs. S. 206 – 235

Wanner, Gerhard (1990): Vorarlbergs Industriegeschichte. Vorarlberger Verlagsanstalt, Dornbirn.

Wanner, Gerhard (1993): Siedlungs- und Wohnungswesen. In: Gesellschaft für Wirtschaftsdokumentation Ges. m. b. H. (Hrsg.): Vorarlberger Wirtschaftschronik. GFW Verlag, Wien. S. 221-225

Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Hrsg.) (2013a): Immobilien-Preisspiegel 2013. Ohne Verlag, Wien.

Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Hrsg.) (2013b): Pressemappe zur Pressekonferenz des Fachverbandes der Immobilientreuhänder anlässlich der Präsentation des Immobilienpreisspiegels 2013. Pdf-Dokument. URL: http://portal.wko.at/wk/dok_detail_file.wk?angid=1&docid=641715&conid=704702, Zugriff am 28. 9. 2013

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg.) (2001): Baugemeinschaften. Ein moderner zum Wohneigentum. Pdf-Dokument. URL: http://www.baugemeinschaft.org/download/baugemeinschaften.pdf, Zugriff am 8.8.2011

Wonneberger, Eva (2011): Neue Wohnformen. Neue Lust am Gemeinsinn? Beiträge zur gesellschaftswissenschaftlichen Forschung, Band 25. Centaurus Verlag & Media KG, Freiburg.

9.3 Internet

Amt der Tiroler Landesregierung (Hrsg.) (2013): Tiroler Bodenfonds. Online. URL: http://www.tirol.gv.at/bauen-wohnen/bodenfonds/, Zugriff am 1. 10. 2013

Amt der Vorarlberger Landesregierung – Abteilung Wohnbauförderung (Hrsg.) (2013b): Wohnbauförderungsrichtlinien 2013 und Wohnbeihilferichtlinie 2013. Online. URL: http://www.vorarlberg.at/vorarlberg/bauen_wohnen/wohnen/wohnbaufoerderung/weitereinformationen/foerderungsrichtlinien/wohnbaufoerderungsrichtli.htm, Zugriff am 4. 10. 2013

Amt der Vorarlberger Landesregierung – Abteilung Wohnbauförderung (Hrsg.) (2013c): Wohnbaufibeln 2013. Online. URL: http://www.vorarlberg.at/vorarlberg/bauen_wohnen/wohnen/wohnbaufoerderung/weitereinformationen/wohnbaufibeln2013/wohnbaufibeln2013.htm, Zugriff am 4. 10. 2013

Amt der Vorarlberger Landesregierung – Abteilung Raumplanung und Baurecht (Hrsg.) (2011): Gemeindeentwicklung. Förderungen 2011. Online. URL: http://www.vorarlberg.at/vorarlberg/bauen_wohnen/bauen/gemeindeentwicklung/weitereinformationen/abgewickeltefoerderungen/2011.htm, Zugriff am 8. 6. 2013

Dornbirner Messe (Hrsg.) (2013): DIE Messe-Plattform der Baubranche. com:bau. Die Messe für Architektur – Bauhandwerk – Energie – Immobilien. Online. URL: http://combau.messedornbirn.at/, Zugriff am 1. 5. 2013

Energieinstitut Vorarlberg (Hrsg.) (2013): Energieinstitut Vorarlberg. Online. URL: http://www.energieinstitut.at/?sID=2291, Zugriff am 14. 9. 2013

IG Kultur Wien (Hrsg.) (2013): Über uns. Meldet Leerstände! Für mehr Transparenz und neue Möglichkeitsräume in der Stadt. Online. URL: http://www.leerstandsmelder.de/wien/Über uns, Zugriff am 18. 4. 2013

Nextroom (Hrsg.) (2013): Nextroom. Online. URL: http://www.nextroom.at/, Zugriff am 8. 3. 2013

Nonconform Architektur vor Ort (Hrsg.) (2013): Zwischenstand nach der vor ort ideenwerkstatt. Online. URL: http://www.frutzundfroedisch.at/, Zugriff am 20. 9. 2013

Plattform Gemeinsam Bauen (Hrsg.) (2013): Gemeinsam Bauen – Gemeinschaftlich & günstig planen, bauen, umsetzen und renovieren. Online. URL: http://www.gemeinsam-bauen.at/, Zugriff am 28. 9. 2013

Prisma (Hrsg.) (2013a): Seestadt Bregenz. Online. URL: http://www.prisma-zentrum.com/start.php4?m1id=7&m2id=83, Zugriff am 4. 6. 2013
Prisma (Hrsg.) (2013b): Am Garnmarkt Götzis. Online. URL: http://www.garnmarkt.at/index.html, Zugriff am 4. 6. 2013

Regio Bregenzerwald (Hrsg.) (2013): Alte Bausubstanz. Intensivierung der Nutzung alter Bausubstanz im Bregenzerwald und die Impulse für die Bewohner und das Dorf. Ein Projekt der Regio Bregenzerwald. Online. URL: http://altebausubstanz.at/, Zugriff am 28. 4. 2013

Regio Im Walgau (Hrsg.) (2013a): Was ist „Regio Im Walgau". Online. URL: http://www.imwalgau.at/ueber-uns/was-ist-regio-im-walgau.html, Zugriff am 15. 9. 2013

Regio Im Walgau (Hrsg.) (2013b): Dossier Wohnen im Walgau. Online. URL: http://wiki.imwalgau.at/wiki/Dossier:_Wohnen_im_Walgau, Zugriff am 15. 9. 2013

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.) (2013): Baugemeinschaften, Baugruppen und Genossenschaften: Gute Beispiele aus anderen Städten. Online. URL: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/baugemeinschaft/de/beispiele/index2.shtml, Zugriff am 28. 9. 2013

Stattbau Stadtentwicklungs GmbH (Hrsg.) (2013): Netzwerkagentur GenerationenWohnen. Online. URL: http://www.netzwerk-generationen.de/index.php?id=298, Zugriff am 16. 9. 2013

Vision Rheintal (Hrsg.) (2012a): Hintergründe. Online. URL: http://www.vision-rheintal.at/hintergruende/, Zugriff am 16. 7. 2012

Vision Rheintal (Hrsg.) (2012b): Schwerpunktthemen. Online. URL: http://www.vision-rheintal.at/themen/, Zugriff am 16. 7. 2012

Vision Rheintal (Hrsg.) (2012c): Das Quartier der Zukunft. Veranstaltungsreihe 2010 – 2012. Online. URL: http://www.vision-rheintal.at/aktuelles/das-quartier-der-zukunft/, Zugriff am 16. 7. 2012

Vision Rheintal (Hrsg.) (2012d): Exkursion nach Tübingen. Vielfalt und Lebensqualität trotz hoher Siedlungsdichte. Online. URL: http://www.vision-rheintal.at/aktuelles/das-quartier-der-zukunft/exkursion-nach-tuebingen/, Zugriff am 16. 7. 2012

Vision Rheintal (Hrsg.) (2012e): Werkstattgespräche: Wie sehen enkeltaugliche Quartiere aus? Online. URL: http://www.vision-rheintal.at/aktuelles/das-quartier-der-zukunft/werkstattgespraeche.html, Zugriff am 16. 7. 2012

Vision Rheintal (Hrsg.) (2013a): Gemeinnütziger Wohnbau im Rheintal. Online. Url: http://www.vision-rheintal.at/aktuelles/gemeinnuetziger-wohnbau.html, Zugriff am 26. 4. 2013

Vorarlberger Architektur Institut (Hrsg.) (2008): Konstruktive Provokation. Zur Ausstellung. Online. URL: http://v-a-i.at/index.php?option=content&task=view&id=486, Zugriff am 29. 4. 2013

Vorarlberger Architektur Institut (Hrsg.) (2012): Architekturtage 2012 in Vorarlberg. 01 – 02|06|12. Online. URL: http://www.v-a-i.at/index.php?option=content&task=view&id=644, Zugriff am 1. 5. 2013

Vorarlberger Architektur Institut (2013a): Institut – Profil. Online. URL: http://www.v-a-i.at/index.php?option=com_content&task=blogcategory&id=13&Itemid=34 , Zugriff am 14. 9. 2013

Vorarlberger Architektur Institut (Hrsg.) (2013b): Architektur vorORT. Online. URL: http://www.v-a-i.at/index.php?option=com_content&task=view&id=169&Itemid=193, Zugriff am 1. 5. 2013

Wirtschaftsförderung Kanton Schaffhausen (Hrsg.) (2013): Baulanddatenbank Schaffhausen. Online. URL: http://www.einkleinesparadies.ch/wohnen/baulanddatenbank/, Zugriff am 16. 9. 2013

Zentralvereinigung der Architekten Österreichs (Hrsg.) (2012): Alle Bauherrenpreisträger 1967 – 2012. Online. URL: http://www.zv-architekten.at/download.php?item=5723, Zugriff am 1. 5. 2013

9.4 Medien

Feierabend (1936). Wochenbeilage zum „Vorarlberger Tagblatt“, 18. Folge, 2. Wonnemond 1936, 18. Jahrgang. Vorarlberger Buchdruckgesellschaft, Bregenz. S. 171 – 186

Feldkircher Anzeiger (2013). Regionalzeitung. Ausgabe vom 7. 3. 2013. RZ Regionalzeitungen (Hrsg.), Feldkirch.

Gasser, Michael (2013a): Immobilienpreise im Land sind weiter im Höhenflug. In: Vorarlberger Nachrichten. Ausgabe vom 16. / 17. 3. 2013. Teil D, S. 1

Gasser, Michael (2013b): Trotz großer Landesreserven. Die Preise steigen weiter an. In: Vorarlberger Nachrichten. Ausgabe vom 1. / 2. 5. 2013. Teil A, S. 6

Jäger, Raimund (2012): Nachbarschaft bauen. Plattform für Baugemeinschaften startet am 1. März mit Podiumsdiskussion in Arbogast. In: Bregenzer Blättle. Erschienen am 16. 2. 2012. S. 20

Ohne Verfasser (2012a): Wohnen in Vorarlberg immer teurer. In: Vorarlberger Nachrichten. Ausgabe vom 1. 3. 2012. Teil D, S. 3

Ohne Verfasser (2012b): Gemeinsam bauen hat Zukunft. Podiumsdiskussion und Workshop der Ländle-Plattform für gemeinschaftliches Bauen. In: Heimat Kummenberg. Wochenbeilage der Vorarlberger Nachrichten. Erschienen am 1. 3. 2012. S. 40

Österreichischer Rundfunk (Hrsg.) (1985 – 92): Plus / Minus. Sendereihe. Relevante Sendungen: 3.10.1985, 3.4.1986, 30.4.1987, 17.5.1988 (Gestaltung: jeweils Roland Gnaiger).

Österreichischer Rundfunk (Hrsg.) (2012a): Wohnbau. Umdenken gefordert. Beitrag in: Vorarlberg Heute. Sendung vom 28. 6. 2012, 09:15 – 12:50 (Gestaltung: Carina Jielg).

Österreichischer Rundfunk (Hrsg.) (2012b): Die Kleinwohnanlage Metzgerbildstraße in Bregenz. Sendereihe: Visionen zum Wohnen. Beitrag in: Vorarlberg Heute. Sendung vom 29. 6. 2012, 13:40 – 16:50 (Gestaltung: Carina Jielg).

Österreichischer Rundfunk (Hrsg.) (2012c): Holzarchitektur. Pionierleistung. Sendereihe: Visionen zum Wohnen. Beitrag in: Vorarlberg Heute. Sendung vom 02. 08. 2012, 13:44 – 16:53 (Gestaltung: Carina Jielg).

Pfeifer, Martina (2008a): Gemeinsam. Sieben Wohneinheiten auf einem Grundstück. In: Leben und Wohnen. Monatliche Beilage der Vorarlberger Nachrichten. Ausgabe April 2008. Pdf-Dokument. URL: http://www.v-a-i.at/files/avo /VN Beilage/VN Fruhlingstrasse.pdf, Zugriff am 20. 20. 2012

Pfeifer, Martina (2008b): Ein Modul. Flexibel für heute und morgen. In: Leben und Wohnen. Monatliche Beilage der Vorarlberger Nachrichten. Ausgabe Juni 2008. Pdf-Dokument. URL: http://www.v-a-i.at/files/avo /VN Beilage/VN Metzgerbildstrasse.pdf, Zugriff am 20. 10. 2012

9.5 Rechtsquellen

Baurechtsgesetz 1912 RGBl. 86/1912 i.d.F. BGBl. I 30/2012

Bundesgesetzblatt 1925: 187. Kundmachung des Bundesministeriums für soziale Verwaltung im Einvernehmen mit dem Bundesministeriums für Finanzen vom 6. April 1925, womit das Statut des Bundes-Wohn- und Siedlungsfonds verlautbart wird. Jahrgang 1925, ausgegeben am 22. Juni 1925, 45. Stück.

Vorarlberger Baubemessungsverordnung 2010 LGBl. 29/2010 i.d.F. LGBl. 29/2010

Vorarlberger Baugesetz 2001 LGBl. 52/2001 i.d.F. LGBl. 72/2012

Vorarlberger Neubauförderungsrichtlinie 2013. Online. URL: http://www.vorarlberg.at/pdf/neubaufoerderungsrichtlin.pdf, Zugriff am 21. 9. 2013

Vorarlberger Raumplanungsgesetz 1996 LGBl. 39/1996 i.d.F. LGBl. 72/2012

Vorarlberger Wohnbaufondsgesetz 1996 LGBl. 29/1996

Vorarlberger Wohnbaufondsrichtlinie 2013. Online. URL: http://www.vorarlberg.at/pdf/wohnbaufondsrichtlinien20.pdf, Zugriff am 21. 9. 2013

V**orarlberger Wohnbauförderungsgesetz 1989** LGBl. 31/1989 i.d.F. LGBl. 25/2011

Vorarlberger Wohnhaussanierungsrichtlinie 2013. Online. URL: http://www.vorarlberg.at/pdf/wohnhaussanierungsrichtli.pdf, Zugriff am 21. 9. 2013

9.6 Statistik und Daten

Amt der Vorarlberger Landesregierung – Abteilung Raumplanung und Baurecht (2009): Bauflächenreserven 2009. GIS-Daten.

Amt der Vorarlberger Landesregierung – Abteilung Wohnbauförderung (2013a): Förderungen ab 1968. Online. URL: http://www.vorarlberg.at/pdf/foerderungenab1968.pdf, Zugriff am 14. 9. 2013

Amt der Vorarlberger Landesregierung – Landesstelle für Statistik (Hrsg.) (2001): Volkszählung 2001 – Privathaushalte und Personen in Privathaushalten sowie Anstaltshaushalten (Einrichtungen) nach Gemeinden. Online. URL: http://www.vorarlberg.at/xls/haushalte_2001.xls, Zugriff am 14. 7. 2012

Amt der Vorarlberger Landesregierung – Landesstelle für Statistik (Hrsg.) (2010): Bevölkerung (Hauptwohnsitze) nach Gemeinden im Jahr 2010. Tabellenteil. Online. URL: www.vorarlberg.at/xls/vwz_dezemberr2010_tabelle.xls, Zugriff am 24. 4. 2013

Amt der Vorarlberger Landesregierung – Landesstelle für Statistik (Hrsg.) (2012): Regionale Bevölkerungsprognose 2009 bis 2050. Online. URL: http://www.vorarlberg.at/pdf/regionalebevoelkerungspro.pdf, Zugriff am 24. 4. 2013

Amt der Vorarlberger Landesregierung – Landesstelle für Statistik (Hrsg.) (2013): Bevölkerung März 2013. Tabellenteil. Online. URL: http://www.vorarlberg.at/xls/tabellenteilmaerz2013.xls, Zugriff am 24. 4. 2013

Asmann, Martin / Sibylla, Zech (2005): Bäuflächen im Rheintal. Situationsanalyse. April 2005. In: Land Vorarlberg et al. (Hrsg.): vis!on rheintal. Bericht 2006. Berichtsmappe. Eigenverlag, Bregenz 2006

Münz, Rainer (2005): Expertise. Bevölkerungsentwicklung und Haushaltsdynamik im Vorarlberger Rheintal – Analyse und Prognose bis 2031. April 2005. In: Land Vorarlberg et al. (Hrsg.): vis!on rheintal. Bericht 2006. Berichtsmappe. Eigenverlag, Bregenz 2006

Österreichische Raumordnungskonferenz (Hrsg.) (2011): Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Österreich 2010 bis 2030 mit Ausblick bis 2050 („ÖROK-Regionalprognosen“). Teil 3. Endbericht zu den Modellrechnungen zur regionalen Haushaltsentwicklung. Online. URL: http://www.oerok.gv.at/fileadmin/Bilder/2.Reiter-Raum_u._Region/2.Daten_und_Grundlagen/Bevoelkerungsprognosen/Prognose_2010_Teil2/Endbericht_Modellrechnungen_Haushalte.pdf, Zugriff am 14. 7. 2013

Statistik Austria (Hrsg.) (2013a): Dauersiedlungsraum der Gemeinden, Gebietsstand 2013. Online. URL: http://www.statistik.at/web_de/static/dauersiedlungsraum_der_gemeinden__gebietsstand_2013_031188.xlsx, Zugriff am 5. 10. 2013

Statistik Austria (Hrsg.) (2013b): Ein Blick auf die Gemeinde. Vorarlberg. Gemeinden des Rheintals. Bevölkerungsentwicklung. Online. URL: http://www.statistik.at/blickgem/index.jsp, Zugriff am 26. 2. 2013

Statistik Austria (Hrsg.) (2013c): Jahresdurchschnittsbevölkerung seit 1961 nach Bundesländer. Online. URL: http://www.statistik.at/web_de/static/jahresdurchschnittsbevoelkerung_seit_1961_nach_bundesland_022312.xlsx, Zugriff am 26. 2. 2013

Statistik Austria (Hrsg.) (2013d): Privathaushalte nach Haushaltsgröße, Bundesländern und Alter der Haushaltsreferenzperson – Jahresdurchschnitt 2012. Online. URL: http://www.statistik.at/web_de/static/privathaushalte_nach_haushaltsgroesse_bundeslaendern_und_alter_der_haushal_023302.pdf, Zugriff am 24. 4. 2013

Statistik Austria (Hrsg.) (2013e): Ein Blick auf die Gemeinde. Vorarlberg. Gemeinden des Rheintals. Gebäude- und Wohnungszählung 15. Mai 2001. Gebäude und Wohnungen. Online. URL: http://www.statistik.at/blickgem/index.jsp, Zugriff am 24. 4. 2013

Statistik Austria (Hrsg.) (2013f): Österreich und Bundesländer. Bewilligte Wohnungen in neuen Wohngebäuden und bewilligte Bruttogeschoßflächen neuer Gebäude nach Quartalen von 2005 bis 2012. Vorarlberg. Online. URL: http://www.statistik.at/web_de/static/oesterreich_und_bundeslaender_bewilligte_wohnungen_in_neuen_wohngebaeuden__037285.pdf, Zugriff am 26. 4. 2013

Statistik Austria (Hrsg.) (2013g): 2010 bis 2012 bewilligte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 1.000 Einwohner. Online. URL: http://www.statistik.at/web_de/static/2010_bis_2012_bewilligte_wohnungen_in_neuen_wohngebaeuden_je_1.000_einwohn_063702.pdf, Zugriff am 26. 4. 2013

9.7 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Eigene Darstellung
Abb. 2 Gemeindegrenzen © Land Vorarlberg, eigene Erhebung und Darstellung
Abb. 3 Elfriede Bork
Abb. 4 Eigene Aufnahme
Abb. 5 Elfriede Bork
Abb. 6 Eigene Aufnahme
Abb. 7 DKM ©Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, eigene Bearbeitung auf Grundlage Orthofoto © Land Vorarlberg
Abb. 8 Flächenwidmung © Land Vorarlberg, eigene Darstellung
Abb. 9 Nikolaus Walter, Quelle: Ruth Gassner
Abb. 10 Ruth Gassner
Abb. 11 Eigene Aufnahme
Abb. 12 DKM © Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, eigene Bearbeitung auf Grundlage Orthofoto © Land Vorarlberg
Abb. 13 Flächenwidmung © Land Vorarlberg, eigene Darstellung
Abb. 14 Nikolaus Walter, Quelle: Hypothekenbank des Landes Vlbg 1984, S. 34
Abb. 15 Eigene Aufnahme
Abb. 16 Eigene Aufnahme
Abb. 17 DKM © Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, eigene Bearbeitung auf Grundlage Orthofoto © Land Vorarlberg
Abb. 18 Flächenwidmung © Land Vorarlberg, eigene Darstellung
Abb. 19 Eigene Aufnahme
Abb. 20 Werner Gerold
Abb. 21 Gerhard Petter
Abb. 22 Eigene Aufnahme
Abb. 23 DKM © Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, eigene Bearbeitung auf Grundlage Orthofoto © Land Vorarlberg
Abb. 24 Flächenwidmung © Land Vorarlberg, eigene Darstellung
Abb. 25 Vorarlberger Architektur Institut, Quelle: http://www.v-a-i.at/files/avo%20/VN%20Beilage/VN%20Metzgerbildstrasse.pdf , Zugriff am 28.4.2013
Abb. 26 Energieinstitut Vorarlberg, Quelle: http://www.energieinstitut.at/hp/Frontend/PHP/showImage.php?bID=5980&lID=7574, Zugriff am 28.4.2013
Abb. 27 Eigene Aufnahme
Abb. 28 DKM © Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, eigene Bearbeitung auf Grundlage Orthofoto © Land Vorarlberg
Abb. 29 Flächenwidmung © Land Vorarlberg, eigene Darstellung

Abb. 30 Bruno Klomfar oder Vorarlberger Architektur Institut, Quelle: http://v-a-i.at/files/avo%20/avo%2042%20Fruehlingsstrasse%283%29.pdf, Zugriff am 28.4.2013
Abb. 31 Eigene Aufnahme
Abb. 32 Eigene Aufnahme
Abb. 33 DKM © Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, eigene Bearbeitung auf Grundlage Orthofoto © Land Vorarlberg
Abb. 34 Flächenwidmung © Land Vorarlberg, eigene Darstellung
Abb. 35 Kröger et al. (2005), S. 16; eigene Darstellung
Abb. 36 Kläser (2006), S. 91; eigene Darstellung
Abb. 37 Grenzen, Städte © Land Vorarlberg, eigene Darstellung
Abb. 38 Vision Rheintal, Quelle: http://www.vision-rheintal.at/fileadmin/VRuploads/PDF/Downloads_A-Z/Karten_Bilder/Tagespendler.pdf, Zugriff am 24.5.2013
Abb. 39 Eigene Aufnahme
Abb. 40 Vision Rheintal, Quelle: http://www.vision-rheintal.at/fileadmin/VRuploads/PDF/Downloads_A-Z/Karten_Bilder/Orthofoto_2006.pdf, Zugriff am 24.5.2013
Abb. 41 Frank Schultze, Quelle: http://www.aja-online.org/uploads/pics/rheintal_01.jpg, Zugriff am 1.10.2013
Abb. 42 Vision Rheintal, Quelle: http://www.vision-rheintal.at/fileadmin/VRuploads/PDF/Downloads_A-Z/Karten_Bilder/Siedlungsentwicklung.pdf, Zugriff am 24.5.2013
Abb. 43 Eigene Darstellung, Quelle: Amt der Vlbg. Lreg. – Landesstelle für Statistik 2012, Statistik Austria 2013b
Abb. 44 Münz (2005), eigene Darstellung
Abb. 45 Bauflächenreserven 2009 © Land Vorarlberg, eigene Berechnung und Darstellung
Abb. 46 Quelle: Statistik Austria 2013f, eigene Darstellung
Abb. 47 Eigene Darstellung
Abb. 48 Sparkassen Real Vorarlberg 2013
Abb. 49 Gasser 2013b
Abb. 50 Sparkassen Real Vorarlberg 2013
Abb. 51 WKO Fachverband d. Immobilien- u. Vermögenstreuhänder 2013a, S. 171
Abb. 52 Eigene Darstellung
Abb. 53 Eigene Darstellung
Abb. 54 Eigene Darstellung
Abb. 55 Eigene Darstellung
Abb. 56 Eigene Darstellung
Abb. 57 DKM © Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, eigene Bearbeitung auf Grundlage Orthofoto © Land Vorarlberg

Abb. 58 Eigene Darstellung
Abb. 59 DKM © Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, eigene Bearbeitung auf Grundlage Orthofoto © Land Vorarlberg
Abb. 60 Eigene Darstellung
Abb. 61 DKM © Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, eigene Bearbeitung auf Grundlage Orthofoto © Land Vorarlberg
Abb. 62 Eigene Darstellung
Abb. 63 DKM © Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, eigene Bearbeitung auf Grundlage Orthofoto © Land Vorarlberg
Abb. 64 Eigene Darstellung
Abb. 65 DKM © Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, eigene Bearbeitung auf Grundlage Orthofoto © Land Vorarlberg
Abb. 66 Eigene Darstellung
Abb. 67 DKM © Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, eigene Bearbeitung auf Grundlage Orthofoto © Land Vorarlberg
Abb. 68 Eigene Darstellung
Abb. 69 DKM © Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, eigene Bearbeitung auf Grundlage Orthofoto © Land Vorarlberg
Abb. 70 Eigene Darstellung
Abb. 71 DKM © Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, eigene Bearbeitung auf Grundlage Orthofoto © Land Vorarlberg
Abb. 72 Eigene Darstellung
Abb. 73 DKM © Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, eigene Bearbeitung auf Grundlage Orthofoto © Land Vorarlberg
Abb. 74 Eigene Darstellung
Abb. 75 Eigene Darstellung
Abb. 76 Eigene Darstellung
Abb. 77 Eigene Darstellung

10. Anhang

10.1 Gemeinschaftliches Bauen in Vorarlberg – Projekte (Auswahl)

Siedlung	**Gemeinde**	**Adresse**	**Architektur**	**Bauzeit**	**Phase**[1]	**Einheiten**[2]
Dorfrandsiedlung	Altach	Siedlung	Ing. Ernst Längle	1934 – 35	1	20
Randsiedlung an der Ach	Bregenz	Prälatendammstr.	Dr. Hermann Keckeis	1934 – 35	1	11
Randsiedlung	Bregenz	Stoppelfeldgasse	Dr. Hermann Keckeis	1934 – 35	1	10
Siedlung „Birkenwiese“	Dornbirn	Birkenwiese	Zimmermeister Martin	1934 – 35	1	23
Siedlung „In der Schaufel“	Rankweil	Siedlergasse / In der Schaufel	Baufirma Riedmann & Scheidbach	1934 – 35	1	13
Herrenriedsiedlung	Hohenems	Herrenriedsied-lung	Ing. Ernst Längle	1935	1	25
Randsiedlung	Bludenz	Klarenbrunnstraße	Ing. Ernst Längle	1935 – 36	1	10
Randsiedlung	Bregenz	Prälatendammstr.	Dr. Hermann Keckeis	1935 – 36	1	29
Randsiedlung	Lustenau	Eigenheimstraße	Zimmermeister Martin und Maurer	1935 – 36	1	23
Randsiedlung	Feldkirch	Böschenmahdstr.	Zimmermeister Martin und Maurer	1936	1	14
„Juxsiedlung“	Feldkirch	Juxweg	Zimmermeister Martin und Maurer	1937	1	9
Siedlung „Im Forach“	Dornbirn	Im Forach	-	1937 – 38	1	26
Siedlung Halde	Bludenz	Haldenweg 27 – 32 / 42 – 52	Hans Purin	1965 – 67	2	12
Siedlung Ruhwiesen	Schlins	Waldrain 12 – 22	Rudolf Wäger	1973	2	6[3]
Hausgruppe	Lochau	Hofackerstraße 14	Gunter Wratzfeld	1977 – 78	2	4
Reihenhäuser	Feldkirch	Heldenstr. 46 a – d	Rudolf Wäger	1978 – 79	2	4
Atriumhäuser	Götzis	Rütte 34 – 40	Rudolf Wäger	1978 – 79	2	4
Reihenhäuser	Lustenau	Reichenaustraße 96 – 100	Rudolf Wäger	1978 – 79	2	5
Siedlung Im Fang	Höchst	Gärtnerweg 9	Cooperative	1979	2	5[4]
Haus an der Nafla	Feldkirch	Oberer Runaweg	Cooperative	1981 – 82	2	4
Siedlung Backenreute	Hörbranz	Backenreuter Straße 40 a – e	Cooperative	1981 – 82	2	4[5]

1 Phase 1: 1930er-Jahr (Wurzeln d. gemeinschaftlichen Bauens), Phase 2: 1970er-/1980er-Jahre (Pionierphase), Phase 3: ab 2000
2 In dieser Spalte ist die Anzahl der Einheiten bei Fertigstellung angeführt.
3 6 Wohneinheiten + 1 Atelier
4 Eine Einheit dieser 5 Einheiten ist zugleich Wohnung und Büro.
5 4 Wohneinheiten + 1 Einliegerwohnung + 1 Atelier

Siedlung	Gemeinde	Adresse	Architektur	Bauzeit	Phase[1]	Einheiten[2]
Hausensemble	Hohenems	Schweizerstr. 26	Cooperative	1981 – 83	2	4
Hausgruppe	Lochau	Klausmühle 7 a – d	Gunter Wratzfeld	1981 – 84[3]	2	4
Altstadthaus „Lehrerhaus“	Feldkirch	Neustadt 12	Walter Unterrainer	1982 – 84	2	10
Reihenhäuser	Dalaas	Göttschlig 3 – 6	Reinhold Strieder	1982 – 85	2	4
Siedlung Nachtgärtle	Fußach	Kanalstraße 18	Wolfgang Juen	1983 – 84	2	6
Siedlung in der Emme	Altach	Emme 6a – d	Markus Koch	1984 – 85	2	4
Reihenhäuser	Satteins	Mutschella	Reinhold Strieder	1984 – 86[4]	2	5
Wohnanlage	Höchst	Kornfeld – Mühleweg	Wolfgang Juen, Norbert Mittersteiner	1988 – 90	2	7
Ökologische Gemeinschaftswohnanlage	Feldkirch	Breiter Weg 29a / Freschner Riegelweg	Walter Unterrainer	1990[5]	2	11[6]
Reihenhäuser	Satteins	Fälle 28 – 46	Rudolf Wäger	1992 – 93	2	10
Passivhausanlage Oberfeld	Wolfurt	Eichenstraße 37	Gerhard Zweier	1999	3	8
Frühlingstraße	Wolfurt	Frühlingstraße 9 a – g	Christoph Kalb	2005 – 06	3	7
Maronihof	Bregenz	Metzgerbildstr. 8	Gnaiger, Gruber	2006 – 07	3	14[7]
Zwei Doppelhäuser	Götzis	Berg	architekturPUR	2012 – 13	3	4
Wohnen am Mühlbach	Rankweil	Bachmann-Mühle-Weg	Rudolf Sommer + Anton Lins	2012 – 13	3	6

1 Phase 1: 1930er-Jahr (Wurzeln d. gemeinschaftlichen Bauens), Phase 2: 1970er-/1980er-Jahre (Pionierphase), Phase 3: ab 2000
2 In dieser Spalte ist die Anzahl der Einheiten bei Fertigstellung angeführt.
3 Prozessdauer (Planung + Bauzeit)
4 Bauzeit nicht klar ausgewiesen.
5 Jahr der Fertigstellung
6 11 Wohneinheiten + 1 Atelier
7 12 Wohneinheiten + 1 Büro + 1 Praxis

Quellen u.a.: Eigene Beobachtung; Feierabend 1936; Freisitzer et al. 1987; Gespräch Mittersteiner 2013; Gespräch Spalt 2013; Gespräch Unterrainer 2012; Hypothekenbank des Landes Vlbg. 1984; Kapfinger 2003b; Kapitel 2; Nextroom 2013;

10.2 Charakteristiken der unterschiedlichen Bebauungs- und Nutzungsformen nach BauherrIn(nen)

10.2.1 Typ 1 – ein unbebautes Grundstück

10.2.1.1 Variante „Freistehendes Einfamilienhaus“

1. Freistehendes Einfamilienhaus | BauherrIn: Privatperson
Sparsamer Umgang mit Flächen: Ein Einfamilienhaus ist in der Regel die flächenintensivste Bebauungsform, d.h. für eine Wohneinheit wird mehr Grundfläche genutzt als bei allen anderen Bebauungsformen. Ein Beweis hierfür ist die geringe BNZ.
Stopp von Zersiedlung: Gebaut wird überwiegend am Ortsrand, was daran liegt, dass neu gewidmete und neu erschlossene Bauflächen in Randlagen eher auf dem Markt verfügbar sind als bestehende, bereits als Bauland gewidmete Bauflächen in zentrumsnahen Lagen. Neubauten am Ortsrand bedeuten eine Ausdehnung der bestehenden Siedlung, Zersiedlung wird gefördert. Vor allem auch aufgrund des hohen Flächenverbrauchs müssen immer wieder neue Flächen erschlossen werden.
Nutzung von Bestand: Neu gewidmete und neu erschlossene Bauflächen sind eher verfügbar als bestehende, bereits als Bauland gewidmete Bauflächen. Dennoch kommt es vor, dass Einfamilienhäuser auf bereits gewidmeten Bauflächen errichtet werden.
Kurze Wege: Neubauten in Randlagen erzeugen lange Wege und sind schlecht oder gar nicht an den Öffentlichen Verkehr angebunden.
Anpassungsfähigkeit: Die Anpassung eines Einfamilienhauses an neue Lebenssituationen ist mit hohem Aufwand verbunden, da beim Bau in der Regel nicht an eine mögliche Anpassung gedacht wird. Die meisten Einfamilienhäuser haben eine Wohnfläche von ca. 130 m² – eine Größe, aus der schwer zwei Wohneinheiten gemacht werden können. Eine Anpassung an neue Lebensbedingungen bedeutet in den meisten Fällen ein Umbau oder eine Erweiterung, was häufig vorkommt.
Ökologie und Energie: Wohnhäuser, die eine Wohnbauförderung bekommen, entsprechen relativ hohen Energie- und Ökologiestandards.
Orts-/Landschaftsbild: Auf der einen Seite gibt es etliche Gebäude, die sich sehr gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen. Hierbei handelt es sich vor allem um alte/historische Bestandsgebäude, um sogenannte „Architektenhäuser“, bei denen sich die Architektin oder der Architekt in der Regel auch mit der Umgebung befasst oder um Gebäude in Gebieten, in denen es Vorschriften oder Richtlinien hinsichtlich Bebauung (z.B. Bebauungsplan, Gestaltungsbeirat) gibt. Auf der anderen Seite gibt es aber auch etliche Gebäude, die nicht ins Orts- und Landschaftsbild passen. Hierbei handelt es sich vor allem um Fertighäuser oder vom Bauunternehmen vorgeplante Häuser.
Öffentlicher Raum: Durch den Bau eines Einfamilienhauses wird in der Regel kein öffentlicher Raum geschaffen.

Freiraum: Einfamilienhäuser sind meist umgeben mit einem großzügigen privaten Freiraum (Garten, Wiese etc.), der allen BewohnerInnen zur Verfügung steht.
Andere Nutzungen: In einigen Fällen finden sich in Einfamilienhäusern andere Nutzungen, wie z.B. Arztpraxen oder Ein-Personen-Büros.
Beteiligung an der Planung: Die zukünftigen BewohnerInnen sind in den Planungsprozess involviert. Das Gebäude entspricht ihren eigenen Bedürfnissen und Wünschen, auch wenn bei vorgeplanten Häusern oder Fertighäusern bereits vieles vorgegeben ist.
Bezug zum Gebäude: Die BewohnerInnen können sich mit ihrem Wohnhaus identifizieren, da sie an der Planung wesentlich beteiligt gewesen sind.
Selbstständigkeit der BewohnerInnen: Die BewohnerInnen agieren selbstständig und verwalten ihr Wohnhaus selbst

10.2.1.2 Variante „Doppelhaus“

2. Doppelhaus | BauherrIn: Privatperson
Sparsamer Umgang mit Flächen: Doppelhäuser sind dem Einfamilienhaus sehr ähnlich, beanspruchen durch die gekoppelte Bauweise aber weniger Fläche.
Stopp von Zersiedlung: siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“
Nutzung von Bestand: siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“
Kurze Wege: siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“
Anpassungsfähigkeit: Doppelhäuser sind kaum anpassungsfähig, da beim Bau in der Regel nicht an einen möglichen Umbau gedacht wird. Die Wohnfläche ist oft kleiner als jene eines Einfamilienhauses, was eine Anpassung erschwert. Bei einem Umbau oder einer Erweiterung muss immer die zweite Haushälfte mitberücksichtigt werden.
Ökologie und Energie: siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“
Orts-/Landschaftsbild: Viele Doppelhäuser im Rheintal ähneln sich in ihrem Aussehen, was daran liegt, dass es sich oft um Fertighäuser oder vom Bauunternehmen vorgeplante Häuser handelt. In diesen Fällen wird bei der Planung also wenig Rücksicht auf die Umgebung genommen. Es sind jedoch auch Doppelhäuser anzutreffen, bei deren Planung das Orts- und Landschaftsbild berücksichtigt wurde. Hierbei handelt es sich unter anderem um Gebäude in Gebieten, für die es Vorschriften oder Richtlinien hinsichtlich Bebauung (z.B. Bebauungsplan) gibt
Öffentlicher Raum: siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“
Freiraum: Doppelhäuser sind umgeben mit einem privatem Freiraum (Garten, Wiese etc.), der meistens nach Wohneinheiten getrennt ist.
Andere Nutzungen: Doppelhäuser sind in der Regel auf eine reine Wohnnutzung ausgelegt.
Beteiligung an der Planung: siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“
Bezug zum Gebäude: siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“.
Selbstständigkeit der BewohnerInnen: siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“

10.2.1.3 Variante „Häusergruppe“

3a. Häusergruppe | BauherrIn: Bauträger
Sparsamer Umgang mit Flächen: Häusergruppen sind Einfamilien- und/oder Doppelhäuser, die auf einer räumlichen Einheit eng beisammen stehen. Hinsichtlich Flächeneffizienz ordnen sie sich zwischen Doppelhäusern und Reihenhäusern ein.
Stopp von Zersiedlung: Häusergruppen befinden sich sowohl in zentrumsnahen Lagen, als auch in Randlagen.
Nutzung von Bestand: Grundstücke in zentrumsnahen Lagen sind Flächen, die bereits gewidmet sind. Grundstücke am Ortsrand müssen oft neu gewidmete und erschlossen werden, bevor eine Bebauung stattfinden kann.
Kurze Wege: Neubauten in zentrumsnahen Lagen fördern kurze Wege und sind gut an den Öffentlichen Verkehr angebunden. Neubauten in Randlagen erzeugen lange Wege und sind schlecht oder gar nicht an den Öffentlichen Verkehr angebunden.
Anpassungsfähigkeit: Die Anpassungsfähigkeit der Wohneinheiten wird bei der Planung nicht mitberücksichtigt, da es sich in den meisten Fällen von Häusergruppen, die von Bauträgern errichtet werden, um vom Bauträger vorgeplante Gebäude handelt. Umbauten oder Erweiterungen sind bei der Häusergruppe nicht oder nur mit sehr hohem Aufwand umzusetzen, da dadurch das einheitliche Erscheinungsbild beeinträchtig wird und die Gebäude meist auf sehr engem Raum stehen.
Orts-/Landschaftsbild: siehe Variante „2. Doppelhaus“
Öffentlicher Raum: siehe Varianten „1. Freistehendes Einfamilienhaus“
Freiraum: Aufgrund der engen räumlichen Anordnung der Gebäude ist bei Häusergruppen, die von Bauträgern errichtet werden, meist nur Platz fürkleine Freiräume. Die Freiräume sind den einzelnen Wohneinheiten zugeteilt (privater Garten). Einen gemeinsam genutzten Freiraum, der allen BewohnerInnen zur Verfügung steht, gibt es in der Regel nicht.

Andere Nutzungen: siehe Variante „2. Doppelhaus“
Beteiligung an der Planung: Die Beteiligung der zukünftigen BewohnerInnen am Planungsprozess ist gering und beschränkt sich meistens nur auf die Innenraumgestaltung oder die Aufteilung der Räume. Das liegt daran, dass die meisten Projekte bereits vom Bauträger vorgeplant sind.
Bezug zum Gebäude: Die BewohnerInnen können sich zwar mit ihrem Wohnhaus identifizieren, der Bezug zum Gebäude ist allerdings nicht so hoch, wie wenn sie an der Planung aktiv beteiligt gewesen wären.
Selbstständigkeit der BewohnerInnen: siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“

3b. Häusergruppe | BauherrIn: Baugemeinschaft
Sparsamer Umgang mit Flächen: siehe Variante „3a. Häusergruppe“
Stopp von Zersiedlung: siehe Variante „3a. Häusergruppe“
Nutzung von Bestand: siehe Variante „3a. Häusergruppe“
Kurze Wege: siehe Variante „3a. Häusergruppe“
Anpassungsfähigkeit: Baugemeinschaftsprojekte sind anpassungsfähig, sofern sich die Gruppe während dem Planungsprozess Gedanken über ihre zukünftigen Wohnbedürfnisse gemacht hat. Das Ergebnis sind flexible Grundrisse, die schnell und ohne viel Aufwand an sich ändernde Lebensbedingungen angepasst werden können. Nicht jede Baugemeinschaft setzt anpassungsfähige Projekte um. Umbauten oder Erweiterungen sind bei der Häusergruppe nicht oder nur mit sehr hohem Aufwand umzusetzen, da dadurch das einheitliche Erscheinungsbild beeinträchtig wird und die Gebäude
meist auf sehr engem Raum stehen.
Ökologie und Energie: Baugemeinschaftsprojekte sind meist ökologisch bewusst und energieeffizient, da dies ein Thema ist, das vielen Personen, die in einer Baugemeinschaft bauen, am Herzen liegt.
Orts-/Landschaftsbild: Baugemeinschaftsprojekte passen sich meist sehr gut in das Orts- und Landschaftsbild ein. Die meisten Gruppen werden von einer professionellen Architektin oder von einem professionellen Architekten betreut, die oder der die Umgebung bei der Planung mitberücksichtigt, auch wenn für das Gebiet keine Vorschriften oder Richtlinien hinsichtlich Bebauung und Gestaltung bestehen.
Öffentlicher Raum: Es gibt Baugemeinschaften, die durch ihr Projekt öffentlichen Raum geschaffen haben, wie beispielsweise einen öffentlichen Geh- und Radweg.
Freiraum: Baugemeinschaften schaffen sowohl privaten Freiraum für die einzelnen BewohnerInnen (eigener Garten, Balkon), als auch Freiraum, der von allen BewohnerInnen genutzt werden kann (z.B. Spielplatz, Tschutterplatz, Innenhof ...).

Andere Nutzungen: Viele Baugemeinschaftsprojekte sind nicht nur für die reine Wohnnutzung ausgelegt. Diese Projekte verfügen beispielsweise über ein Büro, ein Atelier oder Gemeinschaftsräume, die auch von externen Personen benutzt werden können.
Beteiligung an der Planung: Die zukünftigen BewohnerInnen sind in den Planungsprozess involviert. Somit entspricht das Gebäude ihren eigenen Bedürfnissen und Wünschen.
Bezug zum Gebäude: Die BewohnerInnen können sich mit ihrem Wohnhaus identifizieren, da sie an der Planung wesentlich beteiligt gewesen sind.
Selbstständigkeit der BewohnerInnen: siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“

10.2.1.4 Variante „Reihenhäuser“

4a. Reihenhäuser | BauherrIn: Bauträger
Sparsamer Umgang mit Flächen: Reihenhäuser sind die flächensparendste Variante eines Einfamilienhauses. Die Grundstücksparzellen, auf denen jeweils eine Einheit liegt, sind sehr klein.
Stopp von Zersiedlung: siehe Variante „3a. Häusergruppe“
Nutzung von Bestand: siehe Variante „3a. Häusergruppe“
Kurze Wege: siehe Variante „3a. Häusergruppe“
Anpassungsfähigkeit: Die Wohneinheiten sind nicht anpassungsfähig, weil Anpassungsmöglichkeiten bei der Planung in der Regel nicht mitberücksichtigt werden. Im Reihenhaus funktionieren nur spezielle Grundrisse, da die Grundfläche des Hauses relativ klein ist und bei Bauträgerprojekten ist oft nicht so viel Zeit, um nach flexiblen Grundrisslösungen zu suchen. Große Umbauten oder Erweiterungen sind bei Reihenhäusern nicht üblich und wären auch nicht leicht umzusetzen. Das einheitliche Erscheinungsbild würde dadurch erheblich beeinträchtig werden.
Ökologie und Energie: siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“
Orts-/Landschaftsbild: Auf der einen Seite gibt es Reihenhäuser, die sich sehr gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen und bei denen in der Planung die Umgebung berücksichtigt wurde. Oftmals gibt es aber auch Reihenhäuser, die sich nicht ins Orts- und Landschaftsbild einfügen. Hierbei handelt es sich vor allem um Reihenhäuser „aus der Schublade“. Gibt es für das Gebiet, in dem das neue Gebäude errichtet wird, Vorschriften oder Richtlinien hinsichtlich Bebauung (z.B. Bebauungsplan), ist dies förderlich für das Orts- und Landschaftsbild. Solche Vorschriften oder Richtlinien bestehen nur für wenige Gebiete. Ansonsten müssen Gebäude lediglich der Bauordnung entsprechen.
Öffentlicher Raum: siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“

Freiraum: Jede Wohneinheit besitzt einen privaten Freiraum in Form eines Gartens. Wenige Reihenhausanlagen verfügen über zusätzlichen Freiraum, der von allen BewohnerInnen genutzt werden kann, wie beispielsweise begrünte Erschließungswege oder ein Spielplatz.
Andere Nutzungen: siehe Variante „2. Doppelhaus“
Beteiligung an der Planung: siehe Variante „3a. Häusergruppe“
Bezug zum Gebäude: siehe Variante „3a. Häusergruppe“
Selbstständigkeit der BewohnerInnen: siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“

4b. Reihenhäuser | BauherrIn: Baugemeinschaft
Sparsamer Umgang mit Flächen: siehe Variante „4a. Reihenhäuser“
Stopp von Zersiedlung: siehe Variante „3a. Häusergruppe“
Nutzung von Bestand: siehe Variante „3a. Häusergruppe“
Kurze Wege: siehe Variante „3a. Häusergruppe“
Anpassungsfähigkeit: Baugemeinschaftsprojekte sind anpassungsfähig, sofern sich die Gruppe während dem Planungsprozess Gedanken über ihre zukünftigen Wohnbedürfnisse gemacht hat. Das Ergebnis sind flexible Grundrisse, die schnell und ohne viel Aufwand an sich ändernde Lebensbedingungen angepasst werden können. Nicht jede Baugemeinschaft setzt anpassungsfähige Projekte um. Große Umbauten oder Erweiterungen sind bei Reihenhäusern nicht üblich und wären auch nicht leicht umzusetzen. Das einheitliche Erscheinungsbild würde dadurch erheblich beeinträchtig werden.
Ökologie und Energie: siehe Variante „3b. Häusergruppe“
Orts-/Landschaftsbild: siehe Variante „3b. Häusergruppe“
Öffentlicher Raum: siehe Variante „3b. Häusergruppe“
Freiraum: siehe Variante „3b. Häusergruppe“
Andere Nutzungen: siehe Variante „3b. Häusergruppe“
Beteiligung an der Planung: siehe Variante „3b. Häusergruppe“.
Bezug zum Gebäude: siehe Variante „3b. Häusergruppe“
Selbstständigkeit der BewohnerInnen: siehe Variante „3b. Häusergruppe“

10.2.1.5 Variante „Kleine Wohnanlage“

5a. Kleine Wohnanlage | BauherrIn: Bauträger
Sparsamer Umgang mit Flächen: Kleine Wohnanlagen sind sehr flächenschonend, was relativ hohe Baunutzungszahlen beweisen.
Stopp von Zersiedlung: Kleine Wohnanlagen finden sich in allen Lagen (Ortszentrum, Zentrumsnähe und Ortsrand), wobei die Bautätigkeit in zentrumsnahen Lagen höher ist als am Ortsrand.
Nutzung von Bestand: Kleine Wohnanlagen am Ortsrand entstehen in neuen Entwicklungsgebieten, d.h. in Gebieten, die erst kurz vor ihrer Bebauung umgelegt und als Baufläche gewidmet werden. Kleine Wohnanlagen in zentralen Lagen entstehen auf Grundstücken mit einer bestehenden Widmung. Oftmals stand auf diesen Grundstücken zuvor ein Einfamilienhaus, das abgetragen wurde.
Kurze Wege: Kleine Wohnanlagen, die im Ortszentrum oder in der Nähe davon errichtet werden, fördern das Prinzip der kurzen Wege. Kleine Wohnanlagen am Ortsrand bewirken das Gegenteil, kommen aber nur selten vor.
Anpassungsfähigkeit: Die Wohneinheiten sind nicht anpassungsfähig, weil Anpassungsmöglichkeiten bei der Planung in der Regel nicht mitberücksichtigt werden. Große Umbauten am Gebäude oder Erweiterungen sind bei Wohnanlagen nicht üblich und wären sicherlich auch nicht leicht umzusetzen.
Ökologie und Energie: siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“
Orts-/Landschaftsbild: siehe Variante „4a. Reihenhäuser“
Öffentlicher Raum: In der Regel wird durch eine kleine Wohnanlage, die von einem Bauträger errichtet wird, kein öffentlicher Raum geschaffen. In seltenen Fällen kann der öff. Raum aber aufgewertet werden. Dies ist beispielsweise bei zentralen Lagen im Orts- oder Stadtzentrum der Fall, wenn der Eingangsbereich Teil des Straßenraumes ist (z.B. Gehsteig, Vorplatz).
Freiraum: Der Großteil der Wohneinheiten einer kleinen Wohnanlage besitzt einen privaten Freiraum in Form eines Gartens oder eines Balkons. Einige kleine Wohnanlagen verfügen über zusätzlichen Freiraum, der von allen BewohnerInnen genutzt werden kann, wie beispielsweise ein Spielplatz.
Andere Nutzungen: Kleine Wohnanlagen, die von Bauträgern errichtet werden, sind in den meisten Fällen auf eine reine Wohnnutzung ausgelegt. In zentralen Lagen befinden sich im Erdgeschoss oft andere Nutzungen, wie z.B. ein Büro oder ein Geschäft.
Beteiligung an der Planung: Die Beteiligung der zukünftigen BewohnerInnen am Planungsprozess ist minimal und beschränkt sich auf die Innenraumgestaltung. Das Erscheinungsbild, die Größe der Wohnungen sowie deren Grundrisse sind in der Regel vom Bauträger schon klar definiert. Oftmals kommt es sogar vor, dass die Wohnungen erst nach Fertigstellung des Gebäudes verkauft werden.
Bezug zum Gebäude: siehe Variante „3a. Häusergruppe“

Selbstständigkeit der BewohnerInnen: Viele neu errichtete Wohnanlagen werden von einer externen Hausverwaltung betreut und verwaltet. Bei Wohnanlagen mit wenig Einheiten ist es durchaus üblich, dass die BewohnerInnen die Verwaltung selbst übernehmen.

5b. Kleine Wohnanlage | BauherrIn: Baugemeinschaft
Sparsamer Umgang mit Flächen: siehe Variante „5a. Kleine Wohnanlage“
Stopp von Zersiedlung: siehe Variante „5a. Kleine Wohnanlage“
Nutzung von Bestand: siehe Variante „5a. Kleine Wohnanlage“
Kurze Wege: siehe Variante „5a. Kleine Wohnanlage“
Anpassungsfähigkeit: siehe Variante „3b. Häusergruppe“
Ökologie und Energie: siehe Variante „3b. Häusergruppe“
Orts-/Landschaftsbild: siehe Variante „3b. Häusergruppe“
Öffentlicher Raum: siehe Variante „3b. Häusergruppe“
Freiraum: siehe Variante „3b. Häusergruppe“
Andere Nutzungen: siehe Variante „3b. Häusergruppe“
Beteiligung an der Planung: siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“
Bezug zum Gebäude: siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“
Selbstständigkeit der BewohnerInnen: siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“

10.2.1.6 Variante „Große Wohnanlage“

6. Große Wohnanlage | BauherrIn: Bauträger
Sparsamer Umgang mit Flächen: Große Wohnanlagen sind die flächenschonendste Bebauungsform, was hohe Baunutzungszahlen beweisen.
Stopp von Zersiedlung: Neu errichtete große Wohnanlagen befinden sich überwiegend in zentralen Lagen.
Nutzung von Bestand: Große Wohnanlagen in zentralen Lagen entstehen auf innerörtlichen Brachflächen.
Kurze Wege: Große Wohnanlagen im Ortszentrum fördern das Prinzip der kurzen Wege.

Anpassungsfähigkeit: siehe Variante „3a. Häusergruppe“
Ökologie und Energie: siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“
Orts-/Landschaftsbild: Große Wohnanlagen fügen sich in der Regel sehr gut ins Ortsbild ein. Dies hat mehrere Gründe: Zum einen liegt es an der „Quartiersbetrachtung“, die durchgeführt werden muss, um Wohnbauförderung zu bekommen. Zum anderen liegt es auch daran, dass für innerörtliche Entwicklungsflächen meist Vorschriften oder Richtlinien hinsichtlich Bebauung (z.B. Bebauungsplan) bestehen.
Öffentlicher Raum: Es kann durchaus vorkommen, dass durch den Bau einer großen Wohnanlage öffentlicher Raum geschaffen wird. So entstehen beispielsweise öffentliche Spielplätze oder Fuß- und Radwege.
Freiraum: siehe Variante „5a. Kleine Wohnanlage“
Andere Nutzungen: siehe Variante „5a. Kleine Wohnanlage“
Beteiligung an der Planung: siehe Variante „5a. Kleine Wohnanlage“
Bezug zum Gebäude: siehe Variante „5a. Kleine Wohnanlage“.
Selbstständigkeit der BewohnerInnen: Große Wohnanlagen werden in der Regel von einer externen Hausverwaltung betreut und verwaltet.

10.2.2 Typ 2 – Entwicklungsgebiet

10.2.2.1 Variante „Einfamilienhausgebiet“

7. Einfamilienhausgebiet | BauherrInnen: Privatpersonen
Sparsamer Umgang mit Flächen: siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“
Stopp von Zersiedlung: Neue Einfamilienhausgebiete befinden sich am Ortsrand, wodurch das bestehende Siedlungsgebiet ausgedehnt wird.
Nutzung von Bestand: Neue Einfamilienhausgebiete entstehen auf Flächen, die vor ihrer Bebauung landwirtschaftlich genutzt werden. Damit diese Flächen bebaut werden können, müssen sie umgelegt, erschlossen und als Baufläche gewidmet werden.
Kurze Wege: siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“
Anpassungsfähigkeit: siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“
Ökologie unt Energie: siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“

Orts-/Landschaftsbild:
Für neue Entwicklungsgebiete bestehen in vielen Gemeinden und Städten Bebauungspläne oder entsprechende Richtlinien. Dadurch wird gewährleistet, dass sich Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Öffentlicher Raum:
Öffentlicher Raum wird in Form von Erschließungsstraßen geschaffen. Im Idealfall werden bei Bedarf öffentliche Fuß- und Radwege oder öffentliche Freiräume geschaffen.

Freiraum:
Einfamilien- und Doppelhäuser sind umgeben mit privaten Freiraum (Garten, Wiese etc.). In einem Einfamilienhausgebiet kann auch öffentlicher Freiraum, z.B. ein Spielplatz, entstehen.

Andere Nutzungen:
Neue Einfamilienhausgebiete in Randlagen sind meistens auf eine reine Wohnnutzung ausgelegt.

Beteiligung an der Planung:
Die zukünftigen BewohnerInnen sind sowohl in die Planung des Gebietes involviert (Umlegung) als auch in die Planung ihres zukünftigen Wohngebäudes.

Bezug zum Gebäude:
Die BewohnerInnen können sich mit ihrem Wohnhaus und auch mit ihrem Wohngebiet identifizieren, da sie an der Planung wesentlich beteiligt gewesen sind.

Selbstständigkeit der BewohnerInnen:
siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“

10.2.2.2 Variante „Gemischtes Gebiet“

8a. Gemischtes Gebiet | BauherrInnen: Privatpersonen und Bauträger

Sparsamer Umgang mit Flächen:
In gemischten Gebieten kommen sowohl flächenintensive als auch flächensparende Bebauungsformen vor. Das Gebiet ordnet sich von seinem Flächenverbrauch zwischen Einfamilienhausgebiet und städtischem Quartier ein.

Stopp von Zersiedlung:
siehe Variante „3a. Häusergruppe“

Nutzung von Bestand:
Gemischte Gebiete entstehen häufig auf Flächen, die vor ihrer Bebauung landwirtschaftlich genutzt werden. Damit diese Flächen bebaut werden können, müssen sie umgelegt, erschlossen und als Bauland gewidmet werden. Gemischte Gebiete in Zentrumsnähe entstehen durch die Nutzung bereits bestehender Bauflächen.

Kurze Wege:
siehe Variante „3a. Häusergruppe“

Anpassungsfähigkeit:
siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“ und „2. Doppelhaus“

Ökologie und Energie:
siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“

Orts-/Landschaftsbild:
siehe Variante „7. Einfamilienhausgebiet“

Öffentlicher Raum:
Öffentlicher Raum wird in Form von Erschließungsstraßen geschaffen. Bei Bedarf werden zusätzlich öffentliche Fuß- und Radwege oder öffentliche Freiräume (z.B. ein Spielplatz) geschaffen. Dieser Bedarf ist bei gemischten Gebieten größer als bei Einfamilienhausgebieten, weil gemischte Gebiete aufgrund der dichteren Bauweise über mehr EinwohnerInnen verfügen.

Freiraum:
Einfamilien- und Doppelhäuser sind meist umgeben mit einem großzügigen privaten Freiraum (Garten, Wiese etc.). Reihenhausanlagen, Häusergruppen und kleine Wohnanlagen verfügen ebenfalls über private Freiräume. In einem gemischten Gebiet können auch öffentlicher Freiräume, z.B. ein Spielplatz, entstehen.

Andere Nutzungen:
In einigen Fällen finden sich in Einfamilienhäusern und von Bauträgern errichtete kleinen Wohnanlagen andere Nutzungen, wie z.B. Arztpraxen oder Ein-Personen-Büros. Doppelhäuser sowie von Bauträgern errichtete Häusergruppen und Reihenhäuser sind hingegen meist auf eine reine Wohnnutzung ausgelegt.

Beteiligung an der Planung:
Die zukünftigen BewohnerInnen von Einfamilien- und Doppelhäusern sind sowohl in die Planung des Gebietes involviert (Umlegung) als auch in die Planung ihres zukünftigen Wohngebäudes. Die zukünftigen BewohnerInnen von Häusergruppen, Reihenhausanlagen und kleinen Wohnanlagen sind in die Planung des Gebietes (Umlegung) nicht involviert und die Beteiligung an der Planung des Wohngebäudes beschränkt sich auf ein Minimum.

Bezug zum Gebäude:
Die BewohnerInnen von Einfamilien- und Doppelhäusern können sich mit ihrem Wohnhaus und auch mit ihrem Wohngebiet identifizieren, da sie an der Planung wesentlich beteiligt gewesen sind. Die BewohnerInnen von Häusergruppen und Reihenhausanlagen können sich ebenfalls mit ihrem Wohngebäude identifizieren, allerdings nicht so stark, da sie bei der Planung nur gering beteiligt waren. Die BewohnerInnen von kleinen Wohnanlagen können sich am wenigsten mit ihrem Wohngebäude identifizieren, da hier die Beteiligung am Planungsprozess kaum gegeben ist.

Selbstständigkeit der BewohnerInnen:
Von Bauträgern errichtete kleinen Wohnanlagen werden häufig von einer externen Hausverwaltung betreut und verwaltet. Die restlichen BewohnerInnen eines gemischten Gebietes agieren in der Regel selbstständig und verwalten ihr Wohnhaus selbst.

8b. Gemischtes Gebiet | BauherrInnen: Privatpersonen, Bauträger und Baugemeinschaften

Sparsamer Umgang mit Flächen:
siehe Variante „8a. Gemischtes Gebiet“

Stopp von Zersiedlung:
siehe Variante „3a. Häusergruppe“

Nutzung von Bestand:
siehe Variante „8a. Gemischtes Gebiet“

Kurze Wege:
siehe Variante „3a. Häusergruppe“

Anpassungsfähig:
Die Anpassung von Einfamilien- und Doppelhäusern an neue Lebenssituationen ist mit hohem Aufwand verbunden, da beim Bau in der Regel nicht an einen möglichen Umbau gedacht wird. Bei Gebäuden in dichter Bauweise (z.B. Reihenhaus, kleine Wohnanlage), die von Bauträgern errichtet werden, ist die eine Anpassung aus dem selben Grund kaum möglich. Baugemeinschaftsprojekte sind anpassungsfähig, sofern sich die Gruppe während dem Planungsprozess Gedanken über ihre zukünftigen Wohnbedürfnisse gemacht hat. Das Ergebnis sind flexible Grundrisse, die schnell und ohne viel Aufwand an sich ändernde Lebensbedingungen angepasst werden können. Nicht jede Bau-

gemeinschaft setzt anpassungsfähige Projekte um. Umbauten oder Erweiterungen sind bei Einfamilien- und Doppelhäusern leichter umzusetzen als bei Gebäuden in dichter Bauweise.
Ökologie und Energie: siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“ und „3b. Häusergruppe“
Orts-/Landschaftsbild: siehe Variante „7. Einfamilienhausgebiet“
Öffentlicher Raum: siehe Variante „8a. Gemischtes Gebiet“
Freiraum: siehe Variante „8a. Gemischtes Gebiet“
Andere Nutzungen: In einigen Fällen finden sich in Einfamilienhäusern und von Bauträgern errichteten kleinen Wohnanlagen andere Nutzungen, wie z.B. Arztpraxen oder Ein-Personen-Büros. Nicht nur für die reine Wohnnutzung ausgelegt sind vor allem Baugemeinschaftsprojekte. Viele solcher Projekte verfügen beispielsweise über ein Büro, ein Atelier oder Gemeinschaftsräume, die auch von externen Personen benutzt werden können. Doppelhäuser sowie von Bauträgern errichtete Häusergruppen und Reihenhäuser sind hingegen meist auf eine reine Wohnnutzung ausgelegt.
Beteiligung an der Planung: Die zukünftigen BewohnerInnen von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie von Baugemeinschaftsprojekten sind sowohl in die Planung des Gebietes involviert (Umlegung) als auch in die Planung ihres zukünftigen Wohngebäudes. Die zukünftigen BewohnerInnen von Häusergruppen, Reihenhausanlagen und kleinen Wohnanlagen sind in die Planung des Gebietes (Umlegung) nicht involviert und die Beteiligung an der Planung des Wohngebäudes beschränkt sich auf ein Minimum.
Bezug zum Gebäude: Die BewohnerInnen von Einfamilien- und Doppelhäusern sowie von Baugemeinschaftsprojekten können sich mit ihrem Wohnhaus und auch mit ihrem Wohngebiet identifizieren, da sie an der Planung wesentlich beteiligt gewesen sind. Die BewohnerInnen von Häusergruppen und Reihenhausanlagen können sich ebenfalls mit ihrem Wohngebäude identifizieren, allerdings nicht so stark, da sie bei der Planung nur gering beteiligt waren. Die BewohnerInnen von kleinen Wohnanlagen können sich am wenigsten mit ihrem Wohngebäude identifizieren, da hier keine aktive Beteiligung am Planungsprozess stattfindet.
Selbstständigkeit der BewohnerInnen: Von Bauträger errichtete kleinen Wohnanlagen werden häufig von einer externen Hausverwaltung betreut und verwaltet. Die restlichen BewohnerInnen eines gemischten Gebietes agieren in der Regel selbstständig und verwalten ihr Wohnhaus selbst. Da hier Baugemeinschaften als BauherrInnen auftreten, ist der Grad der Selbstständigkeit im Gebiet hoch.

10.2.2.3 Variante „Städtisches Quartier“

9a. Städtisches Quartier | BauherrInnen: Bauträger
Sparsamer Umgang mit Flächen: Städtische Quartiere bestehen ausschließlich aus Mehrfamilienhäusern (kleine und/oder große Wohnanlagen). Dies ist die flächensparendste Bebauungsform, die im Rheintal anzutreffen ist.
Stopp von Zersiedlung: Städtische Quartiere befinden sich im Ortszentrum.
Nutzung von Bestand: Städtische Quartiere entstehen auf innerörtlichen bzw. -städtischen Brachflächen.
Kurze Wege: Durch die zentrale Lage werden kurze Wege gefördert und eine Anbindung an den Öffentlichen Verkehr ist gegeben.
Anpassungsfähigkeit: siehe Variante „3a. Häusergruppe“
Ökologie / Energie: siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“
Orts-/Landschaftsbild: Städtische Quartiere entstehen immer nach einem Masterplan. Dieser Masterplan gibt beispielsweise vor, wo die neuen Gebäude errichtet werden müssen, wie hoch sie sein dürfen und welche Form sie haben sollen. Bei der Erstellung des Masterplanes setzen sich die PlanerInnen mit der Umgebung des Entwicklungsgebietes auseinander. Durch den Masterplan wird gewährleistet, dass sich die neuen Gebäude gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.
Öffentlicher Raum: Öffentlicher Raum ist ein wesentlicher Bestandteil eines städtischen Quartiers. Dieser öffentliche Raum kann sein: ein Platz, eine Begegnungs- oder Fußgängerzone, ein Geh- und Radweg, ein Spielplatz, ein Park etc.
Freiraum: In städtischen Quartieren gibt es sowohl privaten Freiraum (Garten, Balkon), als auch öffentlich nutzbaren Freiraum (Spielplatz, Park usw.).
Andere Nutzungen: Eine Durchmischung verschiedener Nutzungen ist in städtischen Quartieren selbstverständlich. Neben Wohnungen gibt es dort z.B. Geschäfte, Büros, Cafés oder öffentliche Einrichtungen.
Beteiligung an der Planung: Die Beteiligung der zukünftigen BewohnerInnen an der Planung der Gebäude ist minimal und beschränkt sich auf die Innenraumgestaltung. Das Erscheinungsbild, die Größe der Wohnungen sowie deren Grundrisse sind vom Bauträger schon klar definiert. Oftmals kommt es sogar vor, dass die Wohnungen erst nach Fertigstellung des Gebäudes verkauft werden. Bei der Erstellung des Masterplanes sind die Möglichkeiten zur Beteiligung ebenfalls sehr gering.
Bezug zum Gebäude: siehe Variante „5a. Kleine Wohnanlage“
Selbstständigkeit der BewohnerInnen: siehe Variante „6. Große Wohnanlage“

9b. Städtisches Quartier | BauherrInnen: Bauträger und Baugemeinschaften
Sparsamer Umgang mit Flächen: siehe Variante „9a. Städtisches Quartier“
Stopp von Zersiedlung: siehe Variante „9a. Städtisches Quartier“
Nutzung von Bestand: siehe Variante „9a. Städtisches Quartier“
Kurze Wege: siehe Variante „9a. Städtisches Quartier“
Anpassungsfähigkeit: Die Wohneinheiten von kleinen und großen Wohnanlagen, die von Bauträgern errichtet werden, sind nicht anpassungsfähig, weil Anpassungsmöglichkeiten bei der Planung in der Regel nicht mitberücksichtig werden. Baugemeinschaftsprojekte sind anpassungsfähig, sofern sich die Gruppe während dem Planungsprozess Gedanken über ihre zukünftigen Wohnbedürfnisse gemacht hat. Das Ergebnis sind flexible Grundrisse, die schnell und ohne viel Aufwand an sich ändernde Lebensbedingungen angepasst werden können. Nicht jede Baugemeinschaft setzt anpassungsfähige

Projekte um. Große Umbauten am Gebäude oder Erweiterungen sind bei Wohnanlagen nicht üblich und wären sicherlich auch nicht leicht umzusetzen.
Ökologie und Energie: siehe Variante „8b. Gemischtes Gebiet“
Orts-/Landschaftsbild: siehe Variante „9a. Städtisches Quartier“
Öffentlicher Raum: siehe Variante „9a. Städtisches Quartier“
Freiraum: siehe Variante „9a. Städtisches Quartier“
Andere Nutzungen: siehe Variante „9a. Städtisches Quartier“
Beteiligung an der Planung: Bei Bauträger-Wohnanlagen ist die Beteiligung der zukünftigen BewohnerInnen am Planungsprozess minimal und beschränkt sich auf die Innenraumgestaltung. Das Erscheinungsbild, die Größe der Wohnungen sowie deren Grundrisse sind vom Bauträger schon klar definiert. Oftmals kommt es sogar vor, dass die Wohnungen erst nach Fertigstellung des Gebäudes verkauft werden. Die zukünftigen BewohnerInnen von Baugemeinschaftsprojekten sind an der Planung ihres Gebäudes beteiligt und bestimmen selbst. Bei der Erstellung des Masterplanes sind die Möglichkeiten zur Beteiligung für die zukünftigen BewohnerInnen von Bauträger-Wohnanlagen sehr gering. Mitglieder von Baugemeinschaften hingegen können sich bei der Erstellung des Masterplanes beteiligen, sofern sie vor Fertigstellung des Masterplanes in Besitz eines Grundstückes sind.
Bezug zum Gebäude: siehe Variante „8b. Gemischtes Gebiet“
Selbstständigkeit der BewohnerInnen: siehe Variante „8b. Gemischtes Gebiet“

10.2.3 Typ 3 – ein bebautes Grundstück

10.2.3.1 Variante „Bestandsnutzung / Sanierung“

10. Bestandsnutzung / Sanierung | BauherrIn: Privatperson
Sparsamer Umgang mit Flächen: siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“
Stopp von Zersiedlung: Bebaute Grundstücke, die sich für eine Bestandsnutzung eignen, befinden sich sowohl in zentralen Lagen, als a uch am Ortsrand. Durch die Bestandsnutzung wird eine Ausweitung des Siedlungsgebietes vermieden.
Nutzung von Bestand: Ein bereits als Baufläche gewidmetes Grundstück wird inklusive dem darauf bestehenden Gebäude genutzt.
Kurze Wege: siehe Variante „3a. Häusergruppe“
Anpassungsfähigkeit: siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“
Ökologie und Energie: siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“

Orts-/Landschaftsbild: siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“
Öffentlicher Raum: siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“
Freiraum: siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“
Andere Nutzungen: siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“
Beteiligung an der Planung: Die neuen BewohnerInnen waren in den Planungsprozess nicht involviert. Das Gebäude wurde von seinen ursprünglichen EigentümerInnen geplant und entspricht deren Bedürfnissen und Wünschen.
Bezug zum Gebäude: Die BewohnerInnen können sich mit ihrem Wohnhaus ein wenig identifizieren, da sie es für sich selber ausgewählt haben. Der Bezug zum Gebäude ist allerdings nicht so hoch, wie wenn sie das Gebäude selbst geplant hätten.
Selbstständigkeit der BewohnerInnen: siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“

10.2.3.2 Variante „Umbau und Erweiterung“

11a. Umbau und Erweiterung | BauherrIn: Privatperson
Sparsamer Umgang mit Flächen: Der Umbau bzw. die Erweiterung eines Bestandsgebäudes ist sehr flächensparend. Beispielsweise können auf einem Grundstück, auf dem zuvor eine Wohneinheit untergebracht war, fünf neue Wohneinheiten entstehen. Somit wird das Grundstück intensiver ausgenutzt und dichter bebaut.
Stopp von Zersiedlung: Bebaute Grundstücke, die sich für einen Umbau bzw. eine Erweiterung eignen, befinden sich überwiegend in zentralen Lagen. Durch einen Umbau bzw. eine Erweiterung wird eine Ausweitung des Siedlungsgebietes vermieden.
Nutzung von Bestand: siehe Variante „10. Bestandsnutzung / Sanierung“
Kurze Wege: Gebäude in zentralen Lagen fördern kurze Wege und sind gut an den Öffentlichen Verkehr angebunden.
Anpassungsfähigkeit: In Bestandsgebäuden, die von Privatpersonen umgebaut und erweitert werden, entstehen Mietwohnungen. Bei derartigen Mietobjekten kann es durchaus vorkommen, dass anpassungsfähige Wohnungen entstehen, da dies für den Vermieter eine gewisse Flexibilität ermöglicht.
Ökologie / Energie: siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“
Orts-/Landschaftsbild: Bei Bestandsgebäuden, die umgebaut und erweitert werden, handelt es sich meist um größere Einfamilienhäuser, wie beispielsweise alte Bauernhäuser oder stattliche Häuser im Orts- bzw. Stadtzentrum. Diese Art von Gebäude sind fixer und meist harmonischer Bestandteil des Orts- und Landschaftsbildes. Durch einen Umbau bzw. eine Erweiterung wird in der Regel das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinflusst.

Öffentlicher Raum: Durch den Umbau bzw. die Erweiterung eines Bestandsgebäudes kann in seltenen Fällen öffentlicher Raum aufgewertet werden. Dies ist beispielsweise bei alten Gebäuden im Orts- oder Stadtzentrum der Fall, deren Eingangsbereich Teil des Straßenraumes ist (z.B. Gehsteig, Vorplatz).
Freiraum: Bestandsgebäude sind in der Regel umgeben mit einem Freiraum (Wiese), die oft jedoch nicht für alle BewohnerInnen frei zugänglich ist. Bei Bestandsgebäuden im Orts- oder Stadtzentrum sind Freiräume meist sehr knapp.
Andere Nutzungen: siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“
Beteiligung an der Planung: Die zukünftigen BewohnerInnen (MieterInnen) sind in der Regel nicht in den Planungsprozess involviert. Das Gebäude wurde von seiner Eigentümerin bzw. seinem Eigentümer geplant, die bzw. der in einigen Fällen selber eine Wohneinheit bezieht.
Bezug zum Gebäude: siehe Variante „10. Bestandsnutzung / Sanierung“
Selbstständigkeit der BewohnerInnen: Das Wohnhaus wird in der Regel von der Eigentümerin bzw. vom Eigentümer verwaltet, die bzw. der gleichzeitig auch Vermieter der Wohneinheiten ist.

11b. Umbau und Erweiterung | BauherrIn: Baugemeinschaft
Sparsamer Umgang mit Flächen: siehe Variante „11a. Umbau und Erweiterung“
Stopp von Zersiedlung: siehe Variante „11a. Umbau und Erweiterung“
Nutzung von Bestand: siehe Variante „11a. Umbau und Erweiterung“
Kurze Wege: siehe Variante „11a. Umbau und Erweiterung“
Anpassungsfähigkeit: siehe Variante „3b. Häusergruppe“
Ökologie und Energie: siehe Variante „3b. Häusergruppe“
Orts-/Landschaftsbild: siehe Variante „3b. Häusergruppe“
Öffentlicher Raum: siehe Variante „3b. Häusergruppe“
Freiraum: siehe Variante „3b. Häusergruppe“
Andere Nutzungen: siehe Variante „3b. Häusergruppe“
Beteiligung an der Planung: siehe Variante „3b. Häusergruppe“

Bezug zum Gebäude: siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“
Selbstständigkeit der BewohnerInnen: siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“

10.2.3.3 Variante „Verdichtung durch Neubau“

12a. Verdichtung durch Neubau | BauherrIn: Bauträger
Sparsamer Umgang mit Flächen: Die Umsetzung einer verdichteten Bebauungsform auf einem Grundstück, auf dem zuvor ein Gebäude mit nur wenigen Wohneinheiten gestanden hat, ist sehr flächensparend. Beispielsweise können auf einem Grundstück, auf dem zuvor eine Wohneinheit untergebracht war, zehn neue Wohneinheiten entstehen. Somit wird das Grundstück intensiver ausgenutzt und dichter bebaut
Stopp von Zersiedlung: siehe Variante „11a. Umbau und Erweiterung“
Nutzung von Bestand: Bei einer Verdichtung durch Neubau wird nicht der gesamte Bestand genutzt. Das Bestandsgebäude wird abgetragen, bevor neuer Wohnraum entsteht. Genutzt wird also nur das bereits gewidmete Grundstück.
Kurze Wege: siehe Variante „11a. Umbau und Erweiterung“
Anpassungsfähigkeit: siehe Variante „5a. Kleine Wohnanlage“
Ökologie und Energie: siehe Variante „5a. Kleine Wohnanlage“
Orts-/Landschaftsbild: siehe Variante „5a. Kleine Wohnanlage“
Öffentlicher Raum: siehe Variante „5a. Kleine Wohnanlage“
Freiraum: siehe Variante „5a. Kleine Wohnanlage“
Andere Nutzungen: siehe Variante „5a. Kleine Wohnanlage“
Beteiligung an der Planung: siehe Variante „5a. Kleine Wohnanlage“
Bezug zum Gebäude: siehe Variante „5a. Kleine Wohnanlage“
Selbstständigkeit der BewohnerInnen: siehe Variante „5a. Kleine Wohnanlage“

12b. Verdichtung durch Neubau | BauherrIn: Baugemeinschaft
Sparsamer Umgang mit Flächen: siehe Variante „12a. Verdichtung durch Neubau“
Stopp von Zersiedlung: siehe Variante „11a. Umbau und Erweiterung“
Nutzung von Bestand: siehe Variante „12a. Verdichtung durch Neubau“
Kurze Wege: siehe Variante „11a. Umbau und Erweiterung“
Anpassungsfähigkeit: siehe Variante „3b. Häusergruppe“
Ökologie und Energie: siehe Variante „3b. Häusergruppe“
Orts-/Landschaftsbild: siehe Variante „3b. Häusergruppe“
Öffentlicher Raum: siehe Variante „3b. Häusergruppe“
Freiraum: siehe Variante „3b. Häusergruppe“
Andere Nutzungen: siehe Variante „3b. Häusergruppe“
Beteiligung an der Planung: siehe Variante „3b. Häusergruppe“
Bezug zum Gebäude: siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“
Selbstständigkeit der BewohnerInnen: siehe Variante „1. Freistehendes Einfamilienhaus“