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

SELBST ORGANISATION IM WIENER WOHNBAU

AUS SICHT DER *SELF-GOVERNANCE- & URBAN COMMONS-* PERSPEKTIVE

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

DIPLOMARBEIT

SELBSTORGANISATION IM WIENER WOHNBAU

AUS SICHT DER *SELF-GOVERNANCE-* & *URBAN COMMONS*-PERSPEKTIVE

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

Ao.Univ.Prof. Mag.Dr. Alexander Hamedinger
E 280/6
Fachbereich Soziologie

eingereicht an der
Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur und Raumplanung
von

Mara Haas
01106837

Wien, am 22.05.2018

KURZZUSAMMENFASSUNG

Im aktuellen Stadtplanungs- und Wohnbaudiskurs wird oftmals der Eindruck erweckt, als sei Selbstorganisation im Wohnbau ein neues, innovatives Phänomen, das es zu fördern gilt. Das Potential von Baugruppen, als derzeit wohl verbreitetste und bekannteste Form von Selbstorganisation im Wohnbau, wird von der Stadt Wien bereits genutzt, indem dieses Modell gezielt in Stadtentwicklungsgebieten eingesetzt wird. Betrachtet man die Entwicklungen des Wiener Wohnbaus des letzten Jahrhunderts, kann man allerdings feststellen, dass Selbstorganisation im Wohnbau schon lange Thema ist und in Form von unterschiedlichen Modellen, in Reaktion auf das jeweils herrschende wohnungspolitische, wirtschaftliche und gesellschaftliche System, Ausdruck gefunden hat.

Die vorliegende Arbeit schafft einen Überblick über unterschiedliche selbstorganisierte Wohnformen seit der Siedlerbewegung der 1920er Jahre, über Kommunen und Wohngemeinschaften der 1970er Jahre, Hausbesetzungen und Hausbau-, bzw. Hauskaufgruppen der 1980er Jahre, sowie seit den 1990er Jahren entstandenen Baugruppen. Als aktuelle Beispiele von Selbstorganisation im Wohnbau werden vier sehr unterschiedliche Projekte analysiert und miteinander verglichen: (1) Das Mitbestimmungsprojekt *so.vie.so – mitbestimmt. Sonnwendviertel Solidarisch*, das zwar *top-down* initiiert wurde, aber deren BewohnerInnen eine Vielzahl an selbstorganisierten Verwaltungs- und Organisationsstrukturen aufgebaut haben, (2) das *Wohnprojekt Wien* am Nordbahnhof, das als Pionierprojekt für *bottom-up* initiierte Baugruppen gilt, (3) das *WoGen Quartiershaus* am Hauptbahnhof, das von der ersten Genossenschaft für gemeinschaftliche Wohnprojekte (*Die WoGen*) initiiert wurde, sowie (4) die Hausinitiative *SchloR* in Simmering, das Teil des Kollektivs *habiTAT* ist, das sich nach dem Vorbild des deutschen Mietshäusersyndikats gegründet hat. Mittels einer vergleichenden Fallbeispielanalyse soll den Fragestellungen nachgegangen werden, ob *bottom-up* initiierte Wohnprojekte automatisch einen höheren Grad an Selbstorganisation aufweisen, als *top-down* initiierte Projekte und welches Potential Dachverbänden, wie der *WoGen* und *habiTAT* in der Unterstützung von selbstorganisierten Wohnformen zukommt.

Als Analyserahmen für die historischen sowie aktuellen Formen von Selbstorganisation im Wiener Wohnbau dient einerseits die *Self-Governance*-Perspektive nach Kooiman (2003) sowie andererseits die *Urban Commons*-Perspektive als Form von Selbstverwaltung nach Ostrom (1999) sowie als soziale Bewegung und Kapitalismuskritik nach Harvey (2012), Kratzwald (2012) u.a.

Die vorliegende Arbeit zeigt nicht nur die Vielfalt an selbstorganisierten Wohnformen in Wien auf, sondern formuliert erste Ansätze, wie die Wohnungspolitik der Stadt Wien Selbstorganisation im Wohnbau künftig unterstützen kann und soll.

ABSTRACT

The current urban planning and housing discourse often gives the impression that self-organization in housing is a new, innovative phenomenon that needs to be supported. The potential of *Baugruppen*, as currently the most wide-spread and well-known form of self-organized housing, is already being used by the City of Vienna, by inserting the model specifically in urban development areas. Looking at the developments of Viennese housing construction in the course of the previous century, however, one can say that self-organization in the housing sector has long been an issue and has found expression in the form of different models in response to the prevailing housing, economic and social system.

The present work provides an overview of various types of self-organization in housing construction since the settler movement of the 1920s, of communes and shared housing projects of the 1970s, squats and housebuilding, or home-buying groups of the 1980s, as well as *Baugruppen,* resulting since the 1990s. As current examples of self-organization in residential construction, four very different projects are analyzed and compared with each other: (1) the participation project *so.vie.so - mitbestimmt. Sonnwendviertel Solidarisch*, which was initiated *top-down*, but whose inhabitants have built up many self-organized administration und organization structures, (2) the *Wohnprojekt Wien* at Nordbahnhof, which is regarded as a pioneer for *bottom-up* initiated co-housing projects, (2) the *WoGen Quartiershaus* at Hauptbahnhof, which was founded by the first cooperative (*Genossenschaft*) for joint housing projects (*Die WoGen*), as well as (4) the housing initiative *SchloR* in Simmering, which is part of the collective *habiTAT*, which was founded on the model of the German *Mietshäuser Syndikat*. By means of a comparative case study analysis, the questions will be investigated whether *bottom-up* initiated housing projects automatically show a higher degree of self-organization than *top-down* initiated projects and which potential umbrella organizations such as *Die WoGen* and *habiTAT* have to support self-organized housing projects.

The *Self-Governance* perspective according to Kooiman (2003) as well as the *Urban Commons* perspective as a form of self-government according to Ostrom (1999) as well as social movement and capitalism critique according to Harvey (2012), Kratzwald (2012) and others serve as analysis framework for the historical and current forms of self-organization in Viennese housing.

The present work does not only show the diversity of self-organized forms of living in Vienna, but also formulates first approaches on how the housing policy of the city of Vienna can and should support self-organization in the housing sector in the future.

1 EINLEITUNG 1
1.1 Problemstellung und Relevanz 2
1.2 Ziele der Arbeit 3
1.3 Forschungsfragen 4
1.4 Stand der Forschung 5
1.5 Aufbau und Methodik 6

2 DAS PRINZIP SELBSTORGANISATION 11
2.1 Selbstorganisation: Herleitung des Begriffs und Fokussierung der Arbeit 12
2.1.1 Wissenschaftlicher Zugang zum Prinzip Selbstorganisation 12
2.1.2 Selbstorganisation in Gesellschaft und Stadt 15
2.1.3 Selbstorganisation als räumliche Praxis 18
2.1.4 Fokussierung der Arbeit und Definition von Selbstorganisation im Wohnbau 19

2.2 Theoretische Grundlage: Selbstorganisation zwischen *Self-, Co-* und *Hierarchical Governance* 21
2.2.1 Definition und Anwendungsfelder von *Governance* 21
2.2.2 *Self-Governance* 23
2.2.3 *Co-Governance* 25
2.2.4 *Hierarchical Governance* 27

2.3 Theoretische Grundlage: Selbstorganisation und *Urban Commons* 30
2.3.1 Definition und Entstehungsgeschichte von *Urban Commons* 30
2.3.2 *Urban Commons* als Form von Selbstverwaltung 31
2.3.3 *Urban Commons* als soziale Bewegungen im antikapitalistischen Kampf um die Stadt 32

2.4 Analyserahmen 35

3 HISTORISCHE ANALYSE VON SELBSTORGANIATION IM WIENER WOHNBAU 39
3.1 Wohnungselend in der Zwischenkriegszeit und die Wiener Siedlerbewegung 41
3.1.1 Wohnungselend nach dem Ersten Weltkrieg und beginnende Wohnbaureform 41
3.1.2 Selbstorganisation in Form von Selbsthilfe: Die Wiener Siedlerbewegung 42

3.2 Wiederaufbau und Höhepunkt des Fordismus in der Nachkriegszeit 48
3.2.1 Goldenes Zeitalter des Fordismus und Einführung der Sozialpartnerschaft 48
3.2.2 Wiederaufbau und Vereinheitlichung der Wohnformen 49
3.2.3 Aufkommende Unzufriedenheit und Gesellschaftskritik 50

3.3 Neoliberale Stadtentwicklung und Revival der Selbstorganisation 52
3.3.1 Deregulierungstendenzen im aufkommenden neoliberalen Wirtschaftssystem 52
3.3.2 Gehobener Qualitätsanspruch, (sanfte) Stadterneuerung und „Vermarktwirtschaftlichung" des Wohnbaus 52
3.3.3 Die Entstehung sozialer Bewegungen und aufkommende Eigeninitiative 54
3.3.4 Revival der Selbstorganisation in der Stadtentwicklung und im Wohnbau 55

3.4 Internationalisierung der Wirtschaft, Liberalisierung und Rekommodifizierung im Wohnbau und die Entstehung von Baugruppen 64
3.4.1 Internationalisierungs- und Globalisierungstendenzen der Politik, Wirtschaft und Gesellschaft in den 1990er Jahren 64
3.4.2 Der Wandel zur unternehmensfreundliche Stadt und Maßnahmen der Rekommodifizierung am Wohnungsmarkt 65
3.4.3 Selbstorganisierte Projekte im Wohnbau: Frühe Baugruppen 67

3.5 Zwischenfazit: Analyse der historischen selbstorganisierten Wohnformen aus Sicht der *Governance-* und *Urban Commons*-Perspektive 70
3.5.1 Analyse der historischen Entwicklung von Selbstorganisation im Wiener Wohnbau aus Sicht der *Hierarchical Governance* 71
3.5.2 Analyse der historischen Formen von Selbstorganisation im Wiener Wohnbau aus der *Self-Governance*-Perspektive 72
3.5.3 Analyse der historischen Formen von Selbstorganisation im Wiener Wohnbau aus der *Urban Commons*-Perspektive 74

4 AKTUELLE FORMEN VON SELBSTORGANISATION IM WIENER WOHNBAU 81
4.1 Aktuelle Lage am Wiener Wohnungsmarkt 82
4.1.1 Finanzialisierung, Liberalisierung und Rekommodifizierung im Wiener Wohnbau als Hintergrund für steigende Miet- und Bodenpreise 82
4.1.2 Aufkommen alternativer Wirtschaftsmodelle im Wohnungswesen: Solidarische Ökonomien 85

4.2 Baugruppen als aktuelle Form von Selbstorganisation im Wiener Wohnbau 88
4.2.1 Definition und Begriffsabgrenzung 88
4.2.2 Entstehung der zweiten Konjunktur von Baugruppen in Wien und die Rolle der Wohnungspolitik 89
4.2.3 Gesellschaftlicher Hintergrund der Entstehung von Baugruppen und Motivlage der InitiatorInnen und BewohnerInnen 92
4.2.4 Unterschiedliche Formen von Baugruppen 93
4.2.5 Rechtliche Organisationsformen von Baugruppen in Wien 95

4.3 Dachverbände zur Unterstützung von selbstorganisierten Wohnformen 98
4.3.1 Dachgenossenschaften: *Die WoGen* 98
4.3.2 Syndikatsmodelle: Das *habiTAT* 102

5 ANALYSE DER AKTUELLEN FORMEN VON SELBSTORGANISATION IM WIENER WOHNBAU 107
5.1 Auswahl und Beschreibung der Fallbeispiele 108
5.1.1 Auswahl und Unterscheidungsmerkmale der Fallbeispiele 108
5.1.2 Beschreibung der Fallbeispiele: *so.vie.so, Wohnprojekt Wien, WoGen Quartiershaus, SchloR* 110

5.2 Analyse und Vergleich der Fallbeispiele 124
5.2.1 Grundlage der Fallbeispielanalyse aus der *Self-Governance-* und *Urban Commons*-Perspektive 124
5.2.2 Analyseergebnisse *so.vie.so – mitbestimmt. Sonnwendviertel solidarisch* 126
5.2.3 Analyseergebnisse Wohnprojekt Wien 131
5.2.4 Analyseergebnisse *WoGen Quartiershaus* 135
5.2.5 Analyseergebnisse *SchloR* 139

5.3 Vergleich der Fallbeispiele und Fazit aus der Fallbeispieanalyse 143

6 CONCLUSIO & EMPFEHLUNGEN AN DIE WIENER WOHNUNGSPOLITIK IM UMGANG MIT SELBSTORGANISATION IM WOHNBAU 153
6.1 Conclusio 154
6.2 Empfehlungen an die Wohnungspolitik der Stadt Wien im Umgang mit Selbstorganisation im Wohnbau 158
6.3 Weiterer Forschungsbedarf 163

7 ANHANG 167
7.1 Quellenverzeichnis 168
7.1.1 Literaturverzeichnis 168
7.1.2 Abbildungsverzeichnis 175
7.1.3 Tabellenverzeichnis 175

7.2 Interviews 176
7.2.1 Interview Rafael Tschurtschenthaler (Gedankenprotokoll) 177
7.2.2 Interview Robert Temel 180
7.2.3 Interview Heinz Feldmann und Eva-Maria Steinböck 187
7.2.4 Interview Stefanie Reinberg 199
7.2.5 Interview Azra Trbic 211
7.2.6 Interview Manuel Hanke 220
7.2.7 Interview Gerhild Trübswasser 231
7.2.8 Interview Irmgard Winkler 237
7.2.9 Interview Daniel Pfenninger 244

DANK

Danke,
Mama und Papa für die Unterstützung während der Studienzeit und sonst alles.

Stefan, für dein Verständnis, deine Motivation und Ablenkung.

Elia, Lisa, Lies, Sebastian, Shelvin und alle anderen StudienkollegInnen, die mich während des Studiums begleitet haben und zu lieben FreundInnen geworden sind.

Alexander Hamedinger und Justin Kadi für das Interesse an meiner Arbeit und die Motivation.

alle InterviewpartnerInnen, ohne die meine Arbeit nicht möglich gewesen wäre.

1 EINLEITUNG

Selbstorganisation, die.
spontane Entstehung, Bildung aus sich selbst heraus, ohne von außen wirkende Faktoren
(Duden)

Ein selbstorganisierendes System ist ein System, das seine grundlegende Struktur als Funktion seiner Erfahrung und seiner Umwelt verändert.
(Farley und Clark, Lincoln Laboratory, 1954)

Wohnbau, der.
Erstellung, Verwaltung und Vermietung von Wohnungen durch private Bauherren, gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsunternehmungen, durch Betriebe und den Staat, ferner gemeinnützige oder privatwirtschaftliche Wohnungsbauträgerunternehmen und Wohnungsbaufinanzierungsunternehmen.
(Gabler Wirtschaftslexikon)

1.1 PROBLEMSTELLUNG UND RELEVANZ

Seit einigen Jahren hat sich Selbstorganisation im Wohnbau zu einem der zentralen Themen im Stadtplanungsdiskurs in Wien sowie in vielen anderen Städten weltweit entwickelt. Das Potential von Selbstorganisation in Form eines *DIY-Urbanisms* bzw. *Stadt selber Machens* scheint von StadtplanerInnen sowie der öffentlichen Hand erkannt zu werden. So lässt sich bspw. die *„Förderung von Eigeninitiative"* (IBA_Wien 2022 – Neues soziales Wohnen 2017:14) mit Vorbild der Siedlerbewegung der 1920er Jahre im Memorandum der Internationalen Bauausstellung Wien wiederfinden. Das *urbanize!* Festival 2017 zum Thema *Democracity – Demokratie und Stadt* hat mehrere Veranstaltungen dem Thema Selbstorganisation im Wohnbau gewidmet (bspw. ein international besetzter Vortrag am 11.10.2017 im AzW).

Zwischen dem Aufkommen von selbstorganisierten, zivilgesellschaftlich initiierten Praktiken in der Stadtentwicklung bzw. im Wohnbau und der gezielten Förderung von Selbstorganisation durch die formale Stadtplanung und Wohnbaupolitik scheint ein Widerspruch zu bestehen, da sich Selbstorganisation bewusst gegen die das bestehende Wohnbausystem und eine *top-down* Stadtplanung einsetzt. Diese anscheinende Dualisierung von Selbstorganisation vs. sozialdemokratischer Wohlfahrtsstaat und paternalistischer Stadtplanung, von *bottom-up* und *top-down* Planung, muss allerdings überdacht werden. Eine Stadt braucht sowohl Initiativen aus der Zivilgesellschaft, die sich ohne Einfluss "von oben herab" entfalten können, als auch eine funktionierende Verwaltungs- und Planungsstruktur, die regulierend in die Stadtentwicklung eingreifen kann.

Unter Selbstorganisation im Wohnbau wird in der vorliegenden Arbeit im Allgemeinen das Phänomen verstanden, dass zivilgesellschaftliche Gruppen in Eigeninitiative und als Alternative zum privaten Markt und zur öffentlichen Hand Wohnraum zum Eigengebrauch schaffen, oder bestimmte Aufgaben in der Nutzungsphase eines Wohngebäudes übernehmen, die normalerweise von außenstehenden, professionellen AkteurInnen ausgeführt werden. Die vereinfachte Sichtweise, dass selbstorganisierte Wohnformen immer *bottom-up* entstehen und einen informellen Status innehaben, wird zur Diskussion gestellt. Es kann angenommen werden, dass auch aus *top-down* initiierten, im Rahmen formaler Planung geschaffenen Wohnprojekten selbstorganisierte Praktiken im Wohnbau ergeben können.

In Wien scheint der Fokus im aktuellen Diskurs von Selbstorganisation im Wohnbau auf Baugruppen zu liegen, die in den letzten zehn Jahren einen Aufschwung erlebt und eine starke Entwicklung durchgemacht haben. Während die Vorläufer dieser selbstorganisierten Wohnform der 1990er Jahre noch stark *bottom-up* initiiert waren und hohe Unabhängigkeit vom privaten Wohnungsmarkt und der öffentlichen Wohnungsproduktion aufgewiesen haben, werden Baugruppen mittlerweile zum Teil gezielt als Instrument der Stadtentwicklung eingesetzt. Seit der Entwicklung der Seestadt Aspern, dem derzeit größten Stadtentwicklungsgebiet Wiens, werden ausgewiesene Bauplätze im Rahmen von Konzeptwettbewerben an Baugruppen vergeben, mit dem Ziel die Nachbarschaft zu beleben. Immer mehr Baugruppen entstehen durch die Initiative von professionellen Wohnbauträgern anstatt *bottom-up*, durch BewohnerInnengruppen. In Anbetracht dieser Entwicklungen ist zu hinterfragen, in welcher Form selbstorganisierte Praktiken in Baugruppen – als Bestandteil der städtischen Wohnraumproduktion – Ausdruck finden.

Als eine Art Weiterführung des Baugruppenmodells ist es in Wien, bzw. in Österreich, zur Gründung von zwei Dachverbänden gekommen, die gezielt gemeinschaftliche und selbstorganisierte Wohnprojekte bzw. Hausinitiativen unterstützen. Die *Wohnprojekte-Genossenschaft* (Die WoGen) ist die erste Bauträgerin Wiens, die ausschließlich gemeinschaftliche Wohnprojekte fördert und umsetzt, indem sie als Eigentümerin der Gebäude mit den Betreibervereinen Generalnutzungsverträge abschließt (Die WoGen 2017). Das Kollektiv *habiTAT* hat das Modell des deutschen Mietshäusersyndikats in den österreichischen Rechtsraum übertragen und will nicht nur selbstorganisierte und sozialgebundenen Mietshaus-Projekte fördern und umsetzen, sondern eine langfristige Sicherung des Bodens und der darauf stattfindenden Nutzung erreichen (habiTAT 2017). Diese Dachverbände treten als alternative AkteurInnen der Wohnraumproduktion zwischen öffentlicher Hand und privatem Markt auf. Daraus ergibt sich die Frage, inwiefern sich die von der WoGen und von habiTAT unterstützten Wohnprojekte von dem sich bisher etablierten Baugruppenmodell in Hinsicht auf deren Grad an Selbstorganisation unterscheiden und ob sie das Potential aufweisen, verstärkt *bottom-up* initiierte Projekte und Initiativen im Wohnbau zu fördern.

Der Trend des selbstorganisierten Wohnens ist in Wien allerdings nicht erst seit dem Aufkommen von Baugruppen zu erkennen, sondern geht auf eine Vielzahl an ähnlichen Vorgängermodellen des letzten Jahrhunderts zurück. Als Referenz können die Wiener Siedlerbewegung der 1920er Jahre sowie unterschiedliche Hauskauf- bzw. Hausbaugruppen der 1970er und 1980er Jahre genannt werden. Auch Kommunen der frühen 1970er Jahre oder Hausbesetzungen lassen sich als Formen von Selbstorganisation im Wohnbau bezeichnen. In Anbetracht der historischen Entwicklung des Wiener Wohnbaus stellt sich die Frage, in welchem Zusammenhang die Entstehung von selbstorganisierten Wohnformen mit der jeweils vorherrschenden Wohnbaupolitik sowie der ökonomischen und gesellschaftlichen Situation in Wien steht.

1.2 ZIELE DER ARBEIT

Die vorliegende Arbeit verfolgt das grundlegende Ziel, Selbstorganisation im Wiener Wohnbau in ihrer Vielschichtigkeit – in Bezug auf die historische Entwicklung sowie die aktuelle Situation – zu analysieren. Dafür ist es zunächst notwendig, sich mit dem Begriff der Selbstorganisation auseinanderzusetzen und zu definieren, welche Bedeutung diesem in Bezug auf den Wohnbau zugeschrieben wird. Dadurch soll ein einheitliches Verständnis geschaffen werden, das als Ausgangspunkt und Grundlage der Analyse dient.

Mithilfe des *Governance*-Modells nach Kooiman (2003) und der *Urban Commons*-Perspektive – als Form von Selbstverwaltung sowie als soziale Bewegung und Kapitalismuskritik – soll ein Analyserahmen geschaffen werden, anhand dessen zunächst die historischen und schließlich die aktuellen Formen von Selbstorganisation im Wiener Wohnbau untersucht werden. Durch den Bezug auf diese beiden, sich zum Teil ergänzenden theoretischen Stränge soll insbesondere dem Ziel nachgegangen werden, die unterschiedlichen selbstorganisierten Wohnformen, bezüglich deren Organisations- und Verwaltungsstrukturen sowie den von den BewohnerInnen verfolgten Motive und Wertehaltungen, untereinander zu vergleichen. Dadurch können u.a. Aussagen darüber getroffen werden, ob heutige Formen von Selbstorganisation weniger *bottom-up* organisiert sind, als im Laufe des letzten Jahrhunderts.

Anhand der historischen Analyse sollen nicht nur die unterschiedlichen Formen von Selbstorganisation im Wiener Wohnbau des letzten Jahrhunderts dargestellt und deren Parallelen sowie Unterschiede in Bezug auf deren Organisations- und Regelungsstrukturen aufgezeigt werden. Es soll außerdem untersucht werden, inwiefern ein Zusammenhang zwischen der jeweils herrschenden wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und wohnungspolitischen Situation in Wien und den in jener Zeit entstandenen

Formen von Selbstorganisation im Wohnbau besteht.
Um einen Beitrag zum aktuellen Diskurs über Selbstorganisation im Wohnbau zu leisten, wird das Hauptaugenmerk der vorliegenden Arbeit auf die aktuelle Entwicklung von selbstorganisierten Wohnformen in Wien gelegt. Dabei sollen Baugruppen, als derzeit wohl bekannteste und am weitesten verbreitetste Form von Selbstorganisation im Wiener Wohnbau, in den Kontext zu anderen selbstorganisierten Wohnformen gesetzt werden. Dabei handelt es sich insbesondere um Projekte, die aus den kürzlich entstandenen Dachverbänden Die WoGen und habiTAT hervorgehen. Es soll hinterfragt werden, inwiefern das etbalierte Baugruppenmodell, das – kritisch betrachtet – als Instrument der Stadtentwicklung *top-down* eingesetzt wird, noch als selbstorganisiert bezeichnet werden kann. Darüber hinaus soll untersucht werden, ob die beiden Dachverbände das Potential aufweisen, wieder verstärkt *bottom-up* initiierte und selbstverwaltete Wohnprojekte hervorzubringen, die unabhängiger von der öffentlichen Hand agieren.
In der vorliegenden Arbeit wird schließlich die planerische Zielsetzung verfolgt, Empfehlungen an die Wohnbaupolitik der Stadt Wien im Umgang mit Selbstorganisation im Wohnbau abzugeben. Es werden erste Ansätze präsentiert, auf welche Weise selbstorganisierte Wohnformen stärker unterstützt werden können, ohne dass dabei die Werthaltungen und Zielsetzungen der beteiligten zivilgesellschaftlichen AkteurInnen aufgegeben werden müssen. Es soll insbesondere auch auf die erst kürzlich entstandenen Dachverbände und die daraus hervorgehenden Projekte und Initiativen eingegangen und die Frage beantwortet werden, welche Form von Unterstützung aus deren Perspektive wünschenswert wäre.

1.3 FORSCHUNGSFRAGEN

Aus der eben skizzierten Problemstellung und Relevanz des Themas Selbstorganisation im Wohnbau und den Zielen der vorliegenden Arbeit ergeben sich folgende Forschungsfragen, die es mittels ausgewählter Methoden (1.5) zu beantworten gilt:

1. *Welche Formen von Selbstorganisation sind im Laufe des letzten Jahrhunderts im Wiener Wohnbau entstanden?*

   1.1 In welchem Zusammenhang stehen die unterschiedlichen selbstorganisierten Wohnformen zum jeweils herrschenden wohnungspolitischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Hintergrund?

2. *Welche aktuellen Trends von Selbstorganisation im Wiener Wohnbau lassen sich erkennen?*

3. *Weisen die selbstorganisierten Wohnformen Aspekte der Self-Governance auf?*

4. *Wie sind selbstorganisierte Wohnformen aus Sicht der Urban Commons-Theorie als eine Form von Selbstverwaltung und Kapitalismuskritik zu bewerten?*

1.4 STAND DER FORSCHUNG

Der Fokus des Forschungsbereichs Selbstorganisation im Wohnbau lag in Wien bisher meist auf dem Entstehungsprozess und die Gruppendynamik in Baugruppen bzw. Baugemeinschaften, sowie auf der Evaluierung von Mitbestimmungsprojekten im geförderten Wohnbau. Wichtige Forschungsarbeiten stellen dabei u.a. Hendrich (2010) und Temel (2009) dar, die sich auf (rechtliche) Umsetzungsmodelle von Baugruppen, auf unterschiedliche Organisationsformen oder die Gruppenprozesse innerhalb von Baugemeinschaften beziehen. In der Wohnbauforschung der Magistratsabteilung 50 wurden unter dem Forschungsbereich *Wohnen in Gemeinschaft* mehrere Studien zu den Potentialen, Rahmenbedingungen, sowie Aussichten von Baugemeinschaften durchgeführt (Brandl & Gruber 2014, Temel 2012). Das Projekt *so.vie.so – mitbestimmt. Sonnwendviertel solidarisch,* das eines der Fallbeispiele der vorliegenden Arbeit darstellt, wurde bereits 2013 vom Österreichischen Institut für Nachhaltige Entwicklung im Rahmen der Studie der Wiener Wohnbauforschung „*Mitbestimmung im Wohnbau. Eine Studie über Motive und Erwartungen von BewohnerInnen in geförderten Wiener Wohnbauten mit Mitbestimmungsmöglichkeiten*“ (ÖIN 2013) analysiert. In Wien wurde das Thema Selbstorganisation im Wohnbau demnach bisher vor allem im Kontext von Baugruppen oder Mitbestimmungsprojekten im geförderten Mietwohnungsbau betrachtet. Bisher wurde – vor allem im Wiener Kontext – allerdings selten ein Bezug zwischen den Wohnbauprojekten aus der Praxis und Theorien zu Selbstorganisation hergestellt.
Das Prinzip Selbstorganisation wurde, abgesehen vom Themenbereich Wohnen, außerdem bereits des Öfteren in Bezug auf den Stadtraum und die Aneignung des öffentlichen Raums (z.B. in Form von *Urban Gardening*, *Hands-On-Urbanism* etc.) bezogen. Zwei Diplomarbeiten der Technischen Universität Wien (Pirchl 2015 und Priewasser 2011) setzen sich bspw. damit auseinander. Die von NutzerInnen, bzw. „*RaumunternehmInnen*“, getriebene Aneignung von Räumen wurde außerdem von Buttenberg, Overmeyer et al. thematisiert. Deren Publikation (Buttenberg et al. 2014) weist eine starke Praxisorientierung auf, indem unterschiedliche Fallbeispiele in Deutschland analysiert werden. Bei den meisten davon handelt es sich allerdings um keine reinen Wohnprojekte, sondern um Räume für Kunst und Kultur.
Im internationalen Raum lässt sich eine Vielzahl an Literatur zum Themenbereich *Self-Organized Cities* finden (vgl. u.a. Barthelemy et al. 2013, Haken & Portugali 1995). Ein Standardwerk stellt „*Self-Organization and the City*“ von Portugali (2000) dar, der Städte als selbstorganisierte Systeme betrachtet und Verbindungen zu anderen Wissenschaften herstellt, um daraus Empfehlungen für die heutige Stadtplanung abzuleiten.
In der Literatur zu *Urban Commons* findet man zum Teil einen starken Bezug zum Thema Wohnen, vor allem vor dem Hintergrund der *Recht auf Stadt*-Bewegung (vgl. u.a. Harvey 2012, Kratzwald 2012), in der Wohnen als menschliches Grundrecht angesehen wird. Selbstorganisierte Wohnprojekte werden neben anderen Formen der Selbstorganisation im städtischen Raum, als eine Form von *Commoning* in der Stadt betrachtet (Kiczka o.D). Auch das Mietshäuser-Syndikat – das Vorbild des im Rahmen der vorliegenden Arbeit analysierten Dachverbands habiTAT – wird in der Literatur auf die *Urban Commons*-Theorie bezogen (vgl. u.a. Rost 2012). Im Gegensatz zur vorliegenden Arbeit, bezieht sich die bestehende *Urban Commons*-Literatur allerdings meist auf *bottom-up* initiierte, stark kapitalismuskritische Hausprojekte und nicht auf Wohnprojekte, die bspw. erst in der Nutzungsphase *Urban Commons*-Prinzipien aufweisen, wie das Fallbeispiel *so.vie.so*.
Im Vergleich zur *Urban Commons*-Perspektive, die sich in der Literatur oftmals auf den Themenbereich

Wohnen bezieht, findet man nur im internationalen Raum vereinzelnd Literatur, die den *Self-Governance*-Ansatz als Hintergrund der Bewertung von Selbstorganisation im Wohnbau heranzieht. Einzelne Beispiele sind Mündel et al. 2004 sowie Breukers et al. 2016.
Durch die Kombination der beiden theoretischen Ansätze der *Urban Commons*- und *Self-Governance*-Perspektive und deren Anwendung auf vier aktuelle Fallbeispielen in Wien versucht die vorliegende Arbeit diese Lücke im Forschungsbereich Selbstorganisation im Wohnbau zu füllen.

1.5 AUFBAU UND METHODIK

Die Arbeit kann in vier Teile gegliedert werden, die aufeinander aufbauen und in denen unterschiedliche wissenschaftliche Methoden angewandt werden.
(1) Als Grundlage für die Beantwortung der Fragestellungen dient eine umfassende theoretische Analyse, die den Begriff "*Selbstorganisation*" aus unterschiedlichen wissenschaftlichen Disziplinen betrachtet und in Verbindung mit dem System Stadt setzt. Es wird eine Einschränkung des Phänomens Selbstorganisation vorgenommen, um die Fokussierung der Arbeit deutlich zu machen.
Im ersten Teil der vorliegenden Arbeit werden außerdem zwei Theorien – die *Governance*-Theorie nach Kooiman (2003) sowie die *Urban Commons*-Perspektive – in Bezug auf Selbstorganisation im Wohnbau gebracht. Als Zwischenergebnis wird ein Analyserahmen präsentiert, der die wichtigsten Ansätze der beiden Theoriestränge zusammenfasst und als Instrument zur Analyse der historischen Formen von Selbstorganisation (3. Kapitel) sowie der Fallbeispielanalyse (5. Kapitel) eingesetzt wird.
Der erste Teil der Arbeit – die theoretische Grundlage – wird mittels einer Recherche von Sekundärliteratur, vereinzelnd um die Recherche von Online-Quellen ergänzt, erarbeitet.

(2) Der zweite Teil der Arbeit stellt den Übergang zur Empirie dar und beantwortet die erste Forschungsfrage. Er befasst sich zunächst mit der historischen Entwicklung von Selbstorganisation im Wohnbau und setzt die unterschiedlichen Formen in den Kontext des jeweiligen wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und wohnungspolitischen Hintergrunds. Die historische Analyse wird in vier aufeinanderfolgende Phasen – angefangen mit der Siedlerbewegung der 1920er Jahre bis zu den ersten Formen von Baugruppen in den 1990er Jahren – gegliedert. Als Zwischenfazit werden die unterschiedlichen Formen von Selbstorganisation im Wohnbau aus Sicht der *Governance*- und *Urban Commons*-Perspektive betrachtet. Dazu wird der im ersten Teil der Arbeit erstellte Analyserahmen herangezogen.
Bei den verwendeten Quellen der historischen Analyse handelt es sich zum Großteil um Sekundärliteratur. Einen weiteren Teil macht außerdem Online-Recherche, vor allem der neueren Formen von Selbstorganisation im Wohnbau, aus.

(3) Der dritte Teil der Arbeit befasst sich mit den aktuellen Trends von Selbstorganisation im Wiener Wohnbau. In der Beantwortung der zweiten Forschungsfrage wird die Entwicklung des Baugruppenmodells, als derzeit am weitesten verbreitetste Form von Selbstorganisation im Wiener Wohnbau, seit deren erneutem Aufkommen 2009, wiedergegeben. Das etablierte Modell der Baugruppen wird durch aktuellere Entwicklungen, die sich durch die Gründung der beiden Dachverbände habiTAT und Die WoGen ergeben haben, ergänzt. Es wird dadurch ein Überblick über unterschiedliche aktuelle Formen von Selbstorganisation im Wiener Wohnbau geschaffen.
Die Beantwortung der zweiten Forschungsfrage basiert zum Großteil auf Sekundärliteraturrecherche zu Baugruppen – ergänzend zu Forschungsarbeiten der Wohnbauforschung der Magistratsabteilung 50 wird Literatur aus dem deutschsprachigen Raum herangezogen. Zur Beschreibung der Entwicklung von Baugruppen und anderen Formen von Selbstorganisation im Wien Wohnbau werden außerdem die Experteninterviews mit Robert Temel und Manuel Hanke verwendet. Zur Beschreibung der beiden Dachverbände dienen die ExpertInneninterviews mit Heinz Feldmann und Eva-Maria Steinböck von der WoGen, sowie mit Rafael Tschurtschenthaler und Daniel Pfenninger des habiTAT-Projekts SchloR als wichtige Grundlage und als Ergänzung zur Online-Recherche.

(4) In der Beantwortung der dritten und vierten Forschungsfrage wird den beiden Hypothesen nachgegangen, ob *top-down* initiierte Projekte einen geringeren Grad an Selbstorganisation aufweisen, als *bottom-up* initiierte Projekte sowie, ob die Dachverbände Die WoGen und habiTAT das Potential aufweisen, wieder verstärkt *bottom-up* initiierte selbstorganisierte Wohnformen hervorzubringen und zu unterstützen. Die aktuellen selbstorganisierten Wohnformen werden aus Sicht der *Self-Governance*- und *Urban Commons*-Perspektive, mithilfe des im ersten Teil der Arbeit erstellten Analyserahmens, bewertet und untereinander verglichen.
Der vierte Teil der Arbeit basiert auf einer vergleichenden Fallbeispielanalyse: Zwei aktuelle Projekte der beiden Dachverbände – das *WoGen Quartiershaus* und *SchloR* von habiTAT – werden einerseits untereinander verglichen sowie andererseits in Vergleich zu zwei bereits realisierten und bewohnten Projekten gesetzt – dem *bottom-up* initiierten *Wohnprojekt Wien* und dem *top-down* initiierten Projekt *so.vie.so – miteinander. Sonnwendviertel Solidarisch*. Die vier Fallbeispiele weisen zum Teil große Unterschiede in Bezug auf deren rechtliche Organisationsmodelle, die Motive der InitiatorInnen, die Verwaltungsstrukturen innerhalb der BewohnerInnengruppen, etc. auf und spiegeln dadurch das breite Spektrum an selbstorganisierten Wohnformen in Wien wider.
Die Fallbeispielanalyse wird mittels leitfadengestützter ExpertInneninterviews sowie einer ergänzenden Sekundärliteratur- und Online-Recherche durchgeführt. Die Interviews wurden mit BewohnerInnen und Kerngruppenmitgliedern der Fallbeispiele, mit VertreterInnen der beiden Dachverbände, sowie mit ExpertInnen aus der Baugruppenszene geführt.

Methodik
Zusammenfassend werden in der vorliegenden Arbeit folgende wissenschaftliche Methoden angewandt:
Auf Basis einer Sekundärliteraturrecherche werden insbesondere die ersten beiden Teile der Arbeit – die Einführung in das Prinzip Selbstorganisation aus unterschiedlichen wissenschaftlichen Disziplinen, die theoretische Grundlagen sowie auch die historische Analyse von Selbstorganisation im Wiener Wohnbau – erarbeitet. Außerdem dient die Recherche von Sekundärliteratur zur Beschreibung des Baugruppenmodells (3. Teil der Arbeit) sowie zur Beschreibung der Fallbeispiele (4. Teil der Arbeit). Ergänzend zur Sekundärliteratur werden außerdem Internetquellen – bspw. die Webseiten der Projektgruppen der Fallbeispiele – herangezogen.
Zur Darstellung der aktuellen Lage am Wiener Wohnungsmarkt im dritten Teil der Arbeit werden außerdem statistische Daten zu Mietpreisen, Bodenpreisen, Eigentumsverhältnissen etc. herangezogen.
Die leitfadengestützten ExpertInneninterviews fließen in die Beantwortung der zweiten, dritten und vierten Fragestellung ein und dienen somit als Grundlage für die Entwicklung von Baugruppen in Wien (3. Teil der Arbeit), die Beschreibung der Dachverbände und Fallbeispiele, sowie für die Fallbeispielanalyse (4. Teil der Arbeit). Die Interviewleitfäden stützen sich hauptsächlich auf den im ersten Teil der Arbeit erstellten Analyserahmen und wurden an die jeweiligen InterviewpartnerInnen

und Fallbeispiele angepasst. Der Großteil der durchgeführten Interviews wurde aufgezeichnet und als Transkript schriftlich dokumentiert; eines der Interviews ist in Form eines Gedankenprotokolls verschriftlicht worden. Zum Teil wurden Detailfragen, die im Rahmen des Interviews nicht ausreichend beantwortet werden konnten, im Nachhinein in einem Email-Austausch mit den InterviewpartnerInnen beantwortet. Insgesamt wurden in einem Zeitraum von ca. zwei Monaten neun ExpertInneninterviews durchgeführt, wobei eines der Interviews mit zwei ExpertInnen gleichzeitig geführt wurde. Die Übersicht über die im Rahmen der vorliegenden Arbeit durchgeführten Interviews sowie die Transkripte und das Gedankenprotokoll befinden sich im Anhang (siehe 7.2).

Die folgende Darstellung gibt einen Überblick über den Aufbau der vorliegenden Arbeit und die Zusammenhänge zwischen den vier soeben beschriebenen Teilen.

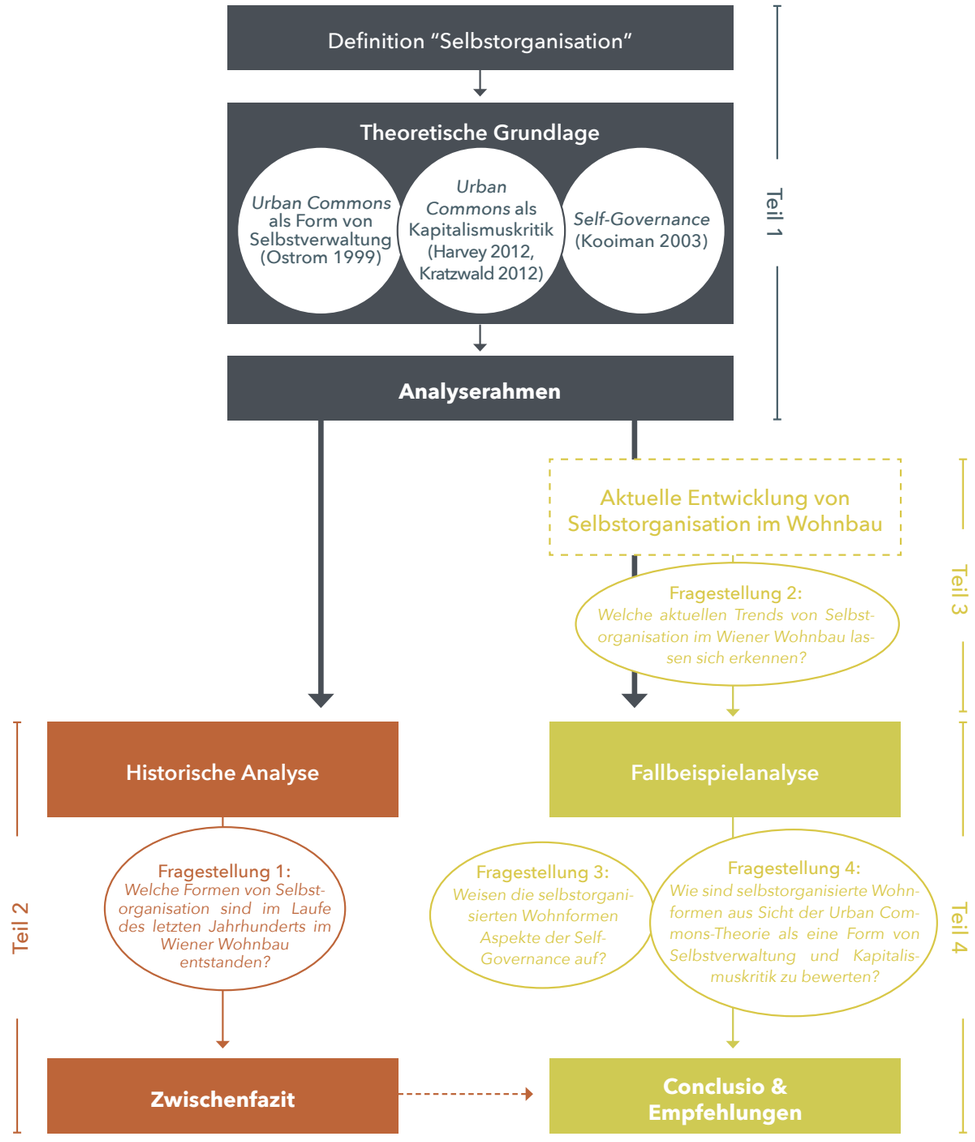


Abb.1: Übersicht über den Aufbau und die Forschungsfragen der Arbeit. Eigene Darstellung.

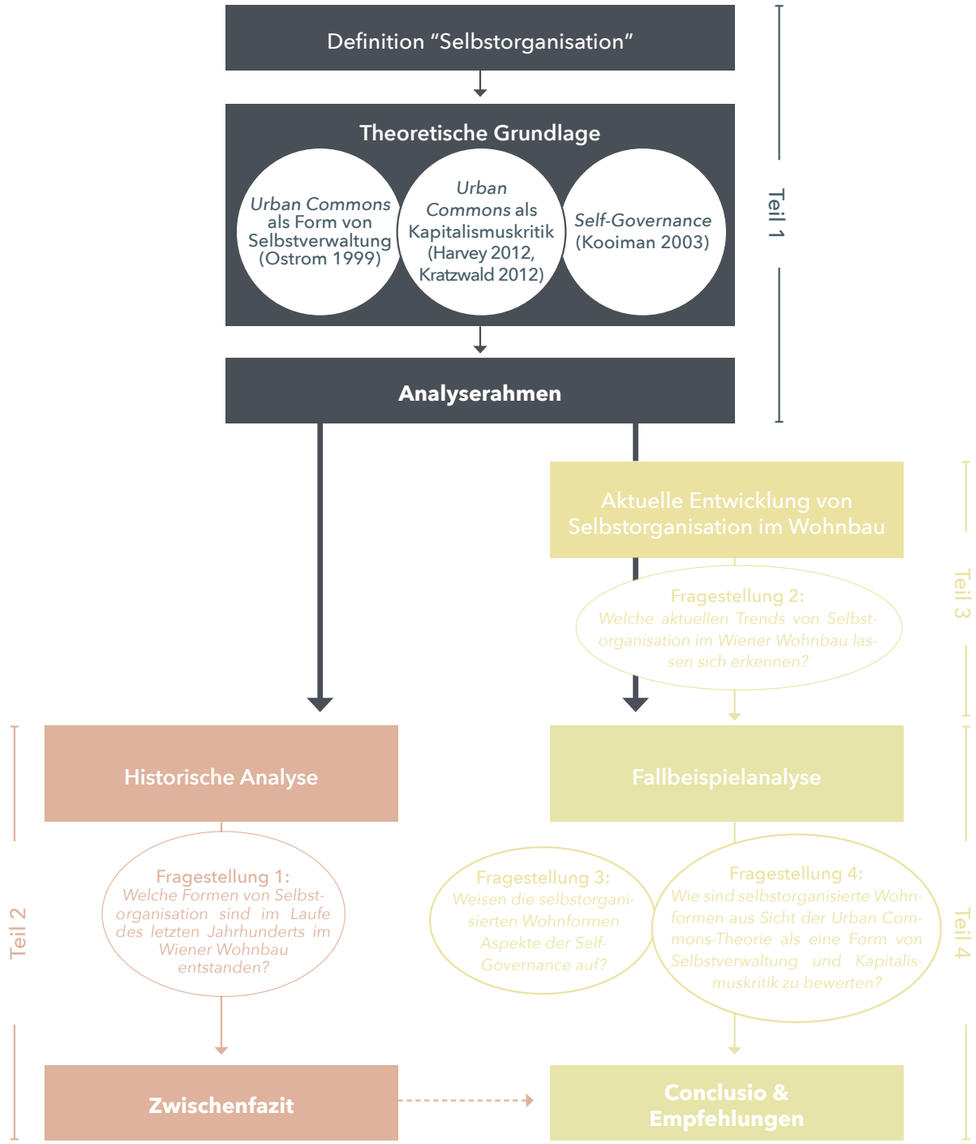


Abb.2: Übersicht über den Aufbau und die Fragestellungen der Arbeit - Teil 1. Eigene Darstellung.

2 DAS PRINZIP SELBSTORGANISATION

Als Grundlage der vorliegenden Arbeit wird eine theoretische Basis geschaffen, die an das Themenfeld Selbstorganisation im Wohnbau aus unterschiedlichen Perspektiven heranführt sowie in weiterer Folge in den Analyserahmen für die Beantwortung der Fragestellungen einfließen wird.
Zunächst folgt eine detaillierte Auseinandersetzung mit dem Begriff „Selbstorganisation", bei der unterschiedliche Blickwinkel aus der Wissenschaft eingenommen werden, um auf die Bedeutung von Selbstorganisation in der Stadt und Stadtplanung einzugehen. Selbstorganisation wird außerdem als räumliche Praxis betrachtet, bei der Aneignung eine zentrale Rolle spielt.
Anschließend wird Selbstorganisation in Bezug auf die drei *Governance*-Modelle nach Kooiman (2003) – *Self-, Co-* und *Hierarchical Governance* – gebracht. Es wird sich zeigen, dass sich diese nicht nur dazu eignen, um das Prinzip Selbstorganisation als eigenständige Form von Verwaltung und Steuerung zu begreifen. Kooiman behandelt in seinem *Governance*-Konzept außerdem unterschiedliche Kooperationsformen zwischen Gesellschaft, Markt und Staat, sowie die sich verändernde Rolle des Staates vor dem Hintergrund einer Gesellschaft, die sich zunehmend durch Komplexität, Diversität und Dynamik auszeichnet (Kooiman 2003).
Als weitere theoretische Grundlage für Selbstorganisation im Wohnbau werden *Urban Commons*, als eine Form von Selbstverwaltung sowie soziale Bewegung und Kapitalismuskritik thematisiert. Diese Debatte eignet sich insbesondere als Erklärungsansatz für das zunehmende Aufkommen selbstorganisierter Wohnprojekte in Städten, wie auch in Wien, seitdem die negativen Auswirkungen der Wirtschaftskrise auf den Wohnungsmarkt spürbar wurden.

2.1 SELBSTORGANISATION: HERLEITUNG DES BEGRIFFS UND FOKUSSIERUNG DER ARBEIT

2.1.1 Wissenschaftlicher Zugang zum Prinzip Selbstorganisation

Als erste Annäherung an das Prinzip Selbstorganisation wird der Kontext zu natur- und sozialwissenschaftlichen Theorien hergestellt. Selbstorganisation hat eine lange Tradition als Erklärungsansatz von natürlichen Vorgängen. Über die Physik, Biologie, Chemie und Mathematik hat es der Begriff schließlich in die Psychologie, sowie in unterschiedliche Sozial- und Geisteswissenschaften geschafft. Der Vergleich der unterschiedlichen Definitionen liefert ein tieferes Verständnis darüber, welche Aspekte Selbstorganisation ausmachen und bietet eine umfassende Grundlage für die Verwendung des Begriffs in Bezug auf die Stadt(-planung) sowie den Wohnbau.

Selbstorganisation in der Naturwissenschaft

Ursprünglich wurde der Begriff „*Selbstorganisation*" hauptsächlich in den Naturwissenschaften verwendet. In der Physik und Biologie wurden aus der Erforschung natürlicher Vorgänge die ersten Theorien der Selbstorganisation abgeleitet. In der modernen theoretischen Physik zählt Selbstorganisation zu den wichtigsten interdisziplinären Erklärungsansätzen und wird als „*spontane Strukturbildung, also das plötzliche Zusammenwirken einiger oder vieler Elemente des Systems, die bis dahin unabhängiges Verhalten gezeigt haben*" (Freund et al. 2004:5) definiert. Sie steht in Abgrenzung von (Fremd-)Organisation, da die sich bildenden Strukturen dem System nicht von außen vorgegeben werden (ibid.).

Als allgemeine Definition von Selbstorganisation aus naturwissenschaftlicher Perspektive wird Czerkauer (2007) zitiert: Selbstorganisation wird als Zustand der Ordnung definiert, der zunächst in eine chaotische bzw. nicht organisierte Phase übergeht, um sich wiederrum in ein neues Stadium an komplexer Ordnung zu begeben (Czerkauer 2007:50). Diese neue Ordnung gilt für einen bestimmten Zeitraum als Idealzustand für das jeweilige System.

In der modernen Psychologie werden Individuen mit der Systemtheorie in Verbindung gebracht und dabei als offene, dynamische Systeme betrachtet, die ihre eigene Entwicklung in Interaktion mit ihren biologischen, physikalischen, sozialen und kulturellen Umweltgegebenheiten beeinflussen. Dies steht in enger Verbindung mit dem Phänomen der Selbstorganisation, da sich Organismus und Umgebung gemeinsam und eigenständig organisieren. (Freund et al. 2004:8f.)

Die gängigste Definition von Selbstorganisation in der Psychologie stammt von Thelen und Smith (1998): „*Muster und Ordnung [entsteht] aus der Interaktion der Komponenten eines komplexen Systems ohne explizite Instruktion*" und „*Prozessen, die sich durch ihre eigene Aktivität verändern*" (Thelen & Smith 1998:564; in: Freund et al. 2004:9). Darin sind die zentralen Aspekte der Unabhängigkeit von außen („*ohne explizite Instruktion*"), sowie der Eigenständigkeit („*durch ihre eigene Aktivität*") enthalten. Lewis und Granic (2000) bringen außerdem den Begriff *Spontanität* in Verbindung mit Selbstorganisation:

> „*Selbstorganisation als spontane Emergenz einer Ordnung durch die Interaktion von Komponenten in einem nichtlinearen System*" (Lewis und Granic 2000:9; in: Freund et al. 2004:10).

Selbstorganisation in der Sozialwissenschaft

Neben einer Vielzahl an natur- und geisteswissenschaftlichen Disziplinen, wurde der Begriff *Selbstorganisation* auch in den Sozialwissenschaften rezipiert.

Anfang der 1990er Jahre bringt Rainer Paslack (1990) Selbstorganisation in Verbindung mit Neuen sozialen Bewegungen, die sich seit der Mitte der 1970er Jahre zunehmend formiert haben. Dies wäre gleichzeitig zu der „*transdisziplinären Vernetzung*" (Paslack 1990:279) der unterschiedlichen Selbstorganisationskonzepte „*zu einem Paradigma der Selbstorganisation*" (ibid.) passiert. Neue soziale Bewegungen – wie bspw. BürgerInneninitiativen oder Selbsthilfegruppen – kennzeichnen sich weniger durch ihren soziokulturellen Hintergrund und ihren jeweiligen politischen bzw. ökonomischen Kontext aus, in dem sie entstanden sind, sondern vielmehr durch die Organisationsform ihrer Entstehung: diese ist von einem hohen Grad an Selbstorganisation gekennzeichnet, da die Bildung solcher Gruppen nicht von außen determiniert wird und ihre inneren Strukturen und Regelungssysteme eigenständig bestimmt und entwickelt werden. Ein entscheidendes Charakteristikum Neuer sozialer Bewegungen ist außerdem die Existenz eines kollektiven Handlungsziels, wie bspw. Protest, oder die Realisierung eines Wunschprojekts. Außerdem werden in Neuen sozialen Bewegungen alternative Lebenspraktiken vollzogen, die traditionelle Wohn- und Arbeitsformen ablehnen. Im Gegensatz zu anderen selbstorganisierten Gruppen, wie etwa Familien oder Vereine, müssen Neue soziale Bewegungen ihre Anerkennung als Institution oder der Organisationsform immer wieder verteidigen. (Paslack 1990:283ff.)

Paslack kommt des Weiteren zu der Erkenntnis, dass Selbstorganisation in Neuen sozialen Bewegungen nicht nur als Organisationsform dient, sondern einen Eigenwert darstellt, der als Basis für eine neue Form des Zusammenlebens und –arbeitens dient und die Gesellschaft auf ihrem Weg zu einer „*Selbstorganisations-Gesellschaft*" (Paslack 1990:289) begleiten soll. Selbstorganisation wird somit auch als gesellschaftspolitisches Programm gebraucht – bestimmte Werte, wie Solidarität und Emotionalität sollen Eingang in die Gesellschaft finden; es werden Forderungen nach mehr sozialer Gerechtigkeit, Chancengleichheit etc. gegenüber der Politik artikuliert. (ibid.)

Einen ähnlichen Ansatz vertritt Hausmann (1995), als Vertreter der Geschichtswissenschaften. Dieser führt seine Diskussion über Selbstorganisation im Rahmen der zivilen Gesellschaft. In Hausmanns Gegenüberstellung von Staat und Gesellschaft dient der Begriff Selbstorganisation zur Paraphrasierung der genuin gesellschaftlichen Tätigkeiten. (Hausmann 1995:12-25, in: Freut et al. 2004:506)

Von einer aktuelleren sozialwissenschaftlichen Perspektive aus betrachtet, wird das Prinzip Selbstorganisation in Bezug zum Begriff „*bürgerliches Engagement*" gebracht (Enquete-Kommission 2002:32ff.). Wesentliche Bestandteile von bürgerlichem Engagement sind öffentliche Kritik und Widerspruch, die als Formen der Selbstorganisation bezeichnet werden können, die etwas Neues hervorbringen und denen (noch) keine Anerkennung zukommt. In Form von BürgerInneninitiativen, Neuen sozialen Bewegungen und Nichtregierungsorganisationen schließen sich BürgerInnen zusammen, wenn ihre Anliegen und Bedürfnisse auf anderem Wege nicht ausreichend beachtet werden. Das Eintreten gegen die herrschende Ordnung und das kollektive Zusammenschließen stellen zentrale Elemente von bürgerlichem Engagement als Prozess der Selbstorganisation dar. (ibid.)

In engem Zusammenhang mit bürgerschaftlichem Engagement steht das Herausbilden einer Bürgergesellschaft, welche auf der Vision beruht, eine politische Gemeinschaft zu bilden, in der die

Verantwortung gegenüber der Zukunft nicht allein dem Staat und den staatlichen Institutionen obliegt, sondern es zugelassen wird, dass BürgerInnen in größerem Ausmaß Verantwortung übernehmen. Man geht der Vorstellung einer Gesellschaft selbstbewusster und selbstverantwortlicher BürgerInnen nach, einer *„Gesellschaft der Selbstermächtigung und Selbstorganisation"* (ibid.:33). Zur Realisierung dieser Vision müssten die Kräfte der bürgerlichen Selbstorganisation gestärkt werden, indem sich die lokalen Verwaltungen für die Anliegen der BürgerInnen öffnen und den BürgerInnen mehr Ressourcen zur Verfügung gestellt werden.
In Zusammenhang mit der Vision einer Bürgergesellschaft steht die Erwartung einer bürgerlichen Verantwortungsübernahme, die allerdings nicht erzwungen wird, sondern auf Freiwilligkeit basiert. Die Freiwilligkeit gegenüber staatsbürgerlichen Pflichtdiensten zieht mit sich, dass die Entscheidungsfreiheit der BürgerInnen respektiert wird. Diese Freiwilligkeit schließt allerdings nicht aus, dass Engagement auch aus einer bestimmten Not heraus entstehen kann – oft ist bürgerliches Engagement eine Antwort auf eine individuelle oder gesellschaftliche Problemlage in Form von kooperativer Selbsthilfe. Das Bilden einer Gemeinschaft und das kooperative Zusammenarbeiten stellen neben der Freiwilligkeit weitere Eigenschaften von bürgerlichem Engagement dar. Außerdem ist bürgerliches Engagement nicht auf materiellen Gewinn ausgerichtet, kann jedoch einen persönlichen Nutzen hervorbringen, im Sinne einer Befriedigung und Selbstverwirklichung sowie zur Erfüllung eines eignen Lebenssinns. (ibid.:38f.)
Ein wesentlicher Aspekt von bürgerlichem Engagement, der in starkem Zusammenhang mit Selbstorganisation steht, ist das Ausüben eines Lernprozesses: Da es sich bei selbstorganisierten Tätigkeiten um neue, noch nicht erprobte Prozesse handelt, ist meist unklar, wie und von wem bestimmte Aufgaben erfüllt werden können. Dies wird erst in einem kommunikativen Prozess ausgehandelt, der Lerneffekte bringen kann – nicht nur für die beteiligten Individuen, sondern für die gesamte bürgerliche Gesellschaft. (ibid.:39)
Durch bürgerliches Engagement werden Leistungen von besonderer Qualität erbracht, die weder am privaten Markt zu erwerben sind, noch durch administrative Zuteilung erhältlich sind. Die Produktivität besteht darin, dass Gemeinschaftsgüter geschaffen werden, die in gewisser Weise zur gesellschaftlichen Wohlfahrt beitragen. Ein Teil der Produktivität und des Innovationspotentials von bürgerlichem Engagement spiegelt sich außerdem in der Fähigkeit wider, durch das Auftreten in Form von Widerspruch und Protest gesellschaftliche Problemlagen aufzuzeigen und alternative Lösungen anzubieten. (ibid. 39f.)

Zentrale Elemente von Selbstorganisation

In Anbetracht der soeben angeführten wissenschaftlichen Disziplinen und deren Zugänge zu Selbstorganisation kann man zwar keine allgemein gültige Definition dieses Begriffs ableiten, jedoch lassen sich gewisse zentrale Eigenschaften nennen. Ein zentrales Element von Selbstorganisation, das sich ursprünglich aus der naturwissenschaftlichen Perspektive heraus entwickelt hat, ist der Phasenübergang: Das Verhalten eines Systems ändert sich zu einem völlig anderem. Bei dem Übergang zwischen der alten und neuen Phase entsteht für eine gewisse Zeit Chaos, auf dessen Basis sich das System ohne direkte Einwirkung von außen selbst umorganisiert. Die Unabhängigkeit von außen steht in starkem Zusammenhang mit der Eigenständigkeit bzw. Autonomie von Systemen. Ein weiteres disziplinübergreifendes Element ist das Zusammenspiel von Ordnung und Chaos. Selbstorganisation entsteht in der Regel aus Chaos und tritt dabei als Element der Veränderung auf, die eine Neuorientierung von Elementen und ihrer Beziehung untereinander hervorbringen kann. Der Begriff „Chaos" wird gern in Gegensatz zu „Ordnung" gesetzt – aus naturwissenschaftlicher Sicht

gilt Chaos jedoch vielmehr als eine sehr komplexe Form von Ordnung, die wir nicht fähig sind zu erkennen (Prigogine 1980). Somit kann das Konzept von Chaos dabei helfen, Entwicklungsprozesse eines Systems besser zu verstehen – jedoch nicht als negativer Zustand, sondern als Potential, in dem viele Möglichkeiten verborgen liegen.
In Bezug auf geistes- und sozialwissenschaftliche Ansätze spielen das Vorhandensein eines kollektiven Ziels und die Interaktion zwischen den Elementen des jeweiligen Systems eine wichtige Rolle im Prinzip Selbstorganisation. Außerdem basiert Selbstorganisation auf Freiwilligkeit und bringt einen Lernprozess hervor, da neue Wege der Interaktion und Zusammenarbeit getestet werden. Die Bezugnahme auf bürgerliches Engagement zeigt außerdem, dass durch selbstorganisierte Prozesse und Aktivitäten gemeinschaftliche Güter produziert werden können, die einen Vorteil für die gesamte Gesellschaft bringen.

Eine weitere Perspektive des Phänomens Selbstorganisation erhält man in Anbetracht der zwei unterschiedlichen Auffassungen von Selbstorganisation nach Göbel (1998):
Ordnung entsteht auf der einen Seite von selbst (*autogen*): *„Die immanente Rationalität selbstorganisierter Prozesse führt zu wünschbaren Ergebnissen. Eine Gestaltung ist nicht nötig"*. Auf der anderen Seite entsteht Ordnung selbstbestimmt (*autonom*): Alle Organisationsmitglieder können selbst an der sie betreffenden Ordnung mitwirken; dadurch wird die entstehende Ordnung den Bedürfnissen der Betroffenen besser angepasst und effizienter. (Göbel 1998)
In der ersten Perspektive steht das Unbewusste und Spontane im Mittelpunkt, während die zweite Perspektive den Anschein von bewusstem Planen und Handeln enthält.

2.1.2 Selbstorganisation in Gesellschaft und Stadt

Nach der Betrachtung unterschiedlicher wissenschaftlicher Disziplinen, nähern wir uns nun der Bedeutung von Selbstorganisation in der Stadt und Stadtplanung, die als wichtige Grundlage für Selbstorganisation im Wohnbau dient. Es werden die eben angeführten wissenschaftlichen und zum Teil relativ abstrakten Theorien auf natürliche Prozesse der Gesellschaft, bzw. gesellschaftliche Gruppen, sowie auf das System Stadt übersetzt. Im Folgenden sollen die Fragen beantwortet werden, welche Bedeutung die Theorien zu Selbstorganisation in Bezug auf die Gesellschaft haben, ob man diese Theorien auf das System Stadt übertragen kann und welche Schlüsse sich daraus auf die Stadtplanung ziehen lassen.

Selbstorganisation in der Gesellschaft als soziales System

Wendet man das zentrale Element des Phasenübergangs auf die Gesellschaft als soziales System an, ergibt sich folgendes Bild: Ein bestehendes gesellschaftliches System, das scheinbar gut funktioniert und sich in Harmonie bzw. einem Zustand der Ordnung befindet, kann durch eine akute, oftmals unvorhersehbare Veränderung (wie z.B. eine Naturkatastrophe, politische Umwälzungen) aus dem Gleichgewicht gebracht werden und in eine Phase der Instabilität bzw. Chaos übergehen. Durch einen Prozess von Selbstorganisation kann sich das gesellschaftliche System eigenständig ohne Anweisungen von außen so umorganisieren, dass es den neuen Bedingungen besser gerecht wird und das Gleichgewicht wiederhergestellt wird. Der chaotische Zustand wird dabei nicht als negativer Zustand verstanden, sondern als Chance sowie auch Notwendigkeit, offen gegenüber neuen Möglichkeiten zu sein und sich neu zu orientieren sowie organisieren. (Zibell 1995; in: Priewasser 2011:27) Erfolgt der Übergang der Zwischenphase der Instabilität in die Phase der Ordnung spontan

und unbewusst kann das Handeln der Gesellschaft als autogen bezeichnet werden. Handeln die Betroffenen andererseits bewusst und strategisch, jedoch aus eigener Initiative und Aktivität heraus, sind diese als autonom zu bezeichnen (Göbel 1998).
In der Praxis kann dies bedeuten, dass in chaotischen Phasen der Gesellschaft, vor allem wenn diese aus politischen Unruhen oder ökonomischen Missständen heraus entstehen, selbstorganisierte Initiativen in Form von BürgerInneninitiativen, Nichtregierungsorganisationen, sozialen Bewegungen oder ähnlichem aufkommen, um neue Perspektiven und Möglichkeiten der Problemfindung aufzuzeigen und zu testen. Diese Initiativen handeln bewusst und strategisch, da sie mit konkreten Forderungen gegenüber außen auftreten und sind somit als autonom zu bezeichnen (Göbel 1998).

Selbstorganisation im System Stadt und die Bedeutung für die Planung

In Anwendung der Theorien der Selbstorganisation auf das System Stadt werden neue Perspektiven sichtbar, die außerdem interessante Folgerungen für die Planung bringen. Das Phänomen Chaos in Bezug zu Ordnung spielt dabei eine zentrale Rolle.
Im Laufe der Entwicklung haben sich Städte oftmals neu orientiert und organisiert, da sie auf gewisse Umbrüche, wie Kriege, Naturkatastrophen, oder auch die Einführung eines Eisenbahnnetzes, reagieren und ihre Strukturen an die neuen Bedingungen anpassen mussten. Sichtbare Veränderungen im Gefüge einer Stadt sind immer auch als Ausdruck einer gesellschaftlichen Neuorientierung zu verstehen, die mit einem Wertewandel einhergeht, bzw. einen einfordert.

> *„Gestalterische, strukturelle und soziale Konflikte und Veränderungen konzentrieren und überlagern sich in der Stadt. Die tragen alle dazu bei, dass Stadt heute zunehmend als Chaos wahrgenommen wird und bezeichnet wird"* (Zibell 1997:109).

Da das Idealbild der geordneten Stadt in der Planung in gewisser Hinsicht immer noch präsent ist, wird ein chaotischer Zustand von Stadt als Problem angesehen, das gelöst werden muss (ibid.). Diese negative Auffassung von Chaos in der Stadtplanung ist allerdings nicht verwunderlich, da der Begriff „Chaos" seit der Neuzeit mit einer *„Störung der natürlichen Ordnung"* (Zibell 1997:111) gleichgesetzt wird und auch heute noch negative Assoziationen, wie Unruhe oder Verwirrung, hervorruft. Chaos wird als negativer Gegenpol zu Ordnung interpretiert und somit abgelehnt. Befindet sich etwas in einem Zustand von Chaos, geht die Übersichtlichkeit verloren und es entsteht Handlungsbedarf Ordnung (wieder-) herzustellen – was die Grundlage jeder Planungstätigkeit ist. (ibid:112)
Frietzsche (1997) stellt der Bedeutung von Chaos als *„Bedrohung und Untergang"* (Frietzsche 1997:252) allerdings die *„Chance zu Neuem"* (ibid.) gegenüber. In Einklang mit naturwissenschaftlichen Theorien zur Selbstorganisation (vgl. u.a. Prigogine 1980), wären im Chaos nämlich zunächst verborgene Muster zu finden, die sich nur aus einer gewissen Distanz erkennen lassen. Die in der früheren Stadtgeschichte als Bedrohung empfundene hohe Siedlungsdichte und Nutzungsvielfalt gelten heute bspw. als gängige, anzustrebende Konzepte der Stadtplanung (Fritzsche 1997).
Obwohl das Denkmuster in Form von Ordnungsvorstellungen und Strukturmodellen in der Stadtplanung sehr präsent ist, konnte das Chaos der äußeren Form (bspw. in Form von Zersiedelung) immer mehr zunehmen. Dies lässt sich u.a. an den immer weniger erkennbaren und zerfließenden Grenzen von Städten erkennen, welche die Unterscheidung zwischen Stadt und Land schwierig machen. Somit scheint das Chaos stärker zu sein als alle Versuche menschlicher Ordnungs- und Planungstätigkeit. (Zibell 1997:118)

Vor diesem Hintergrund stellen sich nun die Frage, welche Bedeutung in dieser Hinsicht Selbstorganisation im System Stadt zukommt, insbesondere wenn man annehmen kann, dass die Grenzen zwischen Chaos und Ordnung in der Stadt fließend geworden sind (Zibell 1997:124f.).
Zibell (1997) versteht *„Selbstorganisation"* in Bezug auf das Element des Phasenübergangs von Systemen *„als eine gebündelte Kraft…, welche als geändertes – kollektives – Verhalten eine neue Ordnung, neue Strukturen bilden kann, ohne dass es dazu einer direkten Fremdeinwirkung bedarf"* (ibid.:125). Systeme müssen sich dabei in einer Gleichzeitigkeit von Strukturerhaltung und Strukturerneuerung befinden. Denn bei einer reinen Erhaltung von Strukturen würden Systeme vernichtet werden, da sich diese immer wieder an die sich verändernde Umwelt anpassen müssen, um weiter zu bestehen. Andererseits würde eine permanente Erneuerung von Strukturen zu Chaos führen, in dem keine Stabilität und Ordnung mehr hergestellt werden kann. Selbstorganisation kommt dabei die Aufgabe zu, die Balance zwischen Erhaltung und Erneuerung von Strukturen in natürlichen Systemen herzustellen. (Zibell 1997:125f.)
Bezogen auf das System Stadt bedeutet diese Erkenntnis, dass einerseits versucht wird, bestehende, gut funktionierende Strukturen zu erhalten und andererseits – vor allem an den Rändern von Städten – neue Strukturen entstehen. Dies passiert in ständiger Wechselwirkung mit der Umwelt der Stadt, aus der Anstöße und Informationen kommen, die zu einer Umformung der eigenen Strukturen führen. Dieser Prozess passiert zum Teil als bewusste Handlung bzw. Planung, zum Teil jedoch aus einer Art Zwang heraus, der sich das System der Stadt nicht widersetzen kann. Die Beziehung zur Umwelt ist demnach zwar notwendig, um sich erneuern und weiterentwickeln zu können, jedoch sollte gleichzeitig die Erhaltung der Strukturen angestrebt werden, um als Stadt nicht die eigene Identität zu verlieren. (Zibell 1997:127)
Nun stellt sich allerdings die Frage, wer dafür zuständig ist, dass das Maß an Erneuerung und Erhaltung der Strukturen im Gleichgewicht bleibt und welchen Beitrag die Stadtplanung als steuernde Kraft dabei spielen kann, bzw. soll.
Zibell (1997:129f.) kommt zu dem Schluss, dass wir mehr Ordnung erreichen, wenn wir mehr Chaos zulassen. Chaos wird dabei in Verbindung mit dem bewussten Bereitstellen von Spielräumen bzw. Nischen, die Raum für Selbstorganisation bieten, gebracht. Denn Menschen fühlen sich in jener Stadt am wohlsten, *„die ihnen die vielfältigsten Möglichkeiten bietet, sich zu betätigen, in der […] auch Nischen vorhanden sind"* (ibid. 130). Es gilt, im Rahmen des bestehenden organisatorischen und rechtlichen Systems, Kräfte der Selbstorganisation zu fördern und sich selbst organisierende Veränderungen – auch wenn diese nicht in der Stadtplanung vorgesehen sind – zu ermöglichen und induzieren. Eine zentrale Aufgabe der Stadtplanung ist es außerdem einen Ausgleich im Kampf zwischen sich selbst organisierenden Kräften zu schaffen. Denn ohne planerische Eingriffe kann es leicht passieren, dass der Kampf zugunsten des Stärkeren (oftmals auf Wirtschaftlichkeit ausgelegte Interessen) ausgeht und schwächere Interessen verloren gehen. (ibid. 130ff.)

> *„Räumliche Planung kann mit der Gewährung [von] Nischen gewissermaßen Phasenübergänge einleiten für Entwicklungen, die an der Basis der Gesellschaft entstehen, sich aber auf dem Markt rein wirtschaftlich orientierter Interessen nicht durchsetzen können"* (Zibell 1997:134).

2.1.3 Selbstorganisation als räumliche Praxis

Nachdem Selbstorganisation soeben als Verständnismodell für Prozesse der Entwicklung und Planung von Stadt verwendet wurde, soll im Folgenden der Fokus auf Selbstorganisation als natürliche menschliche Eigenschaft gelegt werden. Jeder Mensch trägt die Fähigkeit bzw. den Instinkt in sich, sich an neu aufkommende Umstände anzupassen und dabei selbst seine eigene Lage zu verbessern. Selbstorganisation kann in diesem Verständnis als (alltägliche) Praxis verstanden werden, die das Handlungsmuster von Menschen (teils unbewusst) beeinflusst.
In der Siedlungsgeschichte lassen sich viele Formen von selbstorganisierten räumlichen Praktiken wiederfinden, wodurch die Annahme bestätigt werden kann, dass gezielt geformte, oftmals fast künstlerische Planungsgebilde in der Stadtentwicklung eine Seltenheit darstellen. Vielmehr sind es oftmals aus einer Alltäglichkeit heraus entstandene und nicht dokumentierte Wachstumsprozesse, die zum Teil nicht (mehr) wahrgenommen werden, jedoch einen erheblichen Einfluss auf die Entwicklung von Städten ausgeübt haben. Dazu zählen primitive menschliche Ansiedlungen, die ohne jeglichen Plan oder einer ganzheitlichen Strategie entstehen, dabei allerdings ähnlichen Prinzipien, wie geplante Siedlungen folgen (z.B. natürlich gewachsene Dorfstrukturen). Auch informelle Siedlungen, die meist an den Rändern von Großstädten in Eigeninitiative entstehen, fallen unter selbstorganisierte räumliche Praktiken, die zwar nicht von der Stadtplanung vorgesehen sind, in einigen Fällen jedoch in die bestehenden Strukturen eingegliedert werden. (Priewasser 2011:33ff.)
Durch die zunehmende Verstädterung und den starken Zuzug in Städte kommt es in der heutigen Zeit immer seltener zu Neugründungen von Städten, die *tabula rasa* geplant und umgesetzt werden. Dies hat zur Folge, dass Prozesse der Selbstorganisation innerhalb der vorhandenen Strukturen stattfinden – die Brauchbarmachung gegebener Strukturen erfolgt entweder als Anpassung an bzw. Eingliederung in den Bestand, oder als bewusste Veränderung dessen. In beiden Fällen spielt das Konzept der Aneignung von Raum eine zentrale Rolle. (ibid.)

Aneignung als Konzept der Selbstorganisation

Während *„Aneignung"* in der Rechtssprache als *„widerrechtliche Inbesitznahme"* oder gar *„Diebstahl"* (Bibliographisches Institut GmbH 2017) definiert wird und somit als illegale Praxis gilt, versteht man unter dem Begriff in der Psychologie und Pädagogik so viel wie *„Erlernung"* (Maderthaner 1995) oder *„lebensraumbezogenes Grundbedürfnis des Menschen"* (ibid.). In Verbindung mit diesem Verständnis von Aneignung steht, dass man dabei auf etwas Einfluss nimmt, sich um etwas kümmert und dabei eine Bindung und Vertrauen herstellt, sowie sich damit identifiziert. Aneignung kann auch als Prozess verstanden werden, der dem Bedürfnis nach aktiver (Mit-)Gestaltung der Lebensumwelt nachgeht. (Ehmayer-Rosinak 2016)
Bei dem Konzept der Aneignung räumlicher Strukturen unterscheidet man im Wesentlichen zwischen zwei Formen, die sich in Zusammenhang mit Göbels (1998) Unterscheidung zwischen einer autogenen und autonomen Herstellung von Ordnung bringen lassen:
Einerseits gibt es unbewusste, evolutive Aneignungsformen, die sich nicht auf eine bestimmte Bevölkerungsgruppe oder spezielle Orte beschränken lassen. Ein Beispiel hierfür wären die sog. Trampelpfade. Diese Art der Aneignung passiert in der alltäglichen Praxis, ohne dass man sich dessen bewusst ist. Trotzdem hinterlässt man dadurch Spuren im Raum und verändert dessen Erscheinungsbild. (Priewasser 2011:34f.) Laut Göbel ließen sich diese Aneignungsformen als autogen bezeichnen (Göbel 1998).
Andererseits gibt es bewusste, strategische Aneignungsformen, bei denen man sich aus einer bestimmten Intention heraus Raum brauchbar macht – sei es aus einer Form von Protest bzw. politischem Statement, sei es aufgrund einer Notsituation. Bewusste Aneignung heißt nicht immer, dass dabei eine materielle Veränderung, wie z.B. durch die Errichtung von Bauten oder Siedlungen, vorgenommen wird; es kann sich dabei auch um eine Handlung, wie z.B. das Besetzen eines öffentlichen Raums, oder um reine Symbolik, wie z.B. das Sprayen von Graffitis handeln. (Priewasser 2011:34f.) Aufgrund der dabei vorhandenen Selbstbestimmung kann diese Aneignungsform als autogen bezeichnet werden (Göbel 1998).
Die Aneignung von Räumen muss – entgegen der Bedeutung in der Rechtssprache – nicht immer illegal sein. Das bewusste Freilassen von Flächen, um (künftigen) BewohnerInnen die Möglichkeit zu bieten, an der Gestaltung teilzuhaben, wird bereits als Instrument der Stadtteilentwicklung eingesetzt. Allerdings braucht es bei einer solchen „initiierten" Form von Aneignung gewisse Vorgaben und Regelungen, wodurch die Menschen nicht mehr völlig frei in ihrem Handeln sind.

2.1.4 Fokussierung der Arbeit und Definition von Selbstorganisation im Wohnbau

Nachdem soeben die Vielschichtigkeit des Prinzips Selbstorganisation gezeigt wurde, soll nun eine bewusste Eingrenzung vorgenommen werden, um das Prinzip Selbstorganisation näher an das Themenfeld der vorliegenden Arbeit zu bringen und somit anwendbar für die Analyse zu machen.

Selbstorganisation in der wachsenden Stadt

Die erste Eingrenzung bezieht sich auf das räumliche Bezugsfeld von Selbstorganisation. In der vorliegenden Arbeit wird Selbstorganisation innerhalb der Stadt betrachtet.
Städte gelten schon lange als Orte des bürgerschaftlichen Engagements, in der die Selbstorganisation der Gesellschaft und das Loslösen der Bevormundung des paternalistischen Staates verwirklicht werden konnte (Enquete-Kommission 2002:40). Durch die hohe Dichte, Dynamik und Diversität in der Stadt kommt es hier vermehrt zur Entstehung selbstorganisierter Initiativen und Projekte, als in weniger dichten Räumen (Zibell 1999:109ff.).
Die Stadt im Wachstum, im Gegensatz zu schrumpfenden Städten, wird als räumlicher Bezug gewählt, da sich darin andere Herausforderungen bemerkbar machen. In Städten, die von Bevölkerungswachstum und einer hohen Nachfrage nach (leistbaren) Wohnraum geprägt sind, spielt der Umgang mit Bestand und somit auch das Konzept Aneignung eine zentrale Rolle. Neben privaten AkteurInnen und der öffentlichen Hand werden zivilgesellschaftliche, selbstorganisierte AkteurInnen oder Gruppen aktiv, die sich den Stadtraum brauchbar machen und diesen somit (mit-) gestalten (Ehmayer-Rosinak 2016). Da sich Menschen in einer Stadt am wohlsten fühlen, in der gewisse Nischen vorhanden sind, die angeeignet und verändert werden können, ist es auch eine Aufgabe der Stadtplanung für Möglichkeiten der Selbstorganisation im städtischen Raum zu sorgen. Nur dadurch können Entwicklungen aus der Zivilgesellschaft heraus entstehen, die sich auf dem Markt nicht durchsetzen ließen. (Zibell 1997:129ff.)
Diese Auffassung lässt sich auch auf den Wohnbau übertragen, der einerseits in das jeweilige räumliche Umfeld, sowie auch in die bestehenden politischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Herausforderungen der Stadt eingebettet werden muss.

Selbstorganisation als bewusste Handlung

Zweitens, wird Selbstorganisation als bewusste, gezielte und autonome Handlungsform verstanden und grenzt sich von zufälligen und unbewussten Praktiken des alltäglichen Verhaltens ab (Priewasser 2011:34f.). In Anlehnung an Göbels (1998) Unterscheidung zwischen der autogenen und autonomen Herstellung von Ordnung, werden in der vorliegenden Arbeit jene Prozesse als selbstorganisiert bezeichnet, die versuchen, ein bestimmtes kollektives Ziel zu erreichen und auf der Anwendung eigenständig entwickelter Taktiken und Strategien basieren. Dadurch wird die entstehende Ordnung den Bedürfnissen der Betroffenen besser angepasst und ist effizienter, als autogene, d.h. spontane und unbewusste selbstorganisierte Prozesse (Göbel 1998). Das Aktiv-Werden und Engagement der AkteurInnen, der eigeninitiierte Aufbau von individuell passenden Organisationformen und das Verhandeln mit außenstehenden AkteurInnen und Institutionen, ohne von ihnen abhängig zu sein, sind dabei tragende Elemente. Das dabei starke Bewusstsein im Umgang mit Raum – sei es eine ungenutzte Immobilie oder ein unbebauter Bauplatz – bedeutet, dass eine intensive Auseinandersetzung mit dessen Beschaffenheit und möglichen Nutzungen stattfindet und oftmals eine starke Verbundenheit bzw. Identität mit diesem aufgebaut wird.

Selbstorganisation als Gegenposition zum herrschenden System

Als dritte und sehr bedeutende Fokussierung der vorliegenden Arbeit wird Selbstorganisation als Alternative zum herrschenden (wohnungs-)politischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen System der Stadt definiert. Vor allem in wachsenden Städten, deren knapper werdender Raum von Seiten mehrerer Interessen umkämpft wird, werden oftmals bestehende politische, ökonomische und gesellschaftliche Strukturen hinterfragt, wenn sie den Anforderungen der Zivilgesellschaft nicht mehr gerecht werden. Dabei kann ein starker Zusammenhang mit dem Aufkommen von Neuen sozialen Bewegungen (Paslack 1990) und von bürgerlichem Engagement (Enquete-Kommission 2002) erkannt werden. Prozesse, in denen das herrschende System in Frage gestellt wird, können als chaotische gesellschaftliche Phasen verstanden werden, in denen durch das Aufkommen von Selbstorganisation alternative Lebensmodelle erschaffen und erprobt werden, als Gegenentwürfe zu bestehenden Wohn- und Arbeitsformen (Zibell 1995). Selbstorganisation wird somit zu einer Kraft, die mit formaler Stadtplanung bricht und dabei zum Teil – direkt oder indirekt – Forderungen an die Politik und Planung stellt. Die Einnahme einer Gegenposition bedeutet jedoch nicht, dass es zu keinen Kooperationen zwischen den selbstorganisierten, informellen AkteurInnen und Instanzen der formalen Stadtplanung kommt – diese sind sogar meist notwendig, um ein selbstorganisiertes System aufrecht zu erhalten.

Aus dieser Fokussierung des Phänomens Selbstorganisation ergibt sich folgende **Definition von Selbstorganisation im Wohnbau**, die als wesentliche Grundlage der Arbeit dient:

> *Selbstorganisation im Wohnbau wird als bewusste, strategische und autonome Handlungsform von zivilgesellschaftlichen AkteurInnen verstanden, die sich zusammenschließen, um eine Alternative zu bestehenden öffentlichen sowie privatwirtschaftlichen Wohnformen zu schaffen, anstatt sich mit dem top-down bereitgestellten Angebot zufrieden zu geben. Künftige BewohnerInnen bzw. NutzerInnen übernehmen einen Teil der Aufgaben, die normalerweise kommunale bzw. privatwirtschaftliche AkteurInnen und Institutionen erfüllen. Es werden Kooperationen mit außenstehenden AkteurInnen (ArchitektInnen, Bauträgern etc.) eingegangen, ohne dabei von diesen abhängig zu sein.*

2.2 THEORETISCHE GRUNDLAGE: SELBSTORGANISATION ZWISCHEN *SELF-, CO-* UND *HIERARCHICAL GOVERNANCE*

Die Analyse von Selbstorganisation im Wohnbau als bewusste, strategische Handlungsform stützt sich in der vorliegenden Arbeit zu einem großen Teil auf die Untersuchung der darin angewandten Verwaltungs-, Steuerungs- und Organisationsstrukturen. Es soll herausgearbeitet werden, auf welche Weise selbstorganisierte Wohnformen funktionieren – wie sich die daran beteiligten zivilgesellschaftlichen AkteurInnen organisieren, nach welchen Prinzipien interne Entscheidungen getroffen werden, wie das jeweilige Wohngebäude bzw. die Wohnflächen verwaltet werden etc.

Die theoretische Grundlage von Selbstorganisation im Wohnbau setzt daher bei der *Governance*-Theorie an, die sich einerseits mit Steuerungs- und Regulierungsstrukturen, sowie mit informellen Regelungen und nicht institutionalisierten Regierungsformen auseinandersetzt, in denen Partizipation ein wichtiger Stellenwert zukommt (ÖGUT o.D.). Da es sich bei selbstorganisierten Wohnformen um eine Handlung der Zivilgesellschaft handelt, sich auf alternativem Weg Wohnraum zu schaffen und dabei ein hoher Grad an Partizipation angestrebt wird, besteht ein starker Zusammenhang zwischen Selbstorganisation und der *Governance*-Theorie. Andererseits steht der *Governance*-Ansatz in enger Verbindung mit dem Konzept des Ermöglichenden (Steuer 2004) bzw. Aktivierenden (Benz & Dose 2010:23) Staates: Das Verständnis davon, dass der Staat immer mehr Aufgaben an die Zivilgesellschaft abgibt, bzw. mit dieser in Ko-Produktion tritt wird als Voraussetzung für das Aufkommen von Selbstorganisation im Wohnbau verstanden.

Im Folgenden soll zunächst definiert werden, was unter *Governance* verstanden wird und in welchen Forschungsfeldern der Begriff bisher angewandt wurde. Dabei soll der Zusammenhang mit Selbstorganisation im Wohnbau deutlich gemacht werden. Anschließend wird die *Governance*-Theorie nach Kooiman (2003) in den Fokus gesetzt, der zwischen *Self-, Co-* und *Hierarchical Governance* unterscheidet. Da Kooiman (2003) Selbstorganisation ein einen Teil von *Self-Governance* betrachtet, wird dieses Modell für die Analyse von selbstorganisierten Wohnformen herangezogen.

2.2.1 Definition und Anwendungsfelder von *Governance*

Aufgrund der Vielschichtigkeit und der hohen Komplexität des Begriffs besteht in der Literatur keine anerkannte Definition von *Governance*, sondern eine Vielzahl an unterschiedlichen Begriffsverständnissen (Benz & Dose 2010:17).

Im englischen Wörterbuch findet man die Definitionen "*the act or manner of governing*", „*the office or function of governing*", „*sway, control*" (The Concise Oxford Dictionary 1991:511; in: Benz & Dose 2010:17). Daraus lässt sich schließen, dass *Governance* nicht nur die Tätigkeit des Regierens, bzw. des Steuerns und Koordinierens beschreibt, sondern insbesondere auch deren Art und Weise. Neben prozessualen Aspekten werden somit auch strukturelle, funktionale und instrumentelle erfasst. Dem Begriff *Governance* kommen je nach Erkenntnisinteresse unterschiedliche Bedeutungen zu (Benz & Dose 2010:17).

Ursprünglich wurde der Begriff in der Institutionenökonomie gebraucht, als 1937 von Coase erkannt wurde, dass neben dem Markt auch die Unternehmensorganisation zur Verwirklichung effizienter Transaktionen beiträgt (Coase 1991; in: Benz & Dose 2010:17f.). *Governance* wurde außerdem als soziale Ordnung verstanden: Verbände und Netzwerke werden neben Gemeinschaft, Markt und Staat als zusätzliches Ordnungsmodell eingeführt. Deren Leitprinzip besteht in dem Zusammenführen von unterschiedlichen Interessen (Benz & Dose 2010:17f.).

Seit Mitte der 1980er Jahre wird der Begriff in der politischen Praxis angewandt und als "*Good Governance*" mit normativen Eigenschaften versehen. Der Begriff wird als Programm zur Verbesserung des Regierens verwendet, im Rahmen dessen institutionelle Reformen gefordert werden (ibid.:20).
Am meisten Verbreitung hat der *Governance*-Begriff bisher in der Policy-Forschung sowie in der Regierungslehre und Verwaltungswissenschaft gefunden. Seit Mitte der 1990er Jahre, als sich das staatliche Versagen nicht mehr auf Ineffizienz (wie in den 1980er Jahren), sondern auf die zunehmende Komplexität unserer Gesellschaft zurückführen lässt, werden die zuvor verfolgten Ansätze des *Bürokratismus* und der *Marktorientierung* von *Governance* abgelöst. Das herrschende staatliche Paradigma wandelt sich dabei vom *Wohlfahrtsstaat* (bis in die 1970er Jahre) über den *Schlanken bzw. Minimalistischen Staat* in den 1980er und 1990er Jahren zum *Ermöglichenden Staat* ab den 1990er Jahren (Steuer 2004 (siehe Tab.1).

Veränderung / Zeit	1920er Jahre - 1970er Jahre	1980er Jahre - 1990er Jahre	Mitte 1990er Jahre - heute
Heraus-forderung(en)	Öffentliche Ordnung und Verantwortlichkeit (Gesetz-mäßigkeit und Legitimität)	Staatliches/administratives Versagen aufgrund von Ineffizienz	Staatliches/administratives Versagen aufgrund von Komplexität (Ineffektivität)
Genereller Ansatz	"Bürokratismus"	"Marktorientierung"	Governance
Paradigma der Verwaltung	Klassische Bürokratie ("Öffentliche Verwaltung")	New Public Management	New Governance
Paradigma des Staates	Aktiver Staat ("Wohlfahrtsstaat")	Schlanker Staat ("Minimalistischer Staat")	Ermöglichender Staat ("Ausgehöhlter Staat")

Tab.1: Überblick über die Herausforderungen und Ansätze der öffentlichen Verwaltung. Eigene Darstellung auf Grundlage von Steuer 2004:4, in: Berger 2015.

Das Konzept des *Ermöglichenden Staates* nach Steuer (2004) (siehe Tab.1) wird in Benz und Dose´s (2010) Verständnis um das sozialdemokratische Leitbild des *Aktivierendes Staates* erweitert. Dabei soll das Selbstregulierungspotential der Gesellschaft gefördert werden und vermehrt langfristige und gemeinwohlorientierte Ziele erreicht und insbesondere kooperative Handlungsformen und Netzwerke gefördert werden. (Benz & Dose 2010:23)
Es wurde zunehmend erkannt, dass Regierungen und Verwaltungen ihre Aufgaben nicht mehr selbst, sondern nur gemeinsam mit öffentlichen sowie privaten AkteurInnen erfüllen können. In diesem Sinne wird Politik als "*Management von Interdependenzen*" (Benz & Dose 2010:21) verstanden und Steuerung und Kontrolle als Prozesse der Interaktion zwischen kollektiven Akteuren, wobei nicht mehr zwischen Steuerungssubjekt und -objekt unterschieden werden kann (Mayntz 1998:10; in: Benz & Dose 2010:21). *Governance* gilt als "*neuartiges Konzept des Regierens*" (Benz & Dose 2010:23), in dem gesellschaftliche Probleme nicht mehr allein staatliche Angelegenheit, sondern Sache der Zivilgesellschaft sind (ibid.). Staat und Gesellschaft werden somit immer mehr zu Ko-ProduzentInnen. Welche Formen von Steuerung und Koordination, welche Art von Netzwerken, Beteiligungsverfahren etc. dabei zur Anwendung kommen, ist Gegenstand der *Governance*-Theorie.
Governance wird gern als Gegensatz bzw. Weiterentwicklung des *Government*-Ansatzes definiert: Während *Government* für das traditionelle Lenken einer Gesellschaft und einer *top-down* geführten Regierung, sowie für eine formelle, durch Verfassung, Recht und Gesetz geregelte Politik steht, versteht man unter *Governance* die Einbeziehung von Privatwirtschaft und Öffentlichkeit

(wie z.B. BürgerInneninitiativen, Interessensvertretungen, Vereine) in das Steuern und Regulieren einer politisch-gesellschaftlichen Einheit, sowie informelle Regelungen und nicht institutionalisierte Regierungsformen, in denen Partizipation eine große Rolle spielt. (ÖGUT o.D.)
Die Bereitstellung von Wohnraum kann als eine der staatlichen Aufgaben verstanden werden, die im Sinne des Ermöglichenden bzw. Aktivierenden Staates zunehmend in Ko-Produktion mit privaten sowie zivilgesellschaftlichen AkteurInnen erfüllt wird. Vor diesem Hintergrund kommt Selbstorganisation im Wohnbau eine wichtige Bedeutung zu. Um die Frage, wie selbstorganisierte Wohnformen reguliert, verwaltet und gesteuert werden, wird das Konzept der *Social-political Governance* nach Kooiman (2003) herangezogen, das im Folgenden vorgestellt wird.

Der Ansatz der *Social-political Governance* nach Kooiman (2003)
Kooiman (2003) setzt sich in seiner Arbeit *Governing as Governance* insbesondere mit dem Konzept der *Social-political Governance* auseinander, das als ein sich selbstregelndes System von Interaktionen jenseits von Markt und Staat verstanden werden kann. *Governance* wird als gesellschaftliche Qualität ("*societal quality*") betrachtet, die sich aus öffentlichen sowie privaten Regulatoren („*governors*") zusammensetzt und folgendermaßen definiert wird:

> *"Governance … is a mix of all kinds of governing efforts by all manner of social-political actors, public as well as private; occurring between them at different levels, in different governance modes and orders. These mixes are societal "responses" to persistent and changing governing "demands", set against ever growing social diversity, dynamics and complexity"* (Kooiman 2003:3).

Kooiman (2003) macht auf die Notwendigkeit aufmerksam, mit nichtstaatlichen, gesellschaftlichen AkteurInnen in Beziehung zu treten ohne dabei die traditionellen Regierungsformen außer Acht zu lassen:

> *"a greater awareness of the need to interact with other societal actors does not render traditional government interventions obsolete. It merely implies a growing awareness of the limitations of traditional governance by the state on its own"* (ibid.:3).

In modernen Gesellschaften, die von Diversität, Dynamik und Komplexität geprägt sind, spielen neue Formen von *Governance*, in denen zivilgesellschaftliche AkteurInnen als PartnerInnen auftreten, eine immer größere Rolle (ibid.).

Zur Analyse der Interaktionsformen zwischen staatlichen und nichtstaatlichen AkteurInnen gebraucht Kooiman (2003) die Unterscheidung zwischen drei *Governance*-Modellen: *Self-, Co-* und *Hierarchical Governance*. Nach der folgenden Beschreibung dieser Modelle wird sich zeigen, dass die Regelung und Steuerung eines politisch-gesellschaftlichen Systems sich nie nur auf eines der drei *Governance*-Modelle beziehen kann, sondern immer ein Zusammenspiel mehrerer Formen von *Governance* ist. Diese Erkenntnis lässt sich schließlich auch auf die Regelung und Steuerung einer Stadt, sowie der Schaffung von Wohnraum übertragen.

2.2.2 *Self-Governance*

Self-Governance bezieht sich auf die Fähigkeit von Individuen, sich eigenständig und autonom zu regieren bzw. zu steuern ("*…refers to the capacity of societal entities to govern themselves autonomously*", Kooiman 2003:79), sowie die nötigen Mittel dafür aufzubringen, eine eigene Identität aufzubauen und zu bewahren ("*…to provide the necessary means to develop and maintain their own identity, and thus show a relatively high degree of social-political autonomy*", ibid.).
Formen von *Self-Governance* entstehen aus der Intention heraus, Sachverhalte selbst zu regeln und dabei unabhängig von außenstehenden AkteurInnen zu bleiben. Auch wenn der Vergleich zu Privatisierung oder De-Regulierung naheliegt, darf *Self-Governance* nicht mit diesen Begriffen gleichgesetzt werden, da sie auf Freiwilligkeit und Konsens beruht und spontan entsteht. (ibid.)
Kooiman (2003) macht auf gewisse Einschränkungen von *Self-Governance* aufmerksam: Zunächst kann eine Gesellschaft nicht ausschließlich auf diesem *Governance*-Prinzip beruhen – auch wenn man dies in Anbetracht der Geschichte vieler totalitärer Regimes annehmen würde: „*In practice fully self-govern societies do not exist*" (ibid. 79). Jedoch sollte man sich bewusstwerden, dass *Self-Governance* auf unterschiedliche Weisen in vielen Gesellschaften zu einem größeren Ausmaß existieren, als man glauben könnte. Eine weitere Einschränkung besteht darin, dass viele Interaktionen sich nur so lange selbst steuern können, bis ein gewisses Stadium erreicht wird, in dem formale Regelungen notwendig werden. (ibid.)
Kooiman (2003) betrachtet die *Self-Governance* aus unterschiedlichen theoretischen Positionen. Die Betrachtungsweise als Interaktionsmuster („*patterns of interaction*") zeigt bspw., dass es sich bei den Interaktionsformen von *Self-Governance* um informelle Übereinkünfte, selbst erstellte Regeln oder semi-formalisierte Vertragsübereinkünfte handeln kann, deren Wesen durch Freiwilligkeit und Übereinstimmung ausgemacht wird. *Self-Governance* tritt vor allem auf der ersten Ebene der Beeinflussung („*level of interferences*") in Form von Spontanität und informellen Bewegungen auf. Der „*Mimesis effect*" bedeutet, dass es durch den Erfahrungsaustausch zwischen selbstgesteuerten und –geregelten Organisationen dazu kommen kann, dass gewisse Ansätze der *Self-Governance* generalisiert und schlussendlich auch institutionalisiert werden (Ibid.:84).

In der Gegenüberstellung von *Self-Governance* zu De-Regulierung und Selbstregulierung kommt Kooiman (2003) zu interessanten Erkenntnissen. So befindet sich das Zusammenspielt von weniger staatlicher Regulierung und mehr Selbstregulierung immer in einem Balanceakt: Die De-Regulierung geht immer mit einem gewissen Abgeben von Verantwortung aus dem öffentlichen Sektor und einem Zuwachs an Selbstregulierung einher. Daher kann Selbst-Regulierung als staatliches Instrument gedeutet werden. Denn die Zivilgesellschaft, sowie auch der private Markt können sich erst dann selbst regulieren, wenn die Regierung es ihnen erlaubt: „*self-regulation as one of the tools in the toolbox of government*" (Kooiman 2003:91). Dies lässt die Vermutung aufkommen, dass es so etwas wie völlige Selbstregulierung nicht geben kann, wenn immer die staatliche Regierung zunächst zurücktreten und sich gewissen Aufgaben entziehen muss. Kooiman (2003) warnt jedoch davor, *Self-Governance* mit Selbstregulierung gleichzusetzen, weil dabei die Diskussion über dessen Bedeutung in unserer modernen Gesellschaft um ein Vielfaches eingeschränkt würde. *Self-Governance* wird als gesellschaftliche Qualität an sich definiert, die besonders hohe Fähigkeit darin aufweist, mit Diversität und Dynamik als zwei der zentralen Komponenten der modernen Gesellschaft umzugehen. (ibid.)
In diesem Zusammenhang erwähnt Kooiman auch den Aspekt der Selbstorganisation („*self-organizing*"): Ähnlich wie Selbststeuerung („*self-steering*") handelt es sich bei Selbstorganisation

nicht um eine Kapazität, die von der staatlichen Regierung erschaffen wird, sondern um ein gesellschaftliches Phänomen, das aus dieser heraus entsteht (ibid.:97). In Kooimans (2003) Verständnis ist Selbstorganisation demnach ein Phänomen, das nicht bewusst von der staatlichen Regierung, das heißt *top-down*, geschaffen wird, sondern sich aus der Gesellschaft heraus ergibt. Eine essentielle Voraussetzung für das Aufkommen von Selbstorganisation besteht allerdings darin, dass der Staat – bewusst oder unbewusst – zurücktreten muss und sich gewissen Aufgaben entziehen muss, die von der Zivilgesellschaft übernommen werden. Aufgrund dieser Unterscheidung zwischen *self-organizing* und *Self-Governance* werden diese Begriffe auch in der vorliegenden Arbeit nicht gleichgesetzt, sondern wird Selbstorganisation als ein Teilaspekt von *Self-Governance* verstanden.

2.2.3 *Co-Governance*

Das zweite der drei *Governance*-Modelle nach Kooiman (2003) wird gern als die zentrale und bedeutendste Form bezeichnet, denn der „*co-mode of governance is itself what governance is all about*" (Kooiman 2003:96). Obwohl dieses Modell in der Analyse der vorliegenden Arbeit eine untergeordnete Rolle spielen wird, soll es im Folgenden kurz dargestellt werden, um die Abgrenzung zu *Self-Governance* aufzuzeigen.
Co- impliziert immer eine Art von Zusammenarbeit, Austausch, Kooperation etc. – Aspekte, ohne die Regulierungs- und Steuerungsmechanismen nicht auskommen. *Co-Governance* wird als Nutzbarmachen bzw. Gebrauchen von organisierten Interaktionsformen für Steuerungszwecke definiert: „*utilizing organized forms of interactions for governing purposes*" (ibid.: 97). Es findet eine Art von Interaktion zwischen mindestens zwei Parteien (Gruppen, AkteurInnen, Institutionen etc.) statt, die etwas gemeinsam haben, da sie ein gemeinsames Ziel bzw. gemeinsame Interessen verfolgen. Das zentrale Element dabei ist, dass die Interaktion dazu führen kann, dass die eigenen Identitäten und Autonomie verringert werden bzw. verloren gehen. Durch diese Definition lassen sich einzelne *Co*-Formen als mehr oder weniger wichtige Formen von *Co-Governance* voneinander unterscheiden. Koordination (*co-ordination*) zählt laut Kooiman (2003) bspw. nicht zu den zentralen *Co*-Formen von *Governance*, da es sich dabei um einen Mechanismus handelt, in dem die Parteien zwar ihr Verhalten aneinander angleichen, jedoch dabei ihre Identitäten und Autonomie nicht aufs Spiel gesetzt werden.
Als weitere *Co*-Formen nennt Kooiman (2003) *Communicative Governance*, *Public-Private Partnerships Co-Management* (Mitbestimmung) und Netzwerke.

Die ***Communicative Governance*** wird als eine der Alternativen zu bestehenden *Governance*-Formen beschrieben, die Lernprozesse anstößt, kooperative Verhaltensweisen und einen gegenseitigen Ausgleich schafft und dabei das Ziel verfolgt, dass die Verantwortung über die Bewerkstelligung der Veränderung von allen beteiligten AkteurInnen gleicherweise getragen wird. (ibid.:100)
In der *Communicative Governance* wird von einer gewissen Rationalität ausgegangen, die gesellschaftliche AkteurInnen zu vernünftigen BürgerInnen macht. Diese Betrachtungsweise baut auf der *Theorie der kommunikativen Rationalität* von Jürgen Habermas auf, unter der die Möglichkeit verstanden wird, durch den Gebrauch von Sprache sich zwanglos und argumentativ zu verständigen (ibid.:101). Das Potential der Freiheit und Mündigkeit der AkteurInnen wird hierbei hochgeschrieben. Der *kommunikativen Rationalität* liegt die Form einer auf Normen und Werten basierenden und auf Verständigung gerichtete kommunikative Handlungskoordination zugrunde, im Gegensatz zur *instrumentellen Rationalität*, in der Macht, Geld und Erfolg die zentralen Einflussfaktoren des

Handelns sind (Hahn 2007). *Kommunikative Rationalität* basiert auf der Annahme, dass AkteurInnen, die miteinander in Interaktion treten, dabei ein intersubjektives Verständnis füreinander aufbauen können.
Mit der Umsetzung *kommunikativer Rationalität* sowie auch *Communicative Governance* in der Realität geht jedoch das Erhöhen von gesellschaftlicher Komplexität einher, wodurch allerdings gleichzeitig die Chancen erhöht werden, positive Ergebnisse zu erzielen. Dieser Ansatz wird nur dann erfolgreich umgesetzt werden können, wenn ein gewisses gemeinsames Grundverständnis der unterschiedlichen Parteien gegeben ist und die Interessen nicht zu weit auseinanderliegen. Denn dadurch würde sich der Prozess des kommunikativen Handelns sehr weit in die Länge ziehen und womöglich zu keinem brauchbaren Ergebnis führen. (Kooiman 2003:101)

Public-Private Partnerships (PPPs) bezeichnen Interaktionen zwischen privaten und öffentlichen Parteien, die in bestimmten Formen von Kollaboration und Koordination zum Ausdruck gebracht werden. Diese Form von *Co-Governance* ist in den 1990er Jahren aufgekommen, als die Legitimität von öffentlichen Tätigkeiten erhöht werden sollte und es gleichzeitig zu einer zunehmenden Einbeziehung von BürgerInnen gekommen ist, wodurch es zu gezielteren Wechselwirkungen zwischen dem Staat und der Zivilgesellschaft gekommen ist. Der seit damals bestehende Bedeutungsgewinn von PPPs als Form von *Co-Governance* kann dahingehend gedeutet werden, dass die Regierung und der private Sektor zunehmend erkennen, wie sehr es notwendig ist, dass gegenseitige Wechselwirkungen mithilfe von Kooperation geleitet werden (Kouwenhoven 1993: 123; in Kooiman 2003:102).
Die konkreteste – und vermutlich bekannteste – Form einer PPP ist jene, die auch finanziell-ökonomischen Motiven heraus entsteht und in der privates Kapital in (halb-) öffentliche Projekte oder Programme investiert wird. Der private Sektor kann von einer solchen PPP profitieren, indem soziale, rechtliche oder administrative Einschränkungen limitiert werden. Eine PPP kann auch einen Weg darstellen, um gemeinsame Kommunikation oder soziale Verantwortung zu stärken. Im Freiwilligensektor stellt eine PPP eine Interaktionsform mit der Regierung dar, in der das Ziel verfolgt wird den Einflussbereich von einzelnen Akteuren zu vergrößern, mehr Legitimation für einzelne Aktivitäten zu erlangen oder finanzielle Unterstützung für die Realisierung bestimmter Projekte zu bekommen (Kooiman 2003:102).
Unabhängig davon, aus welchem Motiv heraus die Partnerschaft entsteht, müssen gewisse Voraussetzungen erfüllt werden: Vertrauen, das Vorhandensein gemeinsamer Ziele, das gerechte Verteilen von Verantwortung und Autoritäten, Verlässlichkeit sowie Konfliktregulation. PPPs sind besonders in Situationen sinnvoll, in denen private und öffentlichen Parteien kooperieren, um eine Win-Win Situation zu erreichen und gegenseitig verfügbare Ressourcen auszunutzen. (ibid. 102f.)

Co-Management geht von einer gemeinsamen Verantwortung gegenüber einer Ressource aus: *"governmental agencies and users share responsibility of the well-being of the resource, such as preventing depletion or illness."* (ibid. 103). Es wird versucht einen Mittelweg zwischen der Steuerung durch die Regierung und durch die Gemeinschaft (bzw. Zivilgesellschaft) einzulenken, indem sich NutzerInnen formal organisieren müssen. („*…as it requires users to organize themselves formally*", ibid.:103). Die dabei angewandte Organisationsform weist einen hohen Grad an Partizipation und Dezentralisierung statt Hierarchie und Zentralisierung, auf.
Man geht davon aus, dass die Einbeziehung von NutzerInnen in die *Governance* einer Ressource zu einem erhöhten und adäquateren Wissen über diese führt. Das Ziel von *Co-Management* besteht demnach darin, die NutzerInnen in Mitverantwortung für die jeweilige Ressource, die sie selbst

gebrauchen, zu ziehen. Dadurch wird nicht nur das Wissen erhöht, sondern auch die Legitimation und Akzeptanz der Ergebnisse. Die wesentliche Herausforderung von *Co-Management* besteht darin, dass die NutzerInnen untereinander, sowie gegenüber der Gesamtgesellschaft unterschiedliche Interessen verfolgen können; daher sollte versucht werden, *Co-Management* in die Perspektive einer breiteren Repräsentation von Interessen zu setzen. (Kooiman 2003:104).

Netzwerke spielen laut Kooiman (2003) eine besonders wichtige Rolle als Form in der *Governance*-Perspektive, insbesondere wenn diese zwischen Markt, Gesellschaft und Staat entstehen. Kooiman hebt besonders bedeutende theoretische Ansätze hervor, in denen Netzwerke als neue Formen von Interaktionen zwischen der Regierung und Gesellschaft betrachtet werden: In einem Britischen Ansatz wird der Staat als eine Ansammlung von inter-organisatorischen Netzwerken aus Regierungs- und gesellschaftlichen AkteurInnen interpretiert. *Governance* wird mit Netzwerken gleichgesetzt, als dritte Regulierungsstruktur neben Bürokratie und dem Markt. Netzwerken kommt eine bedeutende Rolle in dem Wandel von *Governance* von hierarchischer Kontrolle hin zu einer horizontalen Koordination zu. (Nonet & Selznick 1978; in: Kooiman 2003:106)
Ihr Umgang mit der gesellschaftlichen Komplexität spielt dabei eine zentrale Rolle:

> *„In their plurality they express societal diversity, and they can also be seen as a partial answer to the dynamics of modern societies"* (ibid. 106).

Auch wenn angenommen werden kann, dass sich die Relevanz von *Co-Governance* in Zukunft noch verstärken wird, müssen gewisse objektive und subjektive Voraussetzungen erfüllt werden, um eine neue Form von *social-political Governance* zu etablieren, in der *Co*-Formen mehr Bedeutung zukommt: Die bestehenden, traditionellen Methoden und Strukturen müssen sich als unbrauchbar herausgestellt haben, herkömmliche Organisationsmodelle dürfen sich noch nicht gut entwickelt haben und es müssen potentielle *Win-Win*-Ergebnisse erwartet werden können. Auf subjektiver Ebene muss gegenseitiges Vertrauen, der Wille, gemeinsame Verantwortung zu übernehmen, sowie ein gewisser Grad an politischer Einbeziehung und Unterstützung und Anerkennung aus der Gesellschaft gegeben sein. (Kooiman 2003:112f.)

2.2.4 *Hierarchical Governance*

Auch wenn es scheint, als würde diese Form von *Governance* an Bedeutung verlieren und zunehmend von anderen Formen ersetzt werden, spielt sie in der modernen Gesellschaft immer noch eine nicht zu vernachlässigende Rolle, der besondere Beachtung geschenkt werden sollte.
Hierarchie darf laut Kooiman (2003) in der Auseinandersetzung mit *Hierarchical Governance* nicht mit Bürokratie gleichgesetzt werden, sondern sollte im Verständnis von Dahl und Lindblom (1963) aufgefasst werden: Hierarchie wird in deren Verständnis als Prozess definiert, in dem *leaders* die Kontrolle über *non-leaders* einnehmen, wobei die Form der Kontrolle als Kontinuum betrachtet wird. Der top-down Charakter von *Hierarchical Governance* bedeutet, dass die Regierenden, bzw. Kontrollierenden sich selbst als überlegen gegenüber denjenigen sehen, die von ihnen regiert bzw. kontrolliert (*governed*) werden. (Kooiman 2003:116f.)
Als zentrale Aspekte von *Hierarchical Governance* werden Steuerung (*steering*) und Kontrolle (*control*) genannt. Das Schlüsselelement von Steuerung – *direction* – bedeutet, dass *governors* eine generelle Idee davon haben, wo sie hinwollen (z.B. in welche Richtung sie ihren Staat führen wollen). In modernen Gesellschaften wird das *top-down*-Kontrollieren aufgrund der zunehmenden Komplexität

immer schwieriger, wodurch andere Kontroll-Regelungen (wie auch *bottom-up* Kontrolle) eine immer wichtigere Rolle im Umgang mit Komplexität spielen. (ibid.)
Obwohl immer häufiger alternative Konstruktionen zum hierarchisch geführten Staat aufkommen und zum Teil angenommen und akzeptiert werden, bleibt Hierarchie immer noch das gebräuchlichste Merkmal für die öffentliche Verwaltung. Die vier Hauptaufgaben des Staates sind demnach immer noch präsent: (1) die Definition von Gesellschaft, dessen Charakter und Grenzen, (2) der politische Prozess, durch den der Zugang zur Dienststelle (*access to office*) gewährleistet wird und der Staat beeinflusst wird, (3) die Gestaltung und das Pflegen des Staatsapparats (z.B. Entscheidungsfindungsstrukturen), sowie (4) Entscheidungen staatlicher AkteurInnen, die Einfluss auf die breite Gesellschaft haben (Czerny 1990:30; in: Kooiman 2003:119).

Tendenzen des modernen Staates
Kooiman (2003) führt drei Tendenzen des modernen Staates an, die zwar zu einer gewissen Verschiebung dessen Aktivitäten führen und seine Dynamik zeigen mögen, jedoch nicht seine Aufgabe als Entscheidungsträger untergraben (Müller & Wright 1994:1; in Kooiman 2003:119).

From precuring to enabling: Eine der Tendenzen, die sich dazu eignet, den Hintergrund für das Aufkommen von Selbstorganisation zu beleuchten, behandelt die zunehmende Tendenz des Wandels von der Vermittlung und Bereitstellung (*procuring*) zum Ermöglichen (*enabling*): Dieser *shift* geht davon aus, dass der Staat seine Tätigkeiten zunehmend auf einige wenige Kernaktivitäten reduziert, die nicht auf andere, außenstehende AkteurInnen übertragen werden können. Vor allem in der Bereitstellung von Leistungen, wie etwa Wohlfahrt, soziale Sicherheit, Gesundheit und Bildung, die in der klassischen Auffassung des Wohlfahrtsstaats als Hauptaufgaben galten, wird Verantwortung vom Staat an Private abgegeben. Das Ermöglichen bedeutet hierbei, dass Kontrollmechanismen eingesetzt werden, anstatt die Leistungen selbst bereitzustellen. Dadurch entsteht ein Wandel zu mehr Privatisierung und dem Umdenken in Marktmechanismen: Effektivität von Aufgaben und Leistungen, die durch Wettbewerbssituationen erhöht werden soll, spielt dabei eine zentrale Rolle. Bei der Veränderung hin zu einem Ermöglichenden Staat besteht außerdem die Tendenz, den Einfluss der organisierten Interessensgruppen zu limitieren und die Rolle des freiwilligen und informellen Sektors bzw. der Zivilgesellschaft zu stärken. (Kooiman 2003:119ff.).

From benevolence to activation: Eine weitere Tendenz, die Kooiman (2003) anführt, stellt die Aktivierung (*activation*) der Zivilgesellschaft in den Vordergrund und setzt diese in Kontrast zur Gutmütigkeit bzw. zum Wohlwollen (*benevolence*). Ein gutmütiger Staat zeichnet sich dadurch aus, dass er unlimitiert in das Leben und Wohlergehen der BürgerInnen involviert ist. Allerdings lassen sich nicht alle gesellschaftlichen Probleme vom Staat lösen, wodurch bestimmte Aufgaben anderen übergeben werden müssen. Der Staat muss dabei zunächst ausfindig machen, welche Aufgaben von ihm selbst sowie von anderen AkteurInnen am effektivsten ausgeführt werden können. Dieses Vergeben von Aufgaben kann durch das Entwickeln und die Förderung von *Self-* und *Co-Governance* durchgeführt werden. (Kooiman 2003:119ff.)
Die Interaktion nach „außen" mit BürgerInnen(-Gruppen), die aktiviert werden, kann nur funktionieren, wenn gleichzeitig eine innere Reform stattfindet, durch die Prioritäten den innovativen externen Initiativen angepasst werden müssen, man sich vermehrt nach Angebot und Nachfrage orientieren muss, Qualitätskontrollen durchgeführt werden und negative externe Effekte verhindert werden müssen. (Kooiman 2003:123) Im Zentrum des *activating states* steht die Förderung zivilgesellschaftlicher Potentiale durch das Teilen von Aufgaben und Verantwortung: „*Overall responsibilities of the state are not abandoned but given a new, dynamic and innovative substantive quality*" (ibid.).

Kooiman (2003) kommt zu der Schlussfolgerung, dass die von ihm angeführten Tendenzen des sich wandelndes Staates Lösungen auf die zentralen Herausforderungen der Gesellschaft – Komplexität, Diversität und Dynamik – liefern:

> *"[T]he shift from command to regulation is a response to the complexities of modern economic processes. In the same sense, the shift from procuring to enabling is due to an inability of the state to deal with the diversity of the client-service relation. The activating state concept might resolve the dynamics of the tension between demand and supply of government tasks in constantly changing conditions"* (Kooiman 2003:129).

Der Wandel von der Bereitstellung zum Ermöglichen würde sich demnach aus der Unfähigkeit des Staates im Umgang mit der Diversität der Beziehung zwischen Kunden und Dienstleistungen ergeben. Das Konzept des Aktivierenden Staates könnte die Dynamiken der Spannungen zwischen Angebot und Nachfrage von staatlichen Aufgaben unter sich ständig ändernden Bedingungen lösen. (ibid.:129)

Auch wenn die drei *Governance*-Modelle nicht unabhängig voneinander betrachtet werden können und hohe Zusammenhänge untereinander aufweisen, wird der Fokus in der Analyse von Selbstorganisation im Wohnbau auf die Aspekte der *Self-Governance* gelegt. Ein Grund dafür liegt darin, dass Kooiman Selbstorganisation als ein gesellschaftliches Phänomen betrachtet, das aus *Self-Governance* heraus entsteht, wodurch ein direkter Zusammenhang zwischen Selbstorganisation und *Self-Governance* gegeben ist. Die unterschiedlichen selbstorganisierten Wohnformen sollen dahingehend untersucht werden, wie hoch ihr Grad an Selbstorganisation, in Bezug auf die internen Steuerungs-, Verwaltungs- und Organisationsstrukturen der (künftigen) BewohnerInnen ist. Die Kooperationsformen mit außenstehenden AkteurInnen und Institutionen, für deren Analyse sich der *Co-Governance*-Ansatz eignen würde, wären zwar eine interessante weiterführende Analyse, würden allerdings den Rahmen der vorliegenden Arbeit sprengen. Das Modell der *Hierarchical Governance* wird für die Analyse der historischen Formen von Selbstorganisation im Wohnbau angewandt, da es sich auf die Frage bezieht, vor welchem wohnungspolitischen und gesellschaftlichen Hintergrund die jeweiligen Wohnformen aufgekommen sind. Anhand der Analyseansätze aus den *Tendenzen des modernen Staates* lassen sich Aussagen über die Rolle der Stadt(-planung) im Umgang mit Selbstorganisation im Wohnbau treffen.

2.3 THEORETISCHE GRUNDLAGE: SELBSTORGANISATION UND *URBAN COMMONS*

Die Theorie zu *Urban Commons* stellt, als Ergänzung sowie Vertiefung der *Governance*-Theorie, eine weitere wichtige Grundlage für die Analyse von Selbstorganisation im Wohnbau dar. *Urban Commons* kann als Form von Selbstverwaltung bezeichnet werden und steht somit in Zusammenhang mit *Self-Governance*. Kooiman (2003) bezeichnet *Commons* als eine der Wissenschaften, in denen *Self-Governance* gern rezipiert wird: Die Literatur zu *Commons* würde sich aus unterschiedlichen theoretischen Perspektiven auf *self-governing* beziehen. Kooiman bezieht sich auf Elinor Ostroms (1999) Ansatz, der sich mit der Frage auseinandersetzt, auf welche Art und Weise natürliche Ressourcen effektiv und nachhaltig von deren Nutzern selbstverwaltet bzw. –reguliert (*self-governed*) werden können. (Kooiman 2003:89) Dieser Ansatz wir auch in der vorliegenden Arbeit als wichtige Grundlage für die Analyse herangezogen.
Die Analyse im Sinne der *Urban Commons*-Perspektive bezieht sich insbesondere auf die Frage, in welcher Weise das Prinzip Selbstorganisation in der Praxis umgesetzt wird. In Relation zu Kooimans (2003) *Self-Governance*-Modell werden im *Urban Commons*-Ansatz dem Umgang mit Ressourcen sowie der Wechselbeziehung zwischen sozialen Praktiken und Ressourcen mehr Aufmerksamkeit geschenkt. „*Commons … verbinden Anliegen und Prinzipien der Selbstorganisation mit Ressourcenfragen*" (Armutskonferenz 2013:8). Die Ressource Boden wird in der *Urban Commons*-Theorie als Gemeingut betrachtet, die für alle in gleichem Maße zur Verfügung stehen sollte – diese Forderung ist oft Ausgangspunkt der Entstehung von selbstorganisierten Wohnprojekten, bei dem Boden als kollektives Gut betrachtet und verwaltet wird. Da dieser Aspekt bei Kooimans (2003) *Governance*-Theorie eine untergeordnete Rolle spielt, ist die Ergänzung der theoretischen Grundlagen durch den *Urban Commons*-Ansatz besonders relevant.
Ein weiterer Grund für die Relevanz von *Urban Commons* in der Debatte über Selbstorganisation im Wohnbau ist dessen kapitalismuskritischer Zugang, der in Zusammenhang mit der aufkommenden Kritik am neoliberalen Wirtschafts- und Gesellschaftssystem auf der Suche nach Alternativen an Bedeutung gewonnen hat. Selbstorganisierte Initiativen und Projekte in der Stadtentwicklung und insbesondere auch im Wohnbau treten selten ohne die Kritik an einer neoliberalen, unternehmensgeleiteten Stadtentwicklung auf, in der die Bereitstellung von Wohnraum zunehmend gewinnorientierten Investoren überlassen wird. (u.a. Harvey 2012, Kratzwald 2012, Kiczka o.D.)

2.3.1 Definition und Entstehungsgeschichte von *Urban Commons*

Als „*Commons*" bezeichnet man im Allgemeinen die gemeinschaftliche Bewirtschaftung von Gütern; „*Urban Commons*" beziehen sich dabei auf der städtischen Raum. Somit geht es bei *Commons* im Allgemeinen immer um soziale Beziehungen zwischen Menschen und Dingen (Helfrich 2012; in: Kratzwald 2013:7).

Die Bedeutungsgeschichte von *Commons* geht bis ins 13. Jahrhundert zurück, als – auf Reaktion auf soziale Unruhen infolge der Eroberung Englands – das Recht auf die Nutzung von *Commons* niedergeschrieben wurde. Dadurch bekamen auch diejenigen ohne Landbesitz Recht auf die Landnutzung für die Befriedigung ihrer Grundbedürfnisse und die Verfügungsmacht der Grundbesitzer wurde eingegrenzt (Kratzwald 2013:17). Im Laufe der weiteren geschichtlichen Entwicklung hat sich herausgestellt, dass *Commons* immer dann an Bedeutung gewinnen, wenn sich die Gesellschaft in einer Krisensituation befindet und über neue Wege der Gesellschaftsorganisation nachgedacht wird. Dies war z.B. bei der Wiener Siedlerbewegung in den 1920er Jahren der Fall, als Nahrungs- und Wohnungsknappheit herrschte, oder auch als man am Ende der 1970er Jahre realisiert hatte, dass der paternalistische Sozialstaat nicht Wohlstand für alle bedeutete. Auch die Wirtschaftskrise 2009 und deren Auswirkungen hat zu einem erneuten Aufkommen der *Commons*-Debatte geführt (Kratzwald 2013:17ff.).

2.3.2 *Urban Commons* als Form von Selbstverwaltung

In dem Verständnis von *Urban Commons* als Form von Selbstverwaltung spielt insbesondere Elinor Ostroms (1999) Ansatz eine zentrale Rolle, die 2009 den Alfred-Nobel-Gedächtnispreis für Wirtschaftswissenschaften für ihre Forschungsarbeit zur gemeinschaftlichen Organisation und Institutionalisierung von Gemeingütern erhielt und die derzeit wohl bedeutendste *Commons*-Forscherin darstellt. In Ostroms *Commons*-Ansatz steht die Frage im Mittelpunkt, wie sich eine „*Gruppe voneinander abhängiger Akteure zur Erzielung langfristiger, gemeinsamer Vorteile selbst organisieren und verwalten [kann], wenn alle versucht sind, Trittbrett zu fahren, sich zu drücken oder sonst wie opportunistisch zu handeln*" (Ostrom 1999:37). Ostrom (1999) vertritt die Ansicht, dass Menschen nicht immer egoistisch, im Sinne des *Homo Oeconomicus,* handeln, sondern realisieren, dass es ihnen bessergeht, wenn sie bestimmte Ressourcen gemeinsam nutzen und dabei nicht in Konkurrenz zu anderen treten. Somit ist es möglich, ein Gemeingut (*Allmende*) durch die Kooperation dessen NutzerInnen langfristig und nachhaltig zu nutzen ohne dabei auf privatwirtschaftliche oder öffentliche Institutionen angewiesen zu sein. Dabei ist es jedoch notwendig, dass die NutzerInnen selbst ein Regelsystem aufstellen, um den Zugang und Erhalt des Gemeinschaftsgutes zu regulieren und das zentrale Problem des Trittbrettfahrens und der Übernutzung der Ressource zu verhindern. Diese Regelungen sind dazu da, Nutzungsregeln aufzustellen, diese zu überwachen und bei Verstößen Sanktionen zu erteilen. (Ostrom 1999:65f.)
Eine weitere Annäherung an die *Commons*-Theorie liefern die *Commons*-Prinzipien der Armutskonferenz (2013), die Bezug auf die von Ostrom (1999) erstellten Bauprinzipien für *Commons* nehmen: Dabei handelt es sich u.a. um die Gebrauchswert-Orientierung (statt einer Verwertungsorientierung), das Zusammenarbeiten aller AkteurInnen an der Entwicklung, Nutzung und Erhaltung eines Gemeinguts, das Teilen der Vorteile eines Gutes (sodass niemand allein davon profitieren kann), sowie die gemeinsame Definition von Regeln zur Nutzung und Verwaltung des Gemeingutes (Armutskonferenz 2013:10, 123). Ein von Ostrom (1999:117-132) definiertes Bauprinzip bezieht sich außerdem auf die Anerkennung von *Commons*: „*Das Recht der Aneigner, ihre eigenen Institutionen zu entwickeln, wird von keiner externen staatlichen Behörde in Frage gestellt*." (Ostrom 1999:131) Um zu vermeiden, dass selbst erstellte Regelsysteme zu einem späteren Zeitpunkt von staatlichen Behörden „gekippt" werden, ist es notwendig, dass die Organisation der jeweiligen NutzerInnen zumindest einmalig anerkannt wird (ibid.). Dadurch wird zwar die Eigenständigkeit der Regelerstellung, die zunächst unabhängig von externen staatlichen Einflüssen erfolgt, eingeschränkt, jedoch gleichzeitig deren Langfristigkeit gesichert.
Selbstorganisierte und selbstverwaltete Initiativen und Organisationen sind oftmals mit dem Problem konfrontiert, dass diese im Prinzip des *Commoning* nicht für einen längeren Zeitraum weitergeführt werden können. Daher stellt sich die Frage, welche Voraussetzungen und Bedingungen erfüllt werden müssen, damit selbstorganisierte Organisationen langfristig bestehen können.
Eine wesentliche Voraussetzung liegt laut Ostrom (1999) darin, dass die NutzerInnen eines Gemeingutes

dieses auch selbst aneignen und bereitstellen müssen. Diese Gleichzeitigkeit macht eine nachhaltige Bewirtschaftung von Allmenden, abseits von externen Regulierungen von privatwirtschaftlicher und staatlicher Seite erst möglich. Andererseits bedarf es einer gewissen Anerkennung von staatlichen bzw. städtischen Institutionen der eigenständig und kollektiv erstellten Regelungssysteme, um diese langfristig zu sichern. Diese Bedingungen schließen sich jedoch keineswegs gegenseitig aus, wie Ostrom in ihrer Analyse einer Vielzahl an Fallbeispielen aufzeigt (Ostrom 1999).
Eine weitere zentrale Voraussetzung zum Schutz eines Gemeinguts, die auch in selbstorganisierten Wohnprojekten eine große Rolle spielt, ist die partielle Exklusivität. In Bezug auf die Bauprinzipien nach Ostrom (1999:117-132) ist das Ziehen von *„klaren Grenzen [zwischen] Nutzern und Nicht-Nutzungsberechtigten"* (Helfrich 2012:53) notwendig, um die Ressource durch die Handlungen anderer nicht zu zerstören (Ostrom 1999:119). Allerdings muss man bedenken, dass – im Gegensatz zu privaten Gütern, für die Exklusivität kennzeichnend ist – die Nutzungs- und Zugangsregeln für Gemeingüter durch die NutzerInnen selbst definiert werden. Bei selbstorganisierten und gemeinschaftlichen Wohnprojekten kommt es aufgrund der Begrenztheit der Ressource (der Liegenschaft bzw. Immobilie) automatisch zu einer gewissen Abgrenzung zwischen jenen, die befugt sind, diese zu nutzen und jene, die von einer Nutzung ausgegrenzt werden.

2.3.3. *Urban Commons* als soziale Bewegungen im antikapitalistischen Kampf um die Stadt

Seit einigen Jahren, etwa seit sich die Auswirkungen der Wirtschaftskrise bemerkbar machen, kommt es in Städten, wie auch in Wien, vermehrt zur Diskussion über das nachhaltige und kollektive Bewirtschaften gemeinschaftlicher Güter, das mit dem Verlangen nach einer selbstorganisierten Stadtentwicklung zusammenhängt. Diese sozialen Bewegungen manifestieren sich in unterschiedlichen Initiativen, wie bspw. Gemeinschaftsgärten, kollektiv genutzten Einrichtungen, wie Werkstätten oder *Food Coops*, sowie auch in gemeinschaftlichen Wohnprojekten (Kiczka o.D.). Diesen Initiativen und Projekten ist gemein, dass sie alternative Wirtschaftsformen erproben, die oftmals mit kollektiven Formen von Produktion und Konsum, insbesondere in Bezug auf die Grundbedürfnisse Wohnen und Essen, einhergehen (Kratzwald 2012:7).
Somit spielen *Commons* wieder eine zunehmende Rolle als alternativer Lösungsansatz zu der ineffizienten Umsetzung politischer Maßnahmen in der Bekämpfung von Armut, sozialer Ungleichheit und Ausgrenzung (Armutskonferenz 2013:7). *Commoning* wird in diesem Sinne als *„letzte Krisenlösungsstrategie"* (Kiczka o.D.) bei Markt- und Staatsversagen verstanden und bricht – als Antithese zur kapitalistischen Gesellschaft – mit der Steuerung von oben, mit dem Markt, mit Lohnarbeit und Konkurrenz (ibid.). *Commons* stehen immer in Verbindung mit dem Kampf um ein besseres Leben (ibid.) und um die Herstellung sozialer Gerechtigkeit für alle (Dellenbaugh et al. 2015:10).
Da sich diese Konflikte vor allem in Städten bemerkbar machen, z.B. in Form eines Mangels an bezahlbarem Wohnraum oder der zunehmenden Privatisierung und Kommodifizierung von öffentlichem Raum, sind es auch Städte, in denen sich soziale Bewegungen formieren, um gegen die neoliberale Stadtentwicklung einzutreten. Daher kommt *Urban Commons* als Form von sozialen Bewegungen und als Ausdruck von Kapitalismuskritik eine besonders hohe Bedeutung zu.
Soziale Bewegungen stellen Strategien dar, um auf gesellschaftliche Probleme zu reagieren. Dabei stehen sie in Abgrenzung zu Individuen, die durch ihr vernünftiges und verantwortungsbewusstes Handeln versuchen, gesellschaftliche Probleme zu lösen, aber deren Handlungsspielräume sehr begrenzt sind, sowie zum Staat, der regulierend eingreifen kann, allerdings in Gefahr ist, selbst Teil des Problems zu werden. Durch das hohe Maß an Authentizität von sozialen Bewegungen, dessen Mitgliedschaft freiwillig ist, können sich diese der regulierenden Macht des Staats entgegensetzen. (Kern 2008:48, in Glöckner 2014)
Die *Urban Commons*-Bewegung wird den „neuen" sozialen Bewegungen zugeordnet, da ihre Kritik insbesondere auf aktuelle Konflikte abzielt, insbesondere auf die zunehmende Kommerzialisierung von öffentlichen Räumen und Privatisierung in Städten, sowie generell eine Kapitalismuskritik darstellen (Helfrich & Bollier 2012:15).

In diesem Sinn ist bei der Bezeichnung als *Commons* nicht die Form der Ressource und die Art der Nutzung entscheidend, sondern die dabei angewandte Praxis in Form von Selbstorganisation und Selbstverwaltung jenseits von Markt und Staat durch jene, die das jeweilige Gemeingut bzw. die Ressource nutzen (Kiczka o.D.). Auch Peter Linebaugh (2008) besteht darauf, dass *Commons* keine natürlichen Ressourcen sind: *„Commons is an activity"* (Linebaugh 2008:279). David Harvey (2012) geht über die Definition von *Commons* als Aktivität oder Praxis hinaus und vertritt die Ansicht, dass *Commons* nicht als konstruierte Güter oder als soziale Prozesse verstanden werden dürfen, sondern als instabile und dehnbare soziale Beziehung zwischen einer selbstdefinierten sozialen Gruppe und jenen Umweltaspekten (*Commons*), die als essentiell für deren Leben und Existenz erachtet werden. Die Praxis des *Commoning* als soziale Beziehung basiert auf dem Prinzip, dass die Beziehung zwischen der sozialen Gruppe und dem Gemeingut kollektiv und nicht kommodifiziert ist und dass sie nicht der Marktlogik folgen. Hierin liegt der wesentliche Unterschied zwischen öffentlichen Gütern, die als produktive staatliche Ausgaben aufgefasst werden und einer Allmende, die in einer komplett anderen Weise und für einen anderen Zweck entwickelt und verwendet wird – auch wenn sie indirekt den Wohlstand der sozialen Gruppe, von der die Allmende beansprucht wird, erhöht. (Harvey 2012:73f.)
Eines der zentralen Probleme im Umgang mit *Urban Commons* liegt in der Beziehung zwischen jenen, die das Gemeingut produzieren und jenen, die es zu deren privaten Nutzen einnehmen und verwenden. So kommt es in der Politik oftmals zu dem Fall, dass öffentliche Investitionen getätigt werden, um etwas zu produzieren, das zwar den Anschein eines Gemeinguts macht, allerdings den Nutzen für private Vermögen von Immobilienbesitzern und Großinvestoren erhöht. Kommunale Entwicklungsprojekte werden somit zwar oftmals im Namen des Gemeinwohlinteressens subventioniert, die wahren Profiteure sind jedoch einige wenige Landbesitzer, Investoren und private Developer. (Harvey 2012:79)

Einer der wohl am bedeutendsten Vertretern des kapitalistischen Zugangs in der aktuellen *Urban Commons* Debatte ist David Harvey, der *Urban Commons* als zentralen Begriff im Kampf um die Stadt verwendet. In Bezugnahme auf Henri Lefevbres 1967 verfassten Essay *Right to the City* geht er der These nach, dass die Stadt schon jeher Austragungsort des Kampfes gegen neoliberale Tendenzen hin zu Privatisierung und Kommerzialisierung gewesen ist (Harvey 2012:XVI).
Das Recht auf Stadt sei mehr als das Recht auf den individuellen Zugang zu den Ressourcen der Stadt: Es beinhaltet die Freiheit, uns selbst und unsere Städte nach unseren Bedürfnissen zu gestalten und zu erneuern und stellt eines der wertvollsten und zugleich am meisten vernachlässigten Menschenrechte dar (Harvey 2012:4). In der Forderung nach Recht auf Stadt wird in Wahrheit etwas gefordert, das nicht mehr existiert: *„The right to the city is an empty signifier"* (Harvey 2012:XVI). Denn die traditionelle Stadt, so wie wir sie uns heute wieder wünschen, wurde von einer radikalen

kapitalistischen Entwicklung zerstört. Deren Grundprinzip liegt in der nie aufhörenden Notwendigkeit, überakkumuliertes Kapital zu investieren, ohne dabei die sozialen und politischen Konsequenzen sowie die Auswirkungen auf die Umwelt zu berücksichtigen. (ibid.) Unter Einfluss des Kapitalismus, der auf der ständigen Suche nach Profit basiert, sind Städte durch die geografische und soziale Konzentration eines Überschussproduktes, das von einigen wenigen Privilegierten kontrolliert wird, entstanden. Durch die ständige Produktion eines Überschusses, der von der Stadtentwicklung verlangt wird, entsteht eine innere Verbindung zwischen der Entstehung von Kapitalismus und Urbanisierungsprozessen. (Harvey 2012:5)
Laut Lefebvre sei es notwendig, dass sich eine starke antikapitalistische soziale Bewegung formiert, die das Ziel einer Transformation des alltäglichen städtischen Lebens verfolgt. Als Gegenzug muss allerdings die Politik ein Verständnis dafür entwickeln, dass jene, die das urbane Leben aufbauen und erhalten auch den Anspruch darauf haben, was sie produziert haben und die Stadt nach ihren Bedürfnissen zu gestalten. (Harvey 2012:XVI) Harvey (2012) weist darauf hin, dass bereits eine Vielzahl an sozialen Bewegungen in den Städten bestehe. Diese müssten, um etwas im Kampf um die Stadt zu erreichen, allerdings stärker für mehr demokratische Kontrolle über die Produktion und Nutzung des aus der kapitalistischen Stadtentwicklung entstehenden Überschusses eintreten. Da das eigentliche Recht auf Stadt derzeit zu sehr eingeschränkt ist und in den Händen von kleinen politischen und ökonomischen Eliten liegt, die in der Gestaltung der Stadt ihre eigenen Interessen verfolgen, muss ein höherer Anteil des Überschusses aus der privaten wieder in staatliche Hand und Kontrolle geführt werden. (ibid.:22f.)

Dass der Bedeutungsgewinn der *Urban Commons* mit einer Kapitalismuskritik einhergeht, macht Kratzwald (2012) in der Bezugnahme auf Postneoliberalismus und Neo-Feudalismus (ibid.:1) deutlich. Der Begriff *„Postneoliberalismus"* bezieht sich auf die Tatsache, dass die Ära des Neoliberalismus zwar noch nicht vorbei ist, jedoch dessen theoretische Stütze ins Wanken geraten ist und bezweifelt wird, ob sich das neoliberale Modell zur Lösung aktueller Probleme noch eignet. Vor diesem Hintergrund tauchen immer mehr theoretische und politische Konzepte auf, die alternative Modelle bieten (Brand & Sekler 2009, in Kratzwald 2012:1). Die beiden Grundannahmen des Neoliberalismus wurden vor allem seit dem Spürbarwerden der Auswirkungen der Wirtschaftskrise zunehmend hinterfragt und zum Teil widerlegt: Erstens wurde die Annahme, dass freie Märkte und die liberale, repräsentative Demokratie unbedingt zusammengehören und sich gegenseitig bedingen, bezweifelt. Zweitens, hat es sich für fraglich erwiesen, ob sich der Wohlstand der individuellen BürgerInnen sowie der gesamten Gesellschaft hauptsächlich durch die Akkumulation des durch Lohnarbeit erzeugten Mehrwerts vermehren lässt. (Kratzwald 2012:1)
Da im Laufe der Zeit immer deutlicher wurde, dass das neoliberale Wirtschaftsmodell hauptverantwortlich für die stattfindende Umverteilung von Macht und Vermögen von unten nach oben sowie für die Reichtumskonzentration ist, kam ein Verlangen nach neuen wirtschaftlichen Modellen und politischen Systemen auf. Vor diesem Hintergrund kam es, hauptsächlich in Städten, zur Formierung von sozialen Bewegungen, in denen die Idee der *Commons* wiederbelebt wurde. Einige der wesentlichen Auslöser hierfür waren die zunehmende *„Aggressivität des Klassenkampfes von oben"*, *„Enteignungserfahrungen unterschiedlicher Art"*, *„Unwirksamkeit der demokratischen Mechanismen"*, oder die *„Unwirksamkeit von heftigen Protesten"* (Kratzwald 2012:2). Den Gefühlen der Ohnmacht und der Enteignung stellt die Idee der *Commons* Selbstbestimmung und Wiederaneignung gegenüber. In den *Commons*-Bewegungen werden Autonomie und Menschenwürde als einzufordernde Werte hochgeschrieben und das herrschende System – die repräsentative Demokratie und die freien Märkte – in Frage gestellt. (Kratzwald 2012:3)

Urban Commons dürfen jedoch nicht als Allheilmittel und Garantie für Lösungen auf die Herausforderungen unserer Gesellschaft missinterpretiert werden, sondern stellen vielmehr einen Perspektivenwechsel dar, der neue Lösungswege erprobt und möglich machen kann (Armutskonferenz 2013:10). Auch Kratzwald betont, dass *Commons „kein Ersatz für Lohnarbeit und staatliche Umverteilung"* (Kratzwald 2013:23) sein können, allerdings die Gesellschaft weniger abhängig von diesen machen, indem sie aufzeigen, dass zu der Erfüllung eines guten Lebens mehr gehört, als monetäre Ressourcen.
Kratzwald (2012) sieht in dem *Commons*-Ansatz drei wesentliche Möglichkeiten, wie dieser zur sozialen Transformation beitragen kann:

> *„...als Instrument zur Veränderung von Machtverhältnissen, als Raum zur Selbstorganisation und der Entwicklung widerständiger Verhaltens- und Subjektivierungsweisen und als Denkmodell für eine neue Produktionsweise und neue Formen der Demokratie"* (Kratzwald 2012:8).

2.4 ANALYSERAHMEN

Als Zusammenfassung der theoretischen Grundlage und in Bezug auf die der vorliegenden Arbeit zugrundeliegende Definition von Selbstorganisation im Wohnbau (2.1.4.) wird im Folgenden ein Analyserahmen definiert, anhand dessen die empirische Analyse durchgeführt wird. Wie bereits erwähnt, wird der Fokus der Analyse zum einen auf das *Self-Governance*-Modell nach Kooiman (2003) sowie die *Urban Commons*-Perspektive als Form von Selbstverwaltung gelegt, die sich auf die Frage beziehen, wie die zivilgesellschaftlichen AkteurInnen – d.h. die BewohnerInnen – in der Planungs- und Nutzungsphase mit der gemeinschaftlichen Ressource – dem Grundstück bzw. der Immobilie – umgehen, wie diese selbstverwaltet wird, wie Entscheidungen innerhalb der Gruppe getroffen werden etc. Die *Urban Commons*-Perspektive wird zum anderen als soziale Bewegung im antikapitalistischen Kampf um die Stadt betrachtet, wodurch der Bezug zur Definition von Selbstorganisation im Wohnbau als Alternative zum bestehenden öffentlichen und privaten Angebot an Wohnraum hergestellt wird.

Aus der ***Self-Governance***-Perspektive nach Kooiman (2003) ergeben sich folgende Ansätze für die Analyse von Selbstorganisation im Wohnbau:
1) Ein wichtiges Kriterium besteht darin, wie autonom sich die BewohnerInnen regulieren und steuern (Kooiman 2003:79).
2) Die Autonomie steht in starkem Zusammenhang mit der Frage, ob die BewohnerInnengruppe den Anspruch verfolgt, Sachverhalte (wie bspw. die Planung und Verwaltung eines Gebäudes) selbst in die Hand zu nehmen und unabhängig von außenstehenden AkteurInnen zu agieren (ibid.).
3) Die Steuerungs- und Organisationsstrukturen von selbstorganisierten Wohnformen werden außerdem dahingehend analysiert, ob informelle Übereinkünfte zwischen den BewohnerInnen bestehen, Regeln selbst erstellt wurden und semi-formalisierte Vertragsübereinkünfte eingegangen worden sind (Kooiman 2003:84).
4) Ein weiterer wichtiger Aspekt, der *Self-Governance* ausmacht, ist die Freiwilligkeit der Mitglieder eines Wohnprojekts, sowie die Spontanität (Kooiman 2003:79f.). Die BewohnerInnen müssen sich freiwillig dazu entschließen, an dem Wohnprojekt teilzuhaben und die Form der Zusammenarbeit muss insofern spontan sein, als dass mit Steuerungs- und Organisationsformen experimentiert wird,

die noch nicht im Wohnbau etabliert sind.
5) Da Kooiman (2003) betont, dass *Self-Governance* nur so lange bestehen kann, bis ein gewisses Stadium erreicht wird, in dem formale Regelungen notwendig sind (Kooiman 2003:84), werden die selbstorganisierten Wohnformen daraufhin analysiert, wann und aus welchem Grund einzelne Ansätze von Selbstorganisation generalisiert und instrumentalisiert werden. Eine wichtige Fragestellung dabei ist, inwiefern diese Veränderungen das Wohnprojekt in Bezug auf dessen Grad an Selbstorganisation beeinflusst.

Auch aus der Theorie zu ***Urban Commons*** lassen sich einige Ansatzpunkte ableiten, anhand derer die unterschiedlichen Formen von Selbstorganisation im Wohnbau in Bezug auf deren Steuerungs- und Organisationsstrukturen analysiert und untereinander verglichen werden können. Ein Teil der Analysekriterien bildet den *Commons*-Ansatz von Elinor Ostrom (1999), der von anderen AutorInnen und Institutionen, wie auch der Armutskonferenz (2013) weiterentwickelt wurde. Dieser Ansatz beschäftigt sich, im Gegensatz zum kapitalismuskritischen Ansatz nach Harvey (2012), Kratzwald (2012) etc., eher mit allgemeinen Grundprinzipien und Voraussetzungen von *Commons* und weist einen stärkeren Bezug zu Kooimans (2003) *Self-Governance*-Modell auf.

6) In Anlehnung an Elinor Ostrom (1999) kann hinterfragt werden, ob bei der jeweiligen Form von Selbstorganisation im Wohnbau die Ressource Boden bzw. die Immobilie als Gemeingut betrachtet wird und eine gemeinsame Nutzung ohne Konkurrenz-Gedanken erfolgt. Damit in Zusammenhang steht die Frage, ob der Gebrauch oder die Verwertung der Ressource im Vordergrund steht (ibid.:59ff.).
7) Die von Ostrom (1999) erstmals definierten und von der Armutskonferenz (2013) weiterentwickelten Bauprinzipien von *Commons* enthalten die Analysekriterien, dass alle (künftigen) NutzerInnen an der Entwicklung, Nutzung und dem Erhalt des Gutes (des Bodens oder der Immobilie) zusammenarbeiten,
8) die Vorteile des Gemeinguts (wie z.B. Gewinne aus der Vermietung von Gemeinschaftsflächen) untereinander aufgeteilt werden,
9) sowie ein gemeinsames Regelsystem zur Nutzung und Verwaltung der Ressource (der Immobilie) von den NutzerInnen selbst erstellt wird. (Ostrom 1999, Armutskonferenz 2013).
10) Auch die Frage nach der Anerkennung von *Commons* – d.h. der jeweiligen Form von Selbstorganisation im Wohnbau – durch eine externe staatliche Behörde (Ostrom 1999:130f.) ist eines der wichtigsten Prinzipien, die für ein längerfristiges Bestehen ausschlaggebend sind und wird in die empirische Analyse einfließen.
11) Ein weiteres relevantes Analysekriterium nach Ostrom (1999) stellt die Frage dar, ob die Aneignung – im Falle von selbstorganisierten Wohnprojekten und Hausinitiativen, der Erwerb eines geeigneten Grundstücks oder einer Immobilie – sowie auch die Bereitstellung des Gemeinguts – also bspw. die Vermietung von Wohnraum – durch die NutzerInnen selbst passiert.
12) Eine durchaus interessante und nicht zu vernachlässigende Frage stellt sich in der partiellen Exklusivität von Gemeingütern. Laut Ostrom (1999) sei es notwendig, eine klare Grenze zwischen den Nutzungs- und Nicht-Nutzungs-Berechtigten zu ziehen, um die Ressource nicht durch die Handlungen anderer zu zerstören (ibid.:119). Daher stellt sich die Frage, wer Zugang zu der jeweiligen Form von Selbstorganisation im Wohnbau hat und ob bestimmte soziale Gruppen davon ausgeschlossen werden.

Neben den Charakteristika und Prinzipien von *Urban Commons* als Form von Selbstverwaltung, sollen außerdem Analyseansätze von *Urban Commons* als soziale Bewegungen und als Ausdruck von Kapitalismuskritik in die empirische Analyse einfließen. Diese eignen sich insbesondere zur Beantwortung der Fragestellung, in welchem Zusammenhang zum jeweils herrschenden wohnungspolitischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Kontext die unterschiedlichen Formen von Selbstorganisation im Wohnbau entstanden sind.

13) Um eine soziale Gruppe im Sinne von *Commoning* analysieren zu können, stellt Harvey (2012) die Frage, ob deren Beziehung zu dem Gemeingut (d.h. zum Boden oder der Immobilie) kollektiv ist und dabei nicht der Marktlogik folgt (ibid.:73)
14) Ein weiteres Analysekriterium liegt in dem Versuch bzw. Anspruch, soziale Gerechtigkeit für alle NutzerInnen herzustellen (Dellenbaugh et al. 2015:10) und für ein besseres Leben zu kämpfen (Kiczka o.D.).
15) Um eine Gruppe von selbstorganisierten AkteurInnen im Wohnbau als Teil einer neuen sozialen Bewegung bezeichnen zu können, müssen diese auf gesellschaftliche Probleme reagieren (Kern 2008:48).
16) Im Sinne der *Urban Commons*-Theorie werden selbstorganisierte Wohnprojekte außerdem dahingehend analysiert, ob die BewohnerInnen Kritik an jeweils herrschenden ökonomischen Modellen, wie dem kapitalistischen Modell, sowie an aktuellen städtischen Konflikten, wie z.B. an der Privatisierung von Wohnraum (Helfrich & Bollier 2012:15), aufbringen.
17) In Zusammenhang damit steht die Frage, ob in der jeweiligen Form von Selbstorganisation im Wohnbau neue alternative ökonomische Modelle hervorgebracht, getestet und angewandt werden (Kratzwald 2012:13).

Analyserahmen	
Theorie	**Analyseansätze**
Self-Governance	Autonome Regulierung bzw. Steuerung von Individuen
	Intention, Sachverhalte selbst zu lösen und unabhängig von außenstehenden AkteurInnen zu sein
	Informelle Übereinkünfte, selbsterstellte Regeln, semi-formalisierte Vertragsübereinkünfte
	Freiwilligkeit und Spontanität
	Generalisierung und Institutionalisierung von Ansätzen von Self-Governance
Urban Commons als Form von Selbstverwaltung	Gebrauchswert-Orientierung statt Verwertungsorientierung
	Zusammenarbeiten aller NutzerInnen an der Entwicklung, Nutzung und dem Erhalt eines Gemeinguts
	Teilen der Vorteile eines Gemeingutes
	Definition eines gemeinsamen Regelungssystems durch NutzerInnen
	Anerkennung der Commons durch staatl. Institution
	Selbstständige Aneignung und Bereitstellung des Gemeinguts durch NutzerInnen
	partielle Exklusivität, klare Grenzen zwischen NutzerInnen und Nicht-Nutzungsberechtigten
Urban Commons als Kapitalismus-kritik	Beziehung zwischen der sozialen Gruppe und dem Gemeingut ist kollektiv und folgt nicht der Marktlogik
	Herstellung sozialer Gerechtigkeit für alle und Kampf für ein besseres Leben
	Reaktion auf gesellschaftliche Probleme
	Kritik am kapitalistischen Modell und an aktuellen städtischen Konflikten (Privatisierung, Kommerzialisierung etc.)
	Aufkommen alternativer, kapitalismuskritischer ökonomischer Modelle

Tab.2: Analyserahmen. Eigene Darstellung.

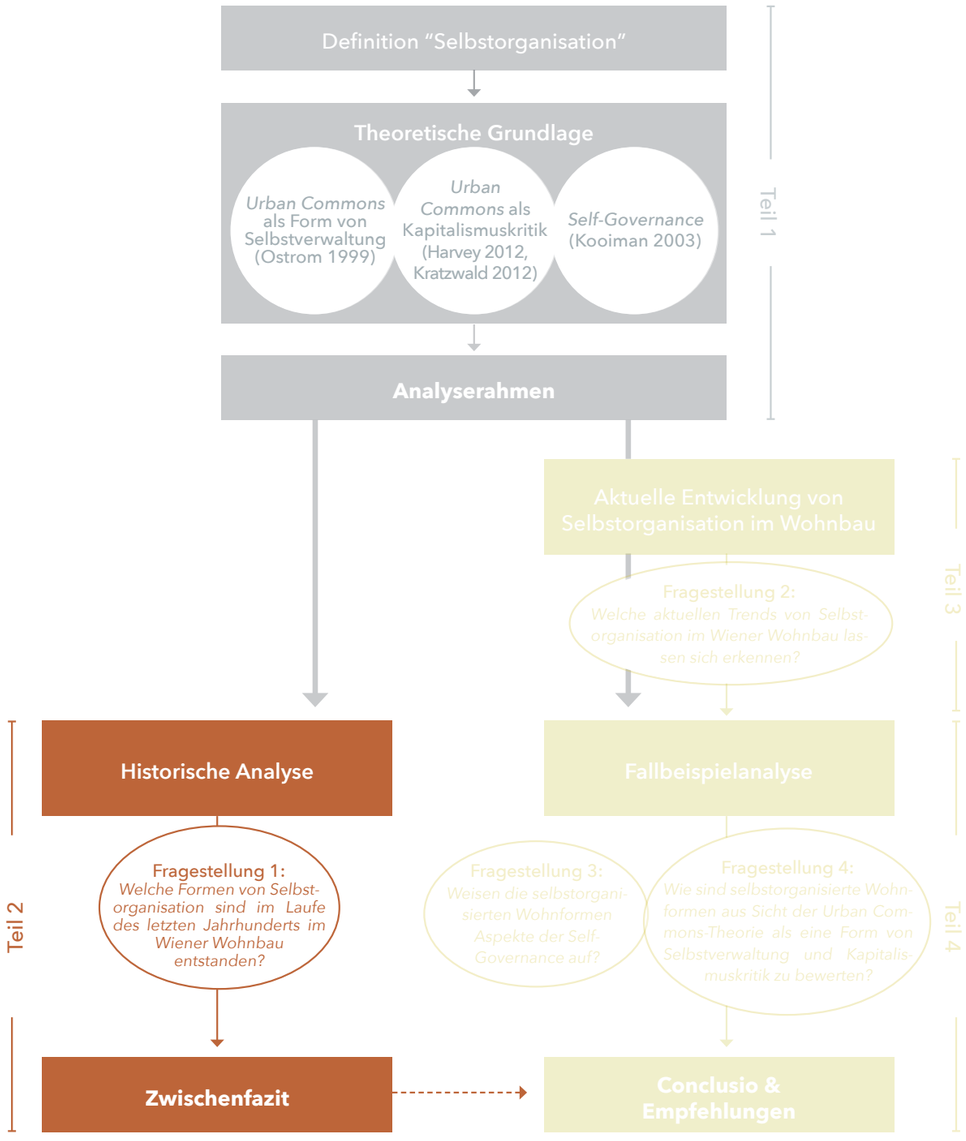


Abb.3: Übersicht über den Aufbau und die Fragestellungen der Arbeit - Teil 2. Eigene Darstellung.

3 HISTORISCHE ANALYSE VON SELBSTORGANISATION IM WIENER WOHNBAU

Da der Anspruch der vorliegenden Arbeit darin besteht, die Vielschichtigkeit von Selbstorganisation im Wiener Wohnbau aufzuzeigen, wird ein Blick auf die Entwicklung von unterschiedlichen Wohnformen im Laufe des letzten Jahrhunderts gelegt, die auf ihre jeweils eigene Art und Weise als selbstorganisiert – basierend auf der Definition der vorliegenden Arbeit (siehe 1.2.4, S.20) – bezeichnet werden können. Dadurch wird deutlich gemacht, dass die aktuellen Formen von Selbstorganisation im Wohnbau auf einer Vielzahl an unterschiedlichen Vorgängermodellen beruht. Die Siedlerbewegung der 1920er Jahre, die auch noch im aktuellen Stadtentwicklungsdiskurs gern als Referenz herangezogen wird, stellt dabei den Ausgangspunkt dar.

Anhand der Einbettung der selbstorganisierten Wohnformen in den jeweiligen wohnungspolitischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Kontext soll zunächst aufgezeigt werden, aus welchen Motiven heraus diese entstanden sind und ob sie als *Gegenposition zum herrschenden System* (siehe *Fokussierung der Arbeit*, S.20) – im Sinne einer Reaktion auf gewisse gesellschaftliche Probleme bzw. als Kritik an wohnungspolitischen Missständen – bezeichnet werden können. Als theoretische Grundlage zur Beantwortung dieser Fragestellung wird Kooimans (2003) Perspektive der *Hierarchical Governance* herangezogen, indem die darin formulierten *Tendenzen des modernen Staates* auf die Entwicklungen am Wiener Wohnbau übertragen werden.

Die historische Analyse von Selbstorganisation im Wiener Wohnbau bezieht sich schließlich auf den auf die theoretischen Grundlagen der *Self-Governance*- und *Urban Commons*-Perspektive basierenden Analyserahmen. Dabei werden u.a. die Fragen beantwortet, wie autonom und unabhängig von außen die InitiatorInnen bzw. NutzerInnen der jeweiligen selbstorganisierten Wohnformen aufgetreten sind, auf welche Art und Weise das Gemeingut – d.h. das Grundstück oder das Gebäude – (selbst-) verwaltet wird, sowie, ob dabei alternative ökonomische Modelle aufgebracht werden. Die sich daraus ergebenen Erkenntnisse stellen eine wichtige Basis für die Fallbeispielanalyse der aktuellen Formen von Selbstorganisation im Wohnbau dar.

Vier historische Phasen von Selbstorganisation im Wiener Wohnbau

> *„Die Geschichte des Wohnens entspricht der Form einer Sanduhr, deren Taille die 50er und 60er-Jahre des vorigen Jahrhunderts bilden"* (Siebel 2016:215).

Mit dieser Metapher bringt Walter Siebel die Entwicklung des Wohnbaus im 20. Jahrhundert auf den Punkt. In der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg hätte es in den Städten Europas noch ein breites Spektrum an unterschiedlichen Wohnformen gegeben. Das Wohnungswesen wurde nicht vom Markt geregelt, sondern zum Großteil über private Beziehungen bzw. innerhalb der Verwandtschaft, über Dienstverhältnisse sowie durch Selbsthilfe. Der Beruf übte großen Einfluss auf die Wohnform aus, da Arbeit und Wohnen noch nicht räumlich und zeitlich voneinander getrennt waren. (Siebel 2016:215) Auch in Wien war die Bevölkerung vor dem Aufkommen des kommunalen Wohnbaus mehr oder weniger auf sich selbst gestellt, an geeigneten Wohnraum zu kommen.
In den 1950er und 60er Jahren, am Höhepunkt des Fordismus, hat sich weitgehend die einheitliche Wohnform der Etagenwohnungen („Vier-Zimmer-Küche-Bad") durchgesetzt. Die Massenproduktion von Wohnraum verfolgte das Ziel die Städte nach dem Zweiten Weltkrieg wiederaufzubauen und in möglichst kurzer Zeit möglichst viel Wohnraum zu produzieren. Der Fokus lag demnach auf Quantität statt auf Qualität und Vielfalt. Die standardisierten Wohnungen wurden von einem idealisierten Gesellschaftsbild, in dem Wohnen als Gegenüber der Arbeit und als Reich der Freizeit galt, begleitet. Die Wohnraumproduktion wurde weitgehend über den privaten Markt nach Kaufkraft oder über den Staat nach Bedürftigkeit geregelt. (ibid.)
Ab den 1970er Jahren lässt sich ein Wandel erkennen, als die jüngere Generation begonnen hat, aus diesem einheitlichen Wohnmodell auszuziehen und wieder vielfältigere Wohnformen (Wohngemeinschaften, Alleinerziehende, Singles, …) verlangte. Alternativen zum fordistischen Wohnungs- und Städtebau und zur herrschenden Wirtschaftsweise kamen auf. Immer mehr Menschen, die vom herrschenden System enttäuscht wurden, waren auf die Suche nach anderen Produktionsweisen (Selbsthilfe), anderen Wohnungsbauträgern und Verfügungsformen (genossenschaftliches Eigentum) sowie anderen Formen des Zusammenlebens. Nicht ohne Grund bezeichnet Klaus Novy diese Zeit als „*Wohnreform [statt] Wohnungsreform*" (Siebel 2016:215), in dem das selbstbestimmte Wohnen in der Stadt im Fokus stand (ibid.). In dieser Zeit wurde das Prinzip der Selbsthilfe und Selbstorganisation im Wohnbau, das zuletzt in den 1920er Jahren verfolgt wurde, wiederbelebt.

Diese Dreiteilung der Entwicklung des Wohnens stellt zwar eine starke Vereinfachung dar und bezieht sich in erster Linie auf die Entwicklung von deutschen Städten, soll jedoch trotzdem als Vorlage für die folgende historische Analyse des Wohnbaus in Wien dienen.
Vor dem Hintergrund der jeweils herrschenden Wohnbaupolitik und dem gesellschaftlichen Kontext wird im Folgenden herausgearbeitet, ob es zu Formen der Selbstorganisation im Wiener Wohnbau gekommen ist. Die Fragen nach der Motivation und den Zielsetzungen der selbstorganisierten AkteurInnen sowie nach der Rolle der Stadtverwaltung, und -planung sollen ebenfalls beantwortet werden. Der im vorherigen Kapitel erstellte Analyserahmen dient hierfür als Grundlage.

3.1 WOHNUNGSELEND IN DER ZWISCHENKRIEGSZEIT UND DIE WIENER SIEDLERBEWEGUNG

3.1.1 Wohnungselend nach dem Ersten Weltkrieg und beginnende Wohnbaureform

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts litt Wien an einer enormen Wohnungsknappheit, die vor dem Ersten Weltkrieg in Zusammenhang mit dem starken Bevölkerungswachstum stand.[1] Vor allem für die Arbeiterschicht herrschten unzumutbare Wohnverhältnisse. In kleinen Zimmer-Küche Wohnungen (sog. *Bassenawohnungen*) mit einer Wasserentnahmeentstelle am Gang und einer Toilette pro Etage wurden oftmals zusätzlich sogenannte Bettgeher aufgenommen, um die hohen Mietkosten aufzubringen. 1910 war rund ein Viertel der Kleinwohnungen in den Arbeiterbezirken mit mehr als sechs Personen belegt, zusätzlich gab es 170.000 Bettgeher. (Stadt Wien 2016:50)
Die regierende christlich-soziale Partei lehnte der kommunalen Wohnbau als Mittel gegen Wohnungsnot ab (ibid.). In der staatlich-liberalen Politik wurde die Haltung vertreten, dass das Individuum selbst, und nicht der Staat, für die Bewältigung der Armut zuständig sei. Auf gesellschaftliche Probleme, wie die Wohnungsnot wurden mit einer Abgabe von Verantwortung und Zuständigkeit reagiert. (Novy & Förster 1985:11)
Als es vermehrt zu Hungerrevolten und Mieterstreiks kam, da sich die Wohnungsnot durch eine Krise im Baugewerbe nochmals verstärkt hatte (Novy & Förster 1985:14), wurden die ersten Schritte in Richtung einer Wohnungsreform gesetzt, als der Mietverein und Wohnungsfürsorgefonds von der Sozialdemokratie gegründet wurden (Stadt Wien 2016:52). Weitere wohnungspolitische Maßnahmen waren das 1916 eingerichtete Wohnungsbauamt, sowie die 1917 folgende Mieterschutzverordnung, die einen Mietzinsstopp (Friedenszins) und den Schutz vor willkürlichen Kündigungen mit sich führte. Diese Änderungen bewirkten, dass es nicht mehr notwendig war UntermieterInnen aufzunehmen, wodurch sich die Lage für einkommensschwache Gruppen nochmals verschlechterte. (ibid.)
Die Versuche, den Wohnungsmangel zu verringern, waren zu jener Zeit noch von keinem Erfolg geprägt und scheiterten relativ schnell aufgrund des Kapitalmangels und der generellen Abneigung der regierenden christlich-sozialen Partei gegenüber bodenreformerischen Bestrebungen (Zimmerl 2002:62).
1918, nach Ende des Ersten Weltkriegs, gab es zwar keinen Bevölkerungszuwachs mehr, jedoch wurde die Wohnungsknappheit weiterhin verschärft, da es zu so gut wie keinen Bautätigkeiten während der Kriegsjahre gekommen ist. 1919 fand ein Wandel im Wohnungsbau statt, als die sozialdemokratische Partei unter Jakob Reumann in den Gemeinderat einzog. Auch wenn das damals beschlossene Wohnbauprogramm nicht verwirklicht werden konnte, gab es bereits die Richtung für die Wohnungspolitik in der Zwischenkriegszeit vor. Mit mehr Erfolg gekennzeichnet war das Wohnungsanforderungsgesetz, durch das bis 1925 44.838 leerstehende Wohnungen an finanziell schlecht gestellte BewohnerInnen vermittelt wurden. (Zimmerl 2002:57f.)

1 Von 1840 bis 1918 wuchs die Einwohnerzahl Wiens von ca. 440.000 auf über zwei Millionen. 1913 wurden im privaten Asylverein für Obdachlose 461.472 Obdachlose gezählt, was ca. 23% der Wiener Bevölkerung entsprach (Die Wohnungspolitik der Gemeinde 1929, In Novy & Förster 1985:11).

3.1.2 Selbstorganisation in Form von Selbsthilfe: Die Wiener Siedlerbewegung

Die Wiener Siedlerbewegung der 1920er Jahre scheint nicht an Bedeutung als Referenz für Selbsthilfe im Wohnbau, als Alternative zu Markt und Staat, zu verlieren.
Zum ersten Mal wiederbelebt wurde die Wiener Siedlerbewegung in den frühen 1980er Jahren, als Wolfgang Förster und Klaus Novy die Ausstellung *einfach bauen* organisiert und dabei die in Vergessenheit geratene Bewegung wieder an die Öffentlichkeit gebracht haben. Die Ausstellung stieß auf großes Interesse, da es sich um eine Zeit der *„Durchstaatlichung"* (Zitat von Karl Renner, in: Novy & Förster 1985:7) aller Lebensbereiche handelte, in der vermehrt nach Alternativen zu Staat und Markt und nach *„Ansätzen zur Selbstverwaltung, zur Selbsthilfe zur Selbstverantwortung"* (Novy & Förster 1985:7) gesucht wurde. Der Siedlerbewegung kommt als *„dritter Weg"* (ibid.) hohe Relevanz zu, da sie nicht nur als eine aus Not heraus entstandene Volksbewegungen gilt, sondern auch *„lebensreformerische, bau- und wohnungsreformpolitische und kulturelle Alternativen hervorgebracht hat"* (Novy & Förster 1985:8). Der starke Einfluss, den die Bewegung auf die Wohnungspolitik Wien ausgeübt hat, lässt sich vor allem an der Entstehung der Wohnungsbaugenossenschaft erkennen. So könnte man aus den Erfahrungen der Siedlerbewegung Prinzipien ableiten, die für die Krise im sozialen Wohnbau der 1980er Jahre hilfreich wären. Denn zu dieser Zeit sind die Interessen an selbstgeformten Nachbarschaften und Gemeinschaften als Bauherren wieder zunehmend gefragt (siehe 2.3.). (Novy & Förster 1985:8)
Auch im aktuellen Stadtentwicklungs- und Wohnbau-Diskurs in Wien erfährt die Siedlerbewegung wieder Relevanz. So bezieht sich Wolfgang Förster in seinem Vortrag *Lernen von der Wiener Siedlerbewegung* im Rahmen der Tagung *Selbstbau meets Wiener Wohnbau*[2] auf die Bewegung der 1920er Jahre. Auch wenn die heutige *„neue Siedlerbewegung"* (Förster 2017) wenig mit der damaligen Bewegung zu tun hätte, gebe es jedoch wichtige Anknüpfungspunkte, die es gilt, in heutigen Wohnprojekten einzubeziehen. Dabei handle es sich bspw. um den *„demokratischen und solidarischen Ansatz"* (Förster 2017), oder die Idee der *„Muskelhypothek"* (ibid.).
Ähnlich wie in den 1970er Jahren sind die derzeit zunehmend aufkommenden Zweifel gegenüber der Fähigkeit von Markt und Staat zur gerechten Verteilung von Ressourcen sowie die Suche nach alternativen Formen des Zusammenlebens Grund für das *„Revival von gemeinschaftlicher Selbstorganisation"* (Gruber 2016:216) und das *„erneute Interesse an der Wiener Siedlerbewegung"* (ibid.). In dem 2014 bis 2016 durchgeführten Forschungsprojekt *Spaces of Commoning* wurden die *11 Thesen zur Aktualität des Genossenschaftsgedankens* von Novy und Förster (1985:113f.) neu formuliert.

Die Wiener Siedlerbewegung als klassisches *„Notprojekt von unten"* (Novy & Förster 1985:27) stellt eine der bedeutendsten zivilgesellschaftlich organisierten, eigeninitiierten Bewegungen in der Stadtentwicklung Wiens dar. Das relativ späte Aufkommen der gemeinnützigen Wohnreform, die vor 1916 nur theoretisch vorbereitet wurde, war einer der Gründe warum es zu einer Entwicklung und Entfaltung der Massenbewegung mit sozial-reformerischen Ansprüchen kam und sich daraus ein Netz eigener Organisationen herausbilden konnte. Das Fehlen von Genossenschaften und anderen Hilfseinrichtungen verhinderte es in der Anfangsphase, dass die Siedlerbewegung von staatlichen Institutionen eingenommen wurde. (ibid.)

2 Die Tagung *Selbstbau meets Wiener Wohnbau* wurde am 10.11.2017 im Architekturzentrum Wien im Rahmen der IBA Wien veranstaltet.

Der Verlauf der Bewegung kann in vier Phasen (Novy & Förster 1985:27-33) unterteilt werden: Begonnen hat sie als wilde, illegale Besetzung, entwickelte sich zu einer Form von genossenschaftlicher Selbstorganisation in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Wien, bis die Bewegung durch die Stadtpolitik komplett instrumentalisiert und schlussendlich zwangsaktiviert wurde.

1. Phase: Wilde Siedlungsaktionen (1918 bis 1921)
1919/1920 begann die Phase des wilden Bauens, nachdem stadtnahe Waldbestände zur Brennholzbeschaffung gerodet worden und von Kleingärtnern[3] angeeignet worden waren. Während zunächst nur Gärten zur Nahrungsversorgung errichtet wurden, kam es bald zur Schaffung von Wohnraum. Die zunächst primitiv errichteten *„Bretterhütten"* (Novy & Förster 1985:28) wurden schließlich zum Teil in massiv ausgeführte Häuser umgewandelt. Die Errichtung von hunderten Dauerwohnungen ist ohne Genehmigung der GrundeigentümerInnen oder der Baupolizei vor sich gegangen. 1918 sollen 6,5 Millionen m² der Fläche Wiens von ca. 30.000 Familien bewirtschaftet worden sein. (Novy & Förster 1991:28)
Um den wilden Siedleraktionen eine längerfristige Perspektive zu verleihen, kam unter den Siedlern, von denen die meisten gewerkschaftlich oder politisch organisiert waren, zunehmend der Gedanke auf, die bisher wilde Bautätigkeit genossenschaftlich zu regeln und Unterstützung der Gemeinde einzuholen (Novy & Förster 1985:27). Ab 1919 schlossen sich Gruppen, die zum Teil noch keine Grundstücke besetzt hatten, zu Genossenschaften zusammen, um das Bauen von Siedlungen gemeinsam anzugehen. Diese funktionierten selbstorganisiert, gemeinnützig und basisdemokratisch und versprachen ihren Mitgliedern kein Recht auf Eigentum, sondern die Nutzungsrechte für die erbauten Häuser im genossenschaftlichen Eigentum. Allein in Wien wurden in den ersten Jahren der Republik ca. 50 Genossenschaften mit mehr als 80 Ortsgruppen registriert. (Novy & Förster 1991:43)
1920 fand die erste Großdemonstration mit ca. 50.000 TeilnehmerInnen statt, mit der Forderung *„Gebt und Land, Holz und Stein, wir machen Brot daraus"* (Novy & Förster 1985:28).
Um mehr Ansehen und Gewicht gegenüber der Stadtverwaltung zu erlangen, haben sich die Genossenschaften immer weiter zusammengeschlossen und gemeinsam organisiert. So entstand der *Zentralverband der Kleingärtner und Siedlungsgenossenschaften Wien*, der sich zusammen mit einigen weiteren Organisationen zum *Hauptverband für Siedlungswesen* vereinigte. Dieser zählte bis zu 700.000 Mitglieder und vertrat die gemeinsamen Interessen der Siedler nach innen und nach außen. (Novy & Förster 1991:43)
Das Anliegen der ersten Siedlungsgenossenschaften war es, Anrecht auf das illegal besetzte Land zu erhalten; in weiterer Folge suchten die Genossenschaften ein geeignetes, noch nicht besetztes Gebiet aus und traten mit ihren Forderungen an die Gemeinde heran. Sie boten der Gemeinde die Lösung von Problemen des kollektiven Konsums und forderten als Ausgleich finanzielle Hilfe und die Bereitstellung von Grundstücken. (Novy & Förster 1991:22) Die Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung war notwendig für das Weiterbestehen der selbstorganisierten Genossenschaften – diese wurden somit immer mehr zu Ko-Produzentinnen der Stadt.
Der Hauptgrund dafür, warum die Verbreitung der wilden Siedlungen so schnell voranschreiten konnte, lag nach Kriegsende in der Schwächung der staatlichen Macht und dem damit zusammenhängenden fehlenden obrigkeitlichen Durchsetzungsvermögen. Die Stadt Wien war zu Beginn völlig unvorbereitet und überfordert, da sich die Verwaltung nach dem Ersten Weltkrieg in einer Notsituation befand. Aufgrund der fiskalisch und organisatorisch überforderten Verwaltung übernahmen die Siedlungsgenossenschaften bereits in der ersten Phase der Bewegung die

3 In den ersten Jahren der Republik wurden bis zu 60.000 neu errichtete Kleingärten in Wien gezählt (Novy & Förster 1991:28).

Organisation des Siedlungsbaus und infrastrukturelle Leistungen, die normalerweise die Gemeinde erbringen sollte. (Zimmerl 2002:68)

2. Phase: Gründung des Siedlungsamts & geplante Genossenschaftssiedlung (1921 bis 1924)

Zugunsten der Siedlerbewegung wurde schnell erkannt, dass die Gemeinde die Förderung von Neubauten nicht weiter umgehen konnte, wie in den Jahren zuvor, in denen so gut wie keine Wohnförderung betrieben wurde. Somit kam es vermehrt zu Kooperationen zwischen den neu gegründeten Genossenschaften und der Stadtverwaltung. Seitens der Stadt wurde als erste Reaktion versucht, die Entwicklung zur Selbsthilfe zu fördern, indem bei der Verbesserung der Infrastruktur der wilden Siedlungsgebiete mitgeholfen wurde. Diese geschah jedoch in einem eher bescheidenen Ausmaß und erwies sich zum Teil als sehr schwierig. (Zimmerl 2002:74f.)

Ende 1919, mit Amtsantritt des ersten sozialistischen Bürgermeisters Jakob Reumann, begann das Magistrat regelnd in die Siedlerbewegung einzugreifen. Die Regelung und Ordnung der wilden Siedlungsaktionen geschah teils offensiv, durch bspw. das Engagement der Sozialdemokratie für das Enteignungsgesetz, teils passiv, durch bspw. das Tolerieren von ungesetzlichen Okkupationen. Jakob Reumann gilt als großer geistig-politscher Führer der Siedlerbewegung, da er sich auch vor seinem Amtsantritt um Reformen im Wohnungswesen bemüht hatte und wesentliche Grundlagen für spätere Aufbauleistungen schuf. (ibid.)

Im Frühjahr 1921 kam es zur „*Blütezeit der Wiener Siedlerbewegung*" (Zimmerl 2002:76) und zu einer offensiven Institutionalisierung der Interessen der Siedler im Rahmen eines Systems organisierter Selbsthilfe, das von der Gemeindeverwaltung gestützt wurde (ibid.). Die bereits bestehenden Genossenschaften und Vereine wurden nach und nach institutionalisiert und in Verbundsysteme integriert. Die Motivationen lagen u.a. darin, private Gewinne in Produktion und Vertrieb zu verhindern, Kostenvorteile durch Zusammenschlüsse und eine Verbilligung von Produkten durch Normierungskartelle herzustellen, sowie Konkurrenzbeziehungen zu umgehen. (Novy & Förster 1991:53ff.)

Einen entscheidenden Schritt stellte die Errichtung des Siedlungsamts als eigenständige Magistratsabteilung der Stadt Wien dar. Deren Aufgaben lagen in der Hilfeleistung bei der Bodenbeschaffung, der Baukontrolle und Kreditvergabe, sowie auch in der Beratung der Siedlungsgenossenschaften in bautechnischen Fragen. (ibid.)

Mit der Gründung des *Österreichischen Verbands für Siedlungs- und Kleingartenwesen* (ÖVSK) wurden die verschiedenen Siedlerverbände zu einem gemeinsamen zusammengeschlossen. In diesem wurden von nun an, unter Beteiligung namhafter ArchitektInnen, wie z.B. Margarethe Schütte-Lihotzky, alle Planungen für Siedlungen sowie für einzelne Häuser durchgeführt. Ein weiterer wichtiger Schritt in der Organisationstätigkeit der Siedler war die Gründung der *Gemeinnützigen Siedlungs- und Baustoffanstalt* (GESIBA), der die Aufgabe der Baustofflieferung und Produktion von Baumaterialein zukam. (Zimmerl 2002:75)

Ein großes Problem stellte die Legalisierung der illegal besetzten und bewirtschafteten Grundstücke dar: Zunächst wurden die meisten Flächen noch zu Siedlerzwecken umgewidmet. Ab 1922 jedoch wurden ungesetzlich begonnene Bauprojekte nicht mehr toleriert oder legalisiert, wodurch es zu vielen Verhandlungskämpfen zwischen Kleingärtnern und Verwaltung in Folge von Absiedlungen kam. (ibid.)

Ein wichtiges Element der Wiener Siedlerbewegung war die Mitarbeit der Siedler beim Bau. Für die Errichtung wurde den Genossenschaften 85% der gesamten Baukosten von der Gemeinde finanziert, den Rest mussten sie selbst aufbringen. Für die meisten Mitglieder war die Aufbringung des Beitrags jedoch aufgrund der finanziell prekären Situation nicht möglich – als Ersatz für den Baraufwand konnte manuelle Eigenleistung in der Bauphase geleistet werden. Bis zu 80% der Bauarbeiten wurde durch diese Regelung von den Siedlern selbst erbracht. Der Einsatz von „Muskelhypothek" als Alternative zum ökonomischen Kapital wurde bis 1924 als grundlegendes Prinzip in der Errichtungsphase der Siedlungen verfolgt, um Baukosten zu sparen. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Solidarität musste sich jedes Mitglied am Bau der Häuser und Einrichtung der Erschließung beteiligen. Erst nach der Fertigstellung wurden die Häuser per Los und unter Berücksichtigung der Bedürftigkeit und eingebrachten Siedlerstunden auf die BewohnerInnen verteilt. (Novy & Förster 1991:53ff.)

3. Phase: Vereinnahmung durch die Gemeinde & *Top-Down* Planung von Gemeindesiedlungen (1924 bis 1932)

Ab der dritten Phase wurde das selbstorganisierte Planen und Bauen immer mehr durch Gemeindebauten, die *top-down* errichtet wurden, substituiert. Durch die einerseits als positiv zu beurteilende Wohnbauentwicklung gingen andererseits viele Qualitäten der Selbstorganisation verloren.

1923 kam es zu einem Umdenken in der Wiener Wohnungspolitik, als sich das Verständnis von einer Wohnung als Ware zum Recht jedes Einzelnen gewandelt hatte. Der Hintergrund dessen lieferte das allgemeine Defizit an Kleinwohnungen, der Stillstand in der privaten Wohnungsproduktion und die notwendige Belebung der Bauwirtschaft, um Arbeitsplätze zu schaffen. (Zimmerl 2002:105) Damit wurden die ersten Schritte einer kommunalen Wohnbaureform eingeleitet.

Wichtige Grundlagen für die sozialdemokratische Wohnungspolitik waren die Durchführung einer Finanzreform (Wohnbausteuer) sowie das Betreiben von aktiver Bodenpolitik (Bramhas 1989:35).[4] Schließlich wurde Ende 1923 das erste große Wiener Gemeindewohnungsbauprogramm beschlossen, das innerhalb der folgenden fünf Jahre 25.000 Wohnungen errichtete und zu Niedrigstmieten verteilte (Hoffmann 1987). Bereits in den ersten Jahren der Reform kam es zu einer „*Akzentverschiebung vom Siedlungsbau zum Volkspalast*" (Novy 1881:150). Während 1921 der Anteil der Siedlerhäuser am gesamten Wohnungsprogramm noch 54,9% betrug, sank er bis 1923 auf 27,6% und zwei Jahre später schließlich auf 4% (Posch 1981:66, in: Zimmerl 2002:108). Dieser Wandel zu Ungunsten der Siedler hing mit dem Wechsel des Wiener Bürgermeisters zusammen: Jakob Reumann, der größte Förderer der Siedler, wurde 1923 von Karl Seitz abgelöst, der mehr dem Hochbau als dem Flachbau zugeneigt war (Zimmerl 2002:108).

Anstatt Genossenschaften zu fördern, die sich selbst am Bau der Siedlungen beteiligen und somit diese mitgestalten konnten, wurden nun Gemeindesiedlungen „von oben herab" errichtet. Der bisherige „*Genossenschaftssozialismus*" (Novy & Förster 1991:31) wurde durch den „*Kommunalsozialismus*" (ibid.) abgelöst. Durch die zunehmenden Kündigungen von Pachtverträgen von Kleingärten und Räumungen von Kleingartengebieten, um Hochbauvorhaben Platz zu schaffen, kam es zu Auseinandersetzungen zwischen Kleingärtnern und der Gemeinde. Der ÖSVK versuchte zunächst noch, die Konflikte zu schlichten und an die Siedler zu appellieren, an die notwendige Wirtschaftlichkeit des Programms und die Unmöglichkeit den Wohnungsbedarf mit Siedlungen zu decken, zu denken. Aufgrund interner Konflikte wurde der ÖSVK 1925 reorganisiert und verlegte seinen Fokus auf das Kleingartenwesen. (ibid.)

Die kommunale Aneignung der Siedleridee wurde zum Verhängnis für die

4 Die Gemeinde Wien kaufte große Baulandreserven auf, sodass sie bis 1930 bereits ein Viertel der Bodenfläche Wiens besaß (Bramhas 1989:35).

basisdemokratisch-genossenschaftlich organisierte Siedlerbewegung; der emanzipatorische Charakter der Siedlerbewegung wurde deutlich geschwächt. Bei der Errichtung der Gemeindewohnungen fehlte der starke soziale Zusammenhalt, der in den früheren Genossenschaftssiedlungen gegeben war sowie auch die Gemeinschaftsräumlichkeiten. (Novy & Förster 1991:31f.)

> *"Mit der Bevorzugung des städtischen Hochbaus und der Favorisierung der Gemeindesiedlungen begann die Zurückdrängung der genossenschaftlichen Siedlerbewegung, und ihr Ende wurde faktisch eingeleitet"* (Novy & Förster 1991:32).

4. Phase: Zwangsaktivierung durch die Stadtpolitik (1932 bis Zweiter Weltkrieg)

Die Wohnungssituation verschlechterte sich ab 1929 zunehmend, als der Mieterschutz abgebaut wurde, die Zinsen um ein Vielfaches stiegen und sich somit die Wohnkosten von 1929 bis 1931 um 82% verteuerten (Zimmerl 2002:121). 1931 wurde das Siedlungsamt geschlossen, da es nicht mehr benötigt wurde und hat die Gemeinde beschlossen, alle von ihr finanzierten Siedlungsbauten nicht von den Genossenschaften, sondern von der GESIBA als Treuhänderin durchführen zu lassen (Novy & Förster 1999:50ff.). Als 1933 die Weltwirtschaftskrise ihren Höhepunkt erreichte, richtete sich der Fokus der sozialpolitischen Überlegungen zur Siedlungsfrage wieder auf konservative Vorstellungen. Vor dem Hintergrund der erfolgreichen Schaffung von Nebenerwerbssiedlungen in Deutschland, wo innerhalb eines halben Jahres über 18.000 Siedlungsstellen errichtet wurden, wurde 1932, als die öffentliche und private Bautätigkeit zur Stagnation kam, ein Wohnbauprogramm beschlossen. Auch in Österreich wurde begonnen, Nebenerwerbssiedlungen unter dem Namen „*Randsiedlungen*" zu planen. Die dabei verfolgten Ziele waren Eigentumsbildung und die Schaffung zusätzlicher landwirtschaftlicher Betriebsstätten und Landflucht entgegenzuwirken. (Hoffmann 1987)

Es wurden Siedlungen am Stadtrand gebaut, für die sich bedürftige BürgerInnen, hauptsächlich Bauarbeiter, anmelden konnten. Die Mitarbeit der Siedler am Bau und bei der Ausführung des Siedlungsvorhabens war verpflichtend vorgeschrieben. Bei geringstem offiziellen Aufwand sollten dadurch brachliegende Ressourcen produktiv gemacht werden. (Pirchl 2015:133) 1935 erreichte der Randsiedlungsbau in Österreich seinen Höhepunkt; von 1933 bis 1936 wurde mit der ersten Aktion 5.000 Siedlerstellen errichtet (Novy & Förster 1991:34). Bei den Randsiedlungen handelte es sich um "von oben" gelenkte, administrativ entwickelte Projekte, die auf technische und wirtschaftliche Nutzen ausgerichtet waren (ibid.). Dabei wurden die gegensätzlichen Vorstellungen der reinen Wohnsiedlung und der Kleingartenbewegung zusammengefasst und unterschiedliche Arten von Siedlungen hergestellt, die über die Selbstversorgung hinausgingen und auch einen Nebenerwerb durch den Verkauf landwirtschaftlicher Produkte ermöglichten (Zimmerl 2002:134).

Mit der Entmachtung der sozialdemokratischen Partei kam es zum absoluten Ende der sozialdemokratischen Wohnungspolitik mit all ihren organisatorischen und gesetzlichen Grundlagen, was für bestehende Genossenschaften das Ende ihrer basisdemokratischen Verwaltung bedeutete (Zimmerl 2002:146f.).

3.1.2.1 Motive der Siedler

Der ursprüngliche Beweggrund für die Siedler, vor allem in den ersten beiden Phasen, lag eindeutig am ökonomischem Druck: Die in der Zeit nach dem Ersten Weltkrieg aufkommende Nahrungsknappheit, der enorme Wohnungsfehlstand und die Preissteigerung der Mieten und sonstigen Grundbedürfnissen brachte die BewohnerInnen zum Teil in derartige Notsituationen, in denen die wilde Besetzung von Land und der darauffolgende Bau von Wohnstätten als einzig erträgliche Lösungen erschienen. Die Reaktion auf eine Krise führte demnach zur Errichtung von unorganisierten Siedlungsformen von Personen, die zunächst keine Ideologie dahinter verfolgten (Hoffmann 1987).

Nachdem die schlimmste Zeit nach Kriegsende vorbei war und die Siedlerbewegung immer weniger wild wurde, schlossen sich einige Siedlergruppen zusammen, die eine gemeinsame Ideologie verfolgten. Da sich die Siedlerbewegung generell nicht auf eine soziale oder politische Gruppe einschränken ließ, sahen diese ideologischen Gruppierungen (als Minderheit der Siedler), daher sehr vielfältig aus. Unter anderem haben sich „Alternativsiedlungen" aus dem wohlsituiertem Bürgertum herausgebildet, die mit der selbstorganisierten Errichtung von Siedlungen lebensreformerische und alternative Zielsetzungen verbanden, sowie die Möglichkeit, aus der kapitalistischen Gesellschaft auszusteigen. Zur damaligen Zeit fand diese Gruppierung zwar keine weitere Verbreitung, stieß aber auf großes öffentliches Interesse. Als weitere ideologisch eingestimmte Siedlergruppen lassen sich sozialistische, kommunistische und anarchistische Gruppierungen nennen, die sich z.B. in Hütteldorf (Siedlungen *Eden* und Siedlung *Zukunft*) niederließen. Im Gegensatz zu den „Alternativsiedlungen" aus dem wohlsituierten Bürgertum, die vermehrt das Ideal der landwirtschaftlichen Selbstversorgergenossenschaft verfolgten, ging der Trend bei diesen Gruppierungen hin zur vorwiegenden Wohnsiedlung. (Zimmerl 2002:67f.)

Mit Einsatz der Institutionalisierung der Siedlerbewegung und der politischen Ordnung Anfang der 1920er Jahre wurde der Weiterentwicklung jenes „revolutionären" Siedlungswesens der Boden entzogen, vor allem als das Eigentumsrecht wieder volle Wirksamkeit erhielt (ibid.).

3.2 WIEDERAUFBAU UND HÖHEPUNKT DES FORDISMUS IN DER NACHKRIEGSZEIT

3.2.1 Goldenes Zeitalter des Fordismus und Einführung der Sozialpartnerschaft

Nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs entschieden sich die zwei Großparteien der Konservativen und Sozialdemokraten für die Etablierung eines keynesianischen Wohlfahrtsstaates (Novy 2011:244), der den Ausgleich zwischen Nachfragestabilisierung und der Dämpfung von Lohn- und Reproduktionskosten anstrebte. Die konsensorientierte Politik der großen Koalition sorgte einerseits für die Aufrechterhaltung des sozialen Friedens, andererseits verhinderte sie die Entstehung von sozialer Innovation und Kreativität. (Becker & Novy 1999:10)
Österreich betrat das „*Goldene Zeitalter des Fordismus*" (Dangschat & Hamedinger 2009:96). Die österreichische Variante des fordistischen Wirtschaftsmodells war vor allem Angebots-orientiert und basierte auf Exporten in andere westeuropäische Länder (ibid.).
Ab den 1960er Jahren und der zunehmenden De-Industrialisierung hat sich die wirtschaftliche Situation Wiens geändert (Dangschat & Hamedinger 2011:96), da das nahe am Eisernen Vorhang gelegene Wien von seinem Hinterland endgültig abgeschnitten war und der Status Wiens als internationales Finanz- und Handelszentrum nach dem Krieg ins Wanken geriet. Die Struktur der Industrie war nicht ideal für den Fordismus; vor allem rund um Wien siedelten sich in den 1960er Jahren Industrieanlagen an, im Laufe der Entwicklung hat sich die Industrie immer mehr in die Ostregion verlagert. Ab etwa 1973 begann Wien seine organisatorische Kontrolle gegenüber anderer Kleinstädten zu verlieren. (Becker & Novy 1999:10)

Einen bedeutenden Schritt der Sozialdemokraten stellt die Einführung des Modells der Sozialpartnerschaft dar, mit dem die Abschaffung von Massenmobilisierung und Klassenpolitik sowie die Etablierung eines *top-down* geführten Regierungsmodells einherging (Hamedinger et al. 2001:135). Das Modell der Sozialpartnerschaft basierte auf der Unterbringung sich widersprechender Klasseninteressen durch das Verhandeln zwischen Konservativen und Sozialdemokraten (Novy 2011:244). Der Staat, gemeinsam mit korporatistischen Institutionen, nahm eine immer wichtigere Rolle in der Regelung von Arbeit und der Schaffung von Wohnraum ein. Durch das Leitmotiv der Sozialpartnerschaft – der Konfliktvermeidung, das bis heute in der österreichischen Politik vorhanden ist – kam es zu einer Transformation der Zivilgesellschaft. (Hamedinger et al. 2001:135) Die Grenzen zwischen der Regierung, den Parteien und der Zivilgesellschaft waren nicht klar definiert (Novy 2011:244) und aufgrund der Strategie der Kooptierung und der „*Durchstaatlichung*" (Becker & Novy 1999:11) der Zivilgesellschaft waren zivilgesellschaftliche Gruppen und *bottom-up* Initiativen nicht fähig, sich eine autonome Sphäre zu schaffen (ibid.). Trotzdem war es aufgrund des anhaltenden Wachstums, der Vollbeschäftigung und des Wohlfahrtsstaats möglich, soziale Kohäsion herzustellen (Novy 2011:244).

3.2.2 Wiederaufbau und Vereinheitlichung der Wohnformen

Nach dem Ende des Zweiten Weltkrieges war lag Hauptziel der Stadtverwaltung darin, die Stadt möglichst schnell wiederaufzubauen und den vielen Obdachlosen Wohnraum zu verschaffen. Die Kriegszerstörungen im Wohnbau waren enorm: Insgesamt wurden 187.305 Wohnungen in Mitleidenschaft gezogen, davon waren 19,6% total zerstört und 26,7% schwer beschädigt (Marchart 1984:31). Es musste Wohnraum für etwa 35.000 Obdachlose geschaffen werden (Stadt Wien 2016:64). In der *Enquete für den Wiederaufbau der Stadt* wurde die grundlegende Ansicht vertreten, dass „*der Mensch in Zukunft im Mittelpunkt aller Überlegungen und Planungen stehen soll und nicht das Geschäft oder der Profit des einzelnen*" (Marchart 1984:31). Die Aufgabe der Stadt Wien war es nun, Wohnraum für sozial Schwächere zu schaffen, anstatt individuelle Eigenheime, Mietvillen, oder Wohnungen in gehobenem Standard zu fördern (ibid.).
Dieses Ziel konnte aufgrund der Schwierigkeiten in der Bodenbeschaffung der Stadt sowie der hohen Herstellungskosten zunächst nur schleppend erreicht werden.[5] Den ersten Erfolg feierte man 1947 mit der Errichtung des Großprojekts *Per-Albin-Hansson Siedlung* in Favoriten, die über 1.000 Wohnungen beherbergte. (Marchart 1984:31) Diese stellte nach 13-jähriger Unterbrechung die erstmals wieder städtisch errichtete Wohnhausanlage dar. In dem darauffolgenden 1950 beschlossenen *Sozialen Schnellbauprogramm* sah man es vor, durch die Konzentration auf Kleinwohnungen[6] 10.000 Wohnungen zu errichten. (Marchart 1984:85)
Die rasche Wohnraumproduktion war von hoher politischer Bedeutung und erfüllte die Stadt Wien mit Stolz, wie folgende Aussage von Franz Jonas zeigt:

> *„Wien hat einst der Welt den Gedanken des sozialen Wohnbaus geschenkt – als eines der wichtigsten Werkzeuge zu höherer menschlicher Kultur"* (Franz Jonas, Bürgermeister der Stadt Wien 1952, in: Marchart 1984:32).

In dem 1952 beschlossenen *Acht-Punkte Programm für den sozialen Städtebau für Wien* wurde u.a. die Sanierung der wilden Siedlungen gefordert, da diese enorme volkswirtschaftliche Verluste hervorbringen würden. Auch die Auflockerung der Stadt und eine aktive Bodenpolitik wurden als Ziele deklariert. (Marchart 1984:32) Die darin erstmals eingeforderte Entwicklung des sozialen Wohnbaus zu einem sozialen Städtebau brauchte jedoch noch einige Jahre bis zur Umsetzung (Eigner et al. 1999:19).
Die stringente Weiterführung des Wohnbauprogramms als wichtigstes Kernstück des sozialen Wohnbaus führte dazu, dass die Wohnbauleistung stetig anstieg.[7] 1954 wurde die 100.000. Gemeindewohnung seit dem Beginn des sozialen Wohnbaus 1919 errichtet, sowie die 25.000. Gemeindewohnung nach dem Zweiten Weltkrieg. Bis 1958 war der Wiederaufbau Wiens zum Großteil abgeschlossen. (Marchart 1984:33)
Die zu Beginn der 1960er Jahre eingeführte Montagebauweise ermöglichte die Massenanfertigung von Wohnungen und erhöhte die Wohnbaukapazität um ein Vielfaches. Die Senkung der Baukosten sorgte dafür, dass die kommunale Wohnbauleistung zwischen 1961 und 1970 mit durchschnittlich 4.500 Wohnungen ihren Höhepunkt erreicht hatte. Der Qualitätsverluste durch Fertigbauweise, Monotonie und Wiederholung war man sich damals durchaus bewusst, jedoch erlangte das Ziel der schnellen Wohnraumschaffung höhere Priorität. (Marchart 1984:33f.)

5 Zu Beginn der 1950er Jahre waren immer noch 60.000 Menschen auf Wohnungssuche (Stadt Wien 2016:64).
6 In Form von sog. „Duplex-Wohnungen", die in späterer Folge zu Normalwohnungen zusammengefasst werden konnten (Marchart 1984:85).
7 1949 wurden 1.000 Gemeindewohnungen vergeben, 1950 4.000, 1951 5.000 (Marchart 1984:33).

Zugunsten der Wohnbauleistung nahm die Qualität des Wohnbaus, in Relation zu den Gemeindebauten der Zwischenkriegszeit, jedoch deutlich ab. Die Wohnungsgrößen wurden zunehmend verkleinert, es wurden hohe Mietblöcke mit einheitlichen Fassaden gebaut. Im Gegensatz zum Siedlungsgedanken in der Zeit nach 1918, spielte das gemeinschaftliche Vorgehen der zukünftigen BewohnerInnen und der Gedanke der Selbsthilfe keine Rolle mehr. (Eigner et al. 1999:20f.)
Als Folge der serienhaften Anfertigung von Wohnraum in den Außenbezirken wurden Trabanten- bzw. Schlafstädte geschaffen, die dem funktionalen Konzept der Trennung von Arbeit, Wohnen, Bildung und Erholung folgten. Dieses Modell stießt zunehmend auf Kritik in ArchitektInnen- und PlanerInnen-Kreisen. Außerdem kam es in den Großsiedlungen am Stadtrand zu negativen sozialen Folgeerscheinungen des Wohnens in Form von Vandalismus und Alkoholismus. (Eigner et al. 1999:21)

Die aus der Siedlerbewegung heraus entstandenen Genossenschaften wurden bereits während des Zweiten Weltkrieges geschwächt, da ihre Werte nicht in die Ideologie der Nationalsozialisten passten. Auch nach Kriegsende waren die Genossenschaften dazu verpflichtet, in den während des NS-Regimes gegründeten Dachverband für Genossenschaften einzutreten. Anstatt sich dagegen zu wehren und zu versuchen, einen Gegenentwurf zu dem auf Quantität ausgerichteten Wohnbau zu schaffen, fügten sie sich dem System und begannen, den vom Staat geförderten Wohnbau in überwältigendem Ausmaß zu realisieren. Dies geschah jedoch *„um den Preis genossenschaftlicher Selbstverwaltung und wohnkultureller Vielfalt"* (Novy & Förster 1999:109). Somit gerieten aus der Siedlerbewegung stammende Genossenschaften, die unter offenem Konzentrationsdruck zu einem Teil der dynamischen Neubautätigkeiten der Stadt wurden, in eine unglückliche Zwischenrolle, in der sie über ihre Ursprungssiedlungen hinauswuchsen und ihre Verwaltung aus den Siedlungen hinaus verlegten. (ibid. 110)

Im Gegensatz zu den Zeiten des Roten Wiens der 1920er und den Anfängen der 1930er Jahre, in denen der Lokalstaat Hauptakteur in der Schaffung von Wohnraum war, wurde ab 1945 die Wohnbaupolitik zunehmend auf nationaler Ebene reguliert und immer mehr Fördermittel vom Bund bereitgestellt. Die Stadt Wien hat daher immer weniger Eigenmittel für den geförderten Wohnbau aufgebracht und sich auf die Verteilung der staatlichen Wohnbauförderungen konzentriert. (Hamedinger et al. 2001:136)

3.2.3 Aufkommende Unzufriedenheit und Gesellschaftskritik

Im Laufe der 1960er Jahre gewinnt die Mittelschicht – die *„Masse gewöhnlicher Menschen"* (Priewasser 2011:38) – die zunehmend an Wohlstand gewinnt, an Bedeutung als politische und gesellschaftliche Kraft. Der Wohlstand zieht immer mehr Menschen in die Städte, wodurch die Stadt zum Lebensmittelpunkt des neuen Lebensmodells mit neuen Verhaltensmustern und Wertesystemen wird. Aufgrund des steigenden Bildungsniveaus der Stadtbevölkerung kam es zur Entstehung von revolutionärem Gedankengut und einer breiten Kritik an der Gesellschaft. Somit wurde die Stadt zum Ursprung der politischen, künstlerischen, kulturellen und individuellen Ausdrücke des modernen Menschen. (Priewasser 2011:38ff.)
In der damaligen städtischen Gesellschaft, so auch in Wien, waren zwischen den Generationen große Unterschiede in deren Wertvorstellungen zu erkennen. Einerseits wurden die Wohnbautätigkeiten und die Leistungen im Wiederaufbau der Stadt von der Bevölkerung geschätzt und als Erfolg bzw. Notwendigkeit gesehen. Die ältere Generation, die den Krieg und seine Folgen miterlebt hatte, empfand es als großes Glück, eine leistbare Wohnung von der Stadt bereitgestellt zu bekommen und hatte daher auch keine allzu hohen Qualitätsansprüche. Die Wohnbauten, die damals erbaut wurden, entsprachen durchaus den Bedürfnissen jener Generation, die von zwei Weltkriegen gekennzeichnet war und nach dem Missbrauch der Gemeinschaftsideologie hauptsächlich an individuellen Zielen interessiert war. (Freisitzer et al. 1987, in: Six 2011:29)
Andererseits kam in der jüngeren Generation zunehmend Kritik gegen den immer noch paternalistisch regierenden Staat auf. Forderungen nach stärkerer Entscheidungs- und Handlungsmacht der Zivilgesellschaft wurden laut. Es formten sich Bürgerrechtsbewegungen, die gegen Standardisierung und funktionalistische Anonymisierung in der Gestaltung von Wohn- und Lebensformen auftraten und Aufstände und Proteste hervorbrachten. (Russo 2011, in: Priewasser 2011:38) Im Gegensatz zur älteren Generation, gab sich die neue Generation mit dem standardisierten, auf Funktionalität ausgerichteten Wohnungsangebot nicht zufrieden und verlangte umso mehr nach gemeinschaftlichem Wohnen und sozialer Integration, worauf die damalige Wohnbaupolitik nicht eingestellt war. Die meisten Bauträger konzentrierten sich vermehrt auf quantitative, wirtschaftliche Aspekte und sahen keine Gründe, um diese Vorgehensweise zu ändern. (Priewasser 2011:37ff.)
Ihren Höhepunkt fand die aufkommende Gesellschaftskritik in der sogenannten *68-er Revolte*: Basierend auf einem *„Paradigmenwechsel von der allumfassenden Steuerbarkeit zur Mündigkeit des Individuums"* (Perchinig & Steiner 1991, in: Priewasser 2011:38) wurde ein neues Selbstverständnis der Menschen und der Gesellschaft eingeleitet.
Es hat allerdings noch bis in die 1970er Jahre gedauert, bis die zunehmende Unzufriedenheit und Kritik am herrschenden System Ausdruck im gebauten Raum in Form von selbstorganisierten Wohnformen gefunden hat.

3.3 NEOLIBERALE STADTENTWICKLUNG UND REVIVAL DER SELBSTORGANISATION

3.3.1 Deregulierungstendenzen im aufkommenden neoliberalen Wirtschaftssystem

Zu Beginn der 1970er Jahre nahm der wirtschaftliche Aufschwung stetig ab und die Ölkrise 1973 führte schließlich zu einer schweren Wirtschaftskrise – es kam zu Lohnkostensenkungen und einer steigenden Arbeitslosenquote (Priewasser 2011:40). Später, als in anderen europäischen Städten, geriet in Wien das fordistische Modell erst ab den 1980er Jahren in die Krise. Es kam zu einem starken Rückgang des produzierenden Sektors, der in Zusammenhang mit der fortschreitenden Tertiärisierung und dem zunehmenden Bedeutungsgewinn an Arbeitsteilung und Flexibilität stand. Da sich Wien in den vorherigen Jahrzehnten nicht stark nach außen orientiert hatte, fiel der Übergang zu einer internationalisierten und deregulierten Wirtschaft besonders schwer und bereitete einige Probleme. (Hamedinger et al. 2001:136)

Der Fordismus als dominierende Wirtschaftssystem wurde im Laufe der 1980er Jahre schrittweise vom Neoliberalismus abgelöst. Ab etwa 1986 kam es zu einer "*liberal-orientieren Umformung der Staatlichkeit*" (Becker & Novy 1999:11) und einer „*Neuausrichtung der Politik*" (ibid.). In Form von Deregulierungs- und Liberalisierungstendenzen wurde dem freien Markt eine immer höhere Stellung in Politik und Wirtschaft zugeschrieben. Die liberale Ideologie wurde unter der Bevölkerung durchaus akzeptiert, wodurch sich diverse Konkurrenzideologien, wie rassistische und fremdenfeindliche Ausprägungen, durchsetzen konnten. (ibid.)

Aufgrund mangelnder Mittel und der wirtschaftlichen Instabilität wurden immer mehr Aufgabenbereiche vom Staat an die Privatwirtschaft abgegeben. Der im Laufe der staatlichen Liberalisierung fortschreitende Sozialabbau führte zu steigender sozialer Ungleichheit. (Priewasser 2011:42)

3.3.2 Gehobener Qualitätsanspruch, (sanfte) Stadterneuerung und „Vermarktwirtschaftlichung" des Wohnbaus

Auf die Periode des Wiederaufbaus, in dem die Priorität auf die möglichst schnellen Schaffung von Wohnraum ohne hohe Qualitätsansprüche gelegt wurde, folgte eine Periode, die sich durch gehobene Qualitätsansprüche an das Wohnen auszeichnet (Stadt Wien 2016:70). Auch wenn der quantitative Wohnungsfehlbestand durch die Schaffung von 250.000 Wohnungen zwischen 1945 und 1970 behoben war, gab es einen erheblichen qualitativen Mangel an Wohnraum. Grund dafür war die Überalterung der Wohnungen[8] und unzureichende Wohnungsgrößen (Eigner et al. 1999:21). 1968 wurden im Rahmen des Symposiums *Modernes Wien* erstmals wieder Zielvorstellungen hinsichtlich Wohn- und Lebensqualität formuliert. Es wurde erkannt, dass sich der steigende Lebensstandard in den Städten auch auf den Anspruch nach qualitätsvolleren Wohnraum auswirkte. (Marchart 1984:34)

Das Umdenken in der Stadtentwicklung hat Änderungen im Wohnbauförderungswesen hervorgebracht: 1968 wurden die unterschiedlichen Wohnbauförderungsmittel zu einem neuen Wohnbauförderungsgesetz zusammengefasst und vereinheitlicht (Eigner et al. 1999:22). Bisher bundeseinheitlichen Regelungen wurden an einzelne Landesregierungen übertragen, wodurch den einzelnen Politiker mehr Entscheidungsmacht zugekommen ist (Freisitzer et al. 1987:25).

In den 1972 formulierten *Leitlinien für die Stadtentwicklung* wurde die Fortsetzung der Wohnbauförderungen beschlossen: Jeder sollte die gleiche Chance auf eine qualitätsvolle Wohnung bekommen, insbesondere soziale Schwächere müssten unterstützt werden (Marchart 1984:35).

Im Laufe der Entwicklungen kam es zu einer Art Arbeitsteilung zwischen der Gemeinde und gemeinnützigen Bauträgern in der Schaffung von Wohnraum. Während zwischen 1956 und 1965 der Anteil von gemeinnützigen Wohnbauträgern an der Errichtung von Wohnungen noch ein Viertel betrug, ist dieser bis in die 70er Jahre auf ein Drittel gestiegen, bis 1973 die gemeinnützigen Bauträger erstmals mehr neue Wohnungen errichteten, als die Gemeinde. Die Aufgabe der Gemeinde verschob sich zunehmend in die Wohnraumversorgung für die Zahlungsschwächeren. (Eigner et al. 1999:22)

Durch die steigende Einflussnahme des Kapitalmarkts bei der Finanzierung geförderter Wohnungen und der Voraussetzung, im gesamten sozialen Wohnungsbau Eigenmittel aufzubringen, die mit der Gründung des Wohnbaufonds eingeführt wurde (Eigner et al. 1999:22), kam es zu einer zunehmenden „*Vermarktwirtschaftlichung*" (Matznetter 1991:128) des Wohnbaus.

Da die quantitative Bereitstellung immer mehr in den Hintergrund gerückt ist und auch die akute Nachfrage an neuem Wohnraum gesunken ist, hat sich die Konzentration der Gemeindebautätigkeit von Großprojekten auf kleinere Bauvorhaben verlagert (Eigner et al. 1999:24). Dadurch ist die durchschnittliche kommunale Wohnbauleistung von ca. 4.500 Wohnungen pro Jahr zwischen 1960 und 1970 (Stadt Wien 2016:66) auf etwa 3.000 Wohnungen zwischen 1971 und 1980 gesunken (Eigner et al. 1999:24).

Ab den 1970er Jahren kam es außerdem zu der Konzentration auf das Konzept der Stadterneuerung, um auf den qualitativen Wohnraummangel zu reagieren. Für einen langen Zeitraum sah das Konzept der Stadterneuerung vor, alte, abbruchreife Gebäude durch Neubauten (zum Teil mit Eigentumswohnungen) zu ersetzen. Nur selten wurden Wohnungen zusammengelegt und renoviert oder Dachgeschoße ausgebaut. Die Aufwertung des Althausbestands führte vor allem in den inneren Bezirken meist zu der Verdrängung von sozial schwächeren BewohnerInnen, die sich die gestiegenen Mieten nicht mehr leisten konnten. Die anfänglich radikalen Sanierungen führten die Gefahr der sozialen Segregation der Wiener Bevölkerung mit sich. (Eigner et al. 1999:25)

Als Reaktion auf die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen und die ersten Bürgerinitiativen, wurde schließlich versucht, den negativen Folgen von Stadterneuerung entgegenzutreten (Dangschat & Hamedinger 2001:97). Es wurde das Konzept der *sanften Stadterneuerung* eingeführt, in dem das Ziel verfolgt wird, die Wohnverhältnisse zu verbessern ohne dabei die BewohnerInnen zu verdrängen (Eigner et al. 1999:25f.).[9]

In den 1980er Jahren hat man sich in der Errichtung der Gemeindebauten wieder auf die hohen Qualitäten der Zwischenkriegszeit und die Bauten des Roten Wien berufen (Eigner et al. 1999:26).

Das Modell der sanften Stadterneuerung wurde in den 1980er Jahren weiterentwickelt (u.a. durch Sockelsanierungen und Blocksanierungen) und es wurden örtliche Gebietsbetreuungen eingerichtet. Einerseits wurde dadurch das Wohnungsangebot in qualitativer und quantitativer Hinsicht ausgeweitet, andererseits sind die ehemaligen Substandard-Wohnungen vom Markt verschwunden, die für die einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen die einzig leistbaren Objekte am Wohnungsmarkt dargestellt hatten. (Eigner et al. 1999:24)

8 1971 stammten 54% der Wohnungen (433.000) aus der Zeit vor 1919 (Eigner et al. 1999:25).

9 Das wohl bekannteste und erfolgreichste Projekt aus der Zeit ist das „Planquadrat 4" in Wieden, das 1973 gestartet wurde.

Weitreichende Änderungen des Wiener Wohnungsmarkts brachte die Liberalisierung der Mietzinsbildung für neuvermietete Altbauwohnungen in der Mitte der 1980er Jahre hervor. Durch diese kam es zu einer starken Zunahme an privaten Investitionen in den Althausbestand (Eigner et al. 1999:29). Während die Mietpreisregulierung bisher auf dem Ausstattungsstandard der Wohneinheiten (eingeteilt in Kategorie A bis D) basierte (Kadi 2015:9), wurde mit den Anpassungen des Mietrechtsgesetzes 1984 und 1986 sowie der Deregulierung der Mietpreiskontrolle auf staatlicher Ebene ein konstanter Rekommodifizierungsprozess des Wiener Wohnbaus eingeleitet. Der private Grundstücks- und Immobilienmarkt, der in den vorangegangenen 60 Jahren aufgrund der strengen Mietpreisregulierungen für private Investoren nicht interessant gewesen war, hat von nun an immer mehr private Investoren und Entwickler angelockt. Die zunehmende Liberalisierung war Auslöser für den in den 1980er Jahren einsetzenden Anstieg des Mietpreisniveaus. (Hamedinger et al. 2001:136)
Die fortschreitende *„Vermarktwirtschaftlichung"* (Matznetter 1991:128) des Wohnungssektors und die wohlfahrtsökonomisch ausgerichtete Entwicklung haben zwar dazu geführt, dass nun mehr und bessere Wohnungen zur Verfügung standen als je zuvor, es jedoch gleichzeitig zu einem rasanten Anstieg an Mietpreisen und zu einem Mangel an Wohnraum für zahlungsschwache Bevölkerungsgruppen gekommen ist. Die drohenden Folgeerscheinungen waren Obdachlosigkeit und Verslumung jener Gegenden, die noch leistbar für zahlungsschwache MieterInnen waren. (Eigner et al. 1999:29)
Das fordistische *top-down* Modell der Stadtplanung, das viele Jahre lang gut funktioniert hatte, da sich die Stadt im Kontext der schwachen Interessen am Grundstücks- und Immobilienmarkt auf allgemeine Interessen der MieterInnen, HändlerInnen und der Industrie konzentrieren konnte und private Investoren in der Bauindustrie eine untergeordnete Rolle gespielt hatten, wurde durch die Mietpreisliberalisierung der 1980er Jahre beendet (Hamedinger et al. 2001:137f.).

3.3.3 Die Entstehung sozialer Bewegungen und aufkommende Eigeninitiative

Die steigende soziale Ungleichheit aufgrund des fortschreitenden Sozialabbaus wurde zum Auslöser für die aufkommende Kritik am herrschenden Kapitalismus und für die Formierung von aktivistischen Bürgerinitiativen und Protesten, die gegen die Dominanz von Marktlogik und Profitorientierung gegenüber den menschlichen Grundbedürfnissen auftreten (Priewasser 2011:40).
Massiver Widerstand aus der Bürgerschaft richtet sich auch gegen unangemessene und ungerechte politische Maßnahmen in der Stadtentwicklung. Das Konzept der Stadterneuerung, das zunächst auf radikale Abbruch- und Neubautätigkeiten fokussiert war und fast immer in Zusammenhang mit Verdrängungsprozessen und sozialer Segregation stand, wurde stark kritisiert. Die wesentlichen Ursachen für das Aufkommen von *„Bürgerproteste[n] gegen eine stadtzerstörerische Verkehrsplanung, Mieterräte[n] zur Sicherung des Rechts aus Wohnung, Stadtteilinitiativen gegen eine Vertreibung durch Sanierung oder Modernisierung"* (Evers & Rodriguez-Lores 1977:3) lagen im konzentrierten...

> *„...Umbau der Städte im Zuge einer zunehmenden Rationalisierung der kapitalistischen Nutzung des städtischen Territoriums, die zunehmende Unfähigkeit des Kommune […] Gesprächspartner der Bürgerproteste […] zu sein, die Unfähigkeit des herrschenden Städtebaus, mit eigenen Leitbildern eine einheitliche ideologische Antwort auf den Protest der städtischen Bewegungen zu formulieren"* (Evers & Rodriguez-Lores 1977:3).

Die in den späten 1960er Jahren gewonnene Mündigkeit der BürgerInnen führte zur Entstehung sozialer Bewegungen und neuer Lebensentwürfe, die für mehr Bürgernähe in der Politik eintraten

und die immer noch zentrale, staatliche Steuerung hinterfragten (Priewasser 2011:40).
Im gesellschaftlichen Alltag kam es zunehmend zu einem Wertewandel, in dem das Leben nicht mehr der rationalen Zweckerfüllung durch Lohnarbeit dienen sollte, sondern Freizeit und Genuss an Bedeutung gewannen (ibid.). Vor dem Hintergrund der Ausbildung einer von Massenkonsum und -kultur geprägten Gesellschaft und der damit zusammenhängenden sozialen Homogenisierung (Ronneberger 2010, in: Priewasser 2011:22) kommen verstärkt Alternativbewegungen auf, die auf der Suche nach neuen Formen des Zusammenlebens und gesellschaftlichen Handelns sind. Ausdruck findet dieser Wertewandel in autonomen städtischen Lebensformen, die auf Eigenverantwortung und Zusammenarbeit basieren.

> *„Das Interesse nach selbstgewählter Nachbarschaft und an freiwilliger Gruppenbindungen nimmt wieder zu und schafft neue Voraussetzungen: Ein Modell für selbstnutzende Gemeinschaften"* (Novy & Förster 1991, in: Priewasser:40).

3.3.4 Revival der Selbstorganisation in der Stadtentwicklung und im Wohnbau

In den 1970er Jahren ist es in Wien erstmals wieder zu Selbstorganisation im Wohnbau seit der Siedlerbewegung der 1920er Jahre gekommen. Selbstgeformte Nachbarschaften und Gemeinschaften als Bauherren waren zu dieser Zeit wieder zunehmend gefragt (Novy & Förster 1985:8). Die Hauptursache für das aufkommende Bedürfnis nach Selbstorganisation und Mitbestimmung im Wohnbau lag an der immer noch anonymen Abwicklung des sozialen Wohnbaus, sie sich in der Mangelsituation nach dem Zweiten Weltkrieg ergeben hat. Die schlechte Situation für WohnungswerberInnen sorgte für wachsende Unzufriedenheit, auf die nun reagiert wurde. Der zunehmende Bedeutungsgewinn von Eigeninitiative und Selbstbestimmung führte einerseits dazu, dass sich Bevölkerungsgruppen aus eigener Initiative heraus zu Wohngemeinschaften, Hauskauf- oder Hausbaugruppen sowie zu Wohnprojekten zusammenschlossen. Die Wohnprojekte der 1970er Jahre in Wien werden heute gern als Kommunen bezeichnet, in denen die BewohnerInnen sehr eng zusammenlebten und durch hohe Moralvorstellungen und spirituelle Ziele miteinander verbunden waren (Nothegger 2017). Die Forderung nach mehr Mitbestimmung der BewohnerInnen wurde zunehmend von den Planungsverantwortlichen des Wiener Wohnbaus erkannt und erste Partizipationsmodelle entwickelt.

Kommunen und Wohngemeinschaften

Folgt man Haiders (1984) Theorie zur Wohngemeinschaftsentwicklung in Österreich, gibt es drei theoretische Ansätze, um diese Wohn- und Lebensform zu betrachten:
(1) Einerseits können Wohngemeinschaften von dem *familiensoziologischen Ansatz* her betrachtet werden, in dem Wohngemeinschaften *„eine Alternative zur familialen Primärgruppe, insbesondere der Kern- und Kleinfamilien, als die in den Industriegesellschaften am weitesten verbreitete Form der Gesellschaft"* (Haider 1984:63) bilden. Die Schaffung einer Alternative zur klassischen Familie, die oftmals auf ökonomischem Kalkül basiert, steht dabei im Vordergrund (ibid.).
(2) Im *jugendsoziologischen Ansatz* gelten Wohngemeinschaften als *„jugendspezifische, formelle Zusammenschlüsse Gleichaltriger in einer erweiterten Primärgruppe, die in einer Übergangsphase vom Jugendlichen zum Erwachsenen die Funktion übernehmen, […] die Integration in Großorganisationen zu erleichtern"* (Haider 1984:67). Diese Gruppen sind meist solidarisch und kollektivistisch orientiert und wählen die Mitglieder nicht nach familiären oder abstammungsmäßigen Determinanten aus. Außerdem spielen ökonomische Motive eine wichtige Rolle, da Wohngemeinschaften *„eine*

Kompensation bieten [können], ohne die eine noch stärkere Deklassierung und Ausbeutung insbesondere auf dem Wohnungsmarkt gegeben wäre" (Haider 1984:69). Dabei wird nicht unbedingt die gesellschaftliche Grundordnung hinterfragt, sondern die Wohngemeinschaft als Mittel zum Zweck betrachtet (ibid.).
(3) Wohngemeinschaften haben sich andererseits auch als *Sub- und Gegenkultur* (Haider 1984:70) – vor allem in den Alternativ- und Studentenbewegungen der 1960er und 1970er Jahre – formiert. In den frühen 1960er Jahren kam zunehmend die Idee auf, eine autonome Gesellschaft, bzw. eine Gegenkultur mit eigenen Institutionen und Organisationen innerhalb des herrschenden Systems aufzubauen. Wohngemeinschaften stellen in dieser Bewegung den Ausgangspunkt dar, um eigene Infrastrukturen und Institutionen zu schaffen, mit dem Motiv politische und theoretische Zielsetzungen im unmittelbaren Alltag zu verwirklichen. Dabei werden Möglichkeiten geboten, neue Werte, Verhaltensweisen und Erfahrungen zu testen und anderen zu vermitteln. (ibid.:77)

Die Kommunenbewegung – als Teil der Studentenbewegung – hat ihren Ausgangspunkt in den USA der frühen 1960er Jahre genommen und ist im deutschsprachigen Raum insbesondere ab 1968 aufgekommen. Die ersten Kommunen vor 1970, die in Österreich und Wien nur vereinzelnd aufgetreten sind, waren Teil einer antiautoritären Bewegung, in der die Institution der klassischen Familie den zentralen Kritikpunkt dargestellt hat. Privateigentum und jegliche staatliche Ordnung wurden abgelehnt und es wurde versucht, politische Arbeit mit gemeinschaftlichen Leben zu verbinden. Vor allem in den früheren Kommunen ging es den BewohnerInnen weniger um das Wohnen an sich, sondern mehr um die Systemveränderung. (Haider 1984:87)
Eine der Kommunen, die sich in den späten 1960er Jahren aus der Studentenbewegung in Wien heraus gründete, war die sog. *Kommune Wien*. Sie entstand 1967 auf einem Freundeskreis im Café Hawelka rund um Robert Schindel und Günther Maschke, die der SDS (dem *Sozialistischen Deutschen Studentenbund*) nahestanden. Die Kommune hielt schnell Zulauf und zählte am Höhepunkt ihres Einflusses in etwa 50 AktivistInnen, von denen ein Teil in zwei Wohngemeinschaften zusammenlebte. Auch künstlerische Aktionisten, wie Otto Mühl, schlossen sich der Kommune an. Ausgehend von der Kommune Wien wurde eine Vielzahl an politischen Aktionen initiiert, wie z.B. ein *Love-in* in der Universität oder ein Sitzstreik vor dem Polizeigefängnis Roßauer Lände. (Foltin 2004:68f.)
Die Radikalität der zu dieser Zeit entstandenen Kommuneprojekte verwandelte sich oftmals schnell in autoritäres Sektenverhalten. Die wohl bekannteste und umstrittenste Kommune, die eine radikal alternative Lebensweise praktizierte und ihren Ursprung in den 1970er Jahren in Wien nahm, war die von dem Aktionisten Otto Mühl gegründete *Aktionsanalytische Organisation* (AAO). Die grundlegenden Prinzipien der AAO waren Gemeinschaftseigentum und freie Sexualität als Befreiung aus den Zwängen der Kleinfamilie. Ihren Ursprung nahm dieses Kommunenprojekt in der 1972 von Otto Mühl gegründeten Wohngemeinschaft – der Friedrichshof im Burgendland – und breitete sich auf 18 weitere Kommunen mit 15 bis 40 Mitgliedern bis 1977 aus. Die Kommune war streng hierarchisch, mit Otto Mühl an der Spitze, organisiert. 1978 wurde die AAO aufgelöst, 1991 wurde Otto Mühl aufgrund von Vorwürfen des sexuellen Missbrauchs an Kindern für sieben Jahre verhaftet. (ibid.:99f.)
Am Ende der 1970er Jahre bestand neben der AAO noch eine zweite aktionsanalytische Kommune, die BBO, die das stark autoritäre System und die homophoben Tendenzen der AAO kritisierte und weitaus weniger radikal und hierarchisch organisiert war. Ab 1977 hat die BBO regelmäßige „*Wiener Wohngemeinschaftstreffen*" (Foltin 2004:100) organisiert und auch weitere WGs gegründet (ibid.).
Zu Beginn der 1970er Jahre war die Szene der Wohngemeinschaften in Wien noch so klein, dass sich

alle, die in einer WG wohnten, kannten und sehr ähnliche gesellschaftskritische Ideale verfolgten. Bis 1977 verbreitete sich die Idee der WG und nahm unterschiedliche Formen, je nach politischer Organisation und Ansprüchen der Lebensführung, an. (Foltin 2004:101) Dieser Wandel in der Wohngemeinschaftsbewegung ab den 1970er Jahren findet in Zusammenhang mit dem Niedergang der antiautoritären Studentenbewegung statt. Der Begriff *Kommune* wird entpolitisiert und endgültig durch *Wohngemeinschaft* ersetzt. Als Wohngemeinschaften werden hauptsächlich pragmatische studentische Wohnformen (Zweck-WGs) bezeichnet, die zum Teil zwar politisch orientiert, jedoch weit weniger radikal und gesellschaftskritisch, als die Kommunen der 1960er Jahre waren. Auslöser für die Gründung solcher Wohngemeinschaften waren vor allem die schlechte Lage am Wohnungsmarkt (hohe Mietkosten und unzureichendes Wohnungsangebot) – finanzielle und materielle Vorteile traten vermehrt in den Vordergrund. Durch den raschen Anstieg der Wohngemeinschaftsneugründungen und der zunehmenden Wohnungsknappheit und Verteuerung von Großwohnungen kam eine Emanzipationsdebatte auf: Es wurden verschiedene Organisationen und Vereine gegründet, die als Wohngemeinschaftskooperativen, als Wohnungserwerber und Hauptmieter von Großwohnungen auftraten. Durch solche Zusammenschlüsse, die gegenüber VermieterInnen professioneller auftraten, als einzelne BewohnerInnengruppen, war es einfacher an geeigneten Wohnraum zu kommen. (Haider 1984:78ff.)
In Wien hat sich 1979 die *Wiener Wohngemeinschaftskooperative* gegründet, in der die Ziele verfolgt wurden, die einzelnen isolierten Kollektive zusammenzubringen, gemeinsame Aktivitäten anzustoßen, eine breitere Wirksamkeit in der Öffentlichkeit zu erreichen, um die Idee des kollektiven Wohnens zu verbreiten, sowie einen Erfahrungsaustausch zwischen BewohnerInnen herzustellen. Außerdem hat diese Organisation Hilfestellung bei Mietrechtsproblemen und bei der Wohnungsvermittlung geboten und versucht, an Förderungsmaßnahmen zu kommen und benötigte Großwohnungen in den sozialen Wohnbau einzuplanen, sowie theoretische Arbeit in der Weiterentwicklung von alternativen Wohnmodellen geleistet. (Haider 1984:254)
Diese Zielsetzungen konnten allerdings nie erreicht werden, wodurch die Bedeutung der Wohngemeinschaftskooperativen zunehmend verloren ging. Lediglich Organisationen, die für die Wohnraumbeschaffung für Wohngemeinschaften zuständig waren und als Hauptmieter dem Vermieter Sicherheit gegeben hat, haben einen Aufschwung erlebt. (ibid.)
Heutige WGs in Wien, sowie in allen anderen Städten auch, stellen eine etablierte Lebensform unter vielen dar, die kaum mehr ideologische Ziele oder gesellschaftskritische Ansätze verfolgen; der Einfluss der Kleinfamilie ist weitgehend zurückgegangen (Foltin 2004:101).

Wohnprojekte bzw. Hauskauf- und Hausbaugruppen

Als Weiterentwicklung der Wohngemeinschaften haben sich Modelle etabliert, die über die Form des kollektiven Wohnens in einem Großhaushalt hinausgehen und das Konzept der erweiterten Nachbarschaftshilfe und der Kooperation mehrerer Familien bzw. Einzelpersonen verfolgten (Haider 1984:256ff.).
Neben Landkommunen, die in Österreich nur vereinzelnd und nur in „abgeschwächter" Form entstanden sind, da die BewohnerInnen – vor allem KünstlerInnen, SchriftstellerInnen und MalerInnen – einer Erwerbstätigkeit in der Großstadt nachgegangen sind und keine Selbstversorgung betrieben haben, ist es zu der Gründung einer Vielzahl von Hauskauf- und Hausbaugruppen (auch *Wohnprojekte* genannt) gekommen. Wohngemeinschaften werden von diesen als dichte und konfliktbeladene Lebensform abgelehnt. Die Autonomie innerhalb der Familie bzw. des Haushalts soll bewahrt werden – das Hauptziel liegt darin, eine neue Lebensform zu finden, die zwischen der

Intimität einer Wohngemeinschaft und der Isolation einer Kleinfamilie liegt. Im Gegensatz zu einigen Wohngemeinschaften, werden nur selten politische Ansprüche verfolgt. (Haider 1984:256ff.)
Wohnprojekte bestehen meist aus mehreren Familien oder Paaren (etwa acht bis 15 Mitglieder), die sich aufgrund ähnlicher Lebensvorstellungen zusammenfinden. Bei Hauskaufgruppen wird gemeinsam Ausschau nach einem leerstehenden Zinshaus gehalten, das als Verein oder Genossenschaft erworben und nach eigenen Vorstellungen gestaltet werden kann. Das gemeinsame Planen und die Einbringung von Eigenleistung stellten dabei wichtige Kriterien dar. Hausbaugruppen begeben sich, im Gegensatz dazu, auf die Suche nach geeigneten Grundstücken, um in einem gemeinsamen Planungsprozess ein Haus zu errichten. (ibid.)
Im Gegensatz zu den früheren Wohngemeinschaftsbewegungen, waren die Mitglieder von Wohnprojekten meist schon über 30 Jahre alt, verheiratet, hatten Kinder und wiesen einen hohen Akademikeranteil auf. Daher ist diese Form des Wohnens nur für eine kleine, intellektuelle soziale Schicht attraktiv und zugänglich. (Haider 1984:256ff.)
Die von diesen Gruppen verfolgte „*soziale Utopie*" (Haider 1984:267) einer funktionierenden Nachbarschaftsgruppe entsprach dem Ziel der Dezentralisierung und der Förderung der Hilfe zur Selbsthilfe und Selbstorganisation. Dieses sei in vielen Bereichen zu beobachten gewesen, jedoch äußerst schwierig politisch zu fördern und umzusetzen. Denn herrschende Institutionen und Organisationen müssten dabei einen Teil ihrer Macht an kleinere, selbstorganisierte Gruppen abgeben. (Haider 1984:267)

Die Initiative zur Gründung von Wohngruppen, die gemeinschaftlich ein Haus erwerben bzw. planen und errichten wollen, wurde nicht immer von den künftigen BewohnerInnen aufgebracht. Bei selbstorganisierten Wohnprojekten unterscheidet man zwischen zwei Grundtypen: (1) Einerseits kann die Initiative von der BewohnerInnengruppe selbst ausgehen, indem sie sich gemeinsam auf die Suche nach einem/r mitbestimmungsinteressierten Planer/in und Bauträger/in macht. (2) Andererseits kann die Mitbestimmung von der Gemeinde bzw. von einem Bauträger selbst angeboten werden, oder von einem/r Architekt/in. (Förster 1991:61f.) In Wien wurde der überwiegende Teil (71%) der Wohnprojekte der 1970er und 1980er Jahre von den BewohnerInnen initiiert – dazu werden allerdings auch ArchitektInnen, die gleichzeitig BewohnerInnen sind sowie Zusammenschlüsse von ArchitektInnen und BewohnerInnen gezählt (ibid.:80).
Ob auf Initiative der BewohnerInnengruppe, der ArchitektInnen oder Bauträger – seit Beginn der 1970er Jahre ist eine Vielzahl an selbstorganisierten gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Österreich entstanden. Die frühesten Pionierprojekte liegen in Vorarlberg[10], in der Steiermark sowie in Niederösterreich. Der Architekt Ottokar Uhl hat 1972 bis 1976 die Siedlung *Wohnen morgen* in Hollabrunn realisiert, in der ein hoher Grad an Mitbestimmung der BewohnerInnen vorhanden war. Ein weiteres gemeinschaftliches Wohnprojekt dieser Zeit hat Fritz Matzinger mit dem *Wohndorf Tulbingerkogel* hervorgebracht. (Gutmann & Temel 2013)
Das erste partizipativ geplante Wohnprojekt in Wien stellt die Wohnhausanlage *Feßtgasse* in Ottakring (1973 bis 1983) dar. Dieser Testlauf in Wien wurde ebenfalls vom Architekten Uhl, der von Seiten der Gemeinde beauftragt wurde, unternommen. Statt einem klassischen Vorentwurf für eine Baulücken-Verbauung präsentierte er eine Studie der städtebaulichen, soziologischen und baulichen Situation, die vorschlug, die Betroffenen in den Planungsprozess direkt einzubeziehen – wodurch er auf heftigen Widerstand von Seiten der Planungsverantwortlichen stieß. Aufgrund der politischen Unterstützung

10 Zu den bekanntesten Pionierprojekten in Vorarlberg aus jener Zeit zählen u.a. die 1967 errichtete Siedlung *Auf der Haide* in Bludenz von Hans Purin (Gutmann & Temel 2013).

des damaligen Wohnbau-Stadtrats konnte das Projekt schließlich doch realisiert werden – allerdings wurde nur ein Viertel der Wohnungen unter Beteiligung der MieterInnen geplant und umgesetzt. (Gutmann & Temel 2013) Ein Grund für die Entscheidung zur Realisierung des Projekts lag darin, dass die Wohnbauforschung sich dazu bereiterklärt hat, das Projekt wissenschaftlich aufzuarbeiten und allfällige Mehrkosten zu begleichen (Six 2011:29).
Als weiteres Pionierprojekt unter Neubauvorhaben und erstes Projekt der Selbstbestimmung im Geschoßwohnungsbau in Wien gilt das Projekt *Wohnen mit Kindern* in Wien-Jedlersee, das von ebenfalls von Ottomar Uhl realisiert wurde. Die BewohnerInnen konnten über Grundrisse, Raumhöhen sowie Baumaterialien mitbestimmen. (Förster 1991:34f.)

Der Trend der Wohnprojekte setzt sich in den 1980er Jahren fort, wobei unterschiedliche Formen von Sanierungs- und Umbauprojekten des Althausbestands in Wien eine immer bedeutendere Rolle gegenüber Neubauprojekten gewannen. Dabei wurde entweder ein Althaus gemeinsam von bestehenden MieterInnen gekauft und die Wohnungen in Einzeleigentum umgewandelt, oder ein teilweise noch bewohntes Althaus oder ein leerstehendes Objekt von einer Gruppe von Wohnungssuchenden gekauft. Bei dem letztgenannten Modell wird oftmals ein wohnkultureller Anspruch erfüllt, indem Stadtteilarbeit in heruntergekommenen Stadtvierteln betrieben wird. (Förster 1991:17f.)

Aufkommendes Interesse der Stadt und des Bundes an Mitbestimmung im Wohnbau

Das seit Beginn der 1970er Jahre immer stärker werdende Interesse an einer Demokratisierung des Wohnungswesens hatte ihren Ursprung in der hohen Unzufriedenheit der BewohnerInnen, hat schließlich auch immer mehr ArchitektInnen und Bauträger erreicht und wurde in weiterer Folge auch in politischen Kreisen diskutiert. Allerdings hat es einige Zeit lang gedauert, bis sich die Partizipationsplanung von Wohnungen im Rahmen des Massenwohnungsbaus in Wien durchgesetzt hat, wie folgendes Zitat von Freisitzer, Koch und Uhl (1987) zeigt: „*Wenn politische Aussagen eine unmittelbare Umsetzung in die Praxis finden würden, wäre die Mitbestimmung im Wohnbau längst Realität*" (Freisitzer et al. 1987:9). Die Planungsverantwortlichen in Wien sind Mitbestimmungsprojekten zunächst skeptisch gegenübergestanden, insbesondere, weil man mit erheblichen organisatorischen und finanziellen Problemen rechnete. (Haider 1984:267f.)
Als sich die selbstinitiierten, partizipativen Wohnprojekte, die außerhalb des kommunalen Wohnbaus entstanden sind, schließlich als großer Erfolg herausgestellt hatten, hat man begonnen, in Form von Modellprojekten partizipative Ansätze im Wiener Wohnbau zu testen. In Wien war es vor allem der große Erfolg des Wohnprojekts Feßtgasse, der sich in der empirisch geprüften hohen Wohnzufriedenheit der BewohnerInnen begründete (Freisitzer et al. 1987:35) und ein Umdenken in der Stadtplanung eingeleitet hat. In den 1980er Jahren wurden mehrere partizipative Modellprojekte geplant und teilweise auch realisiert, nachdem der Wohnbau-Stadtrat angekündigt hatte, dass in jedem Wiener Gemeindebezirk ein Mitbestimmungsprojekt entstehen sollte (ibid.). Damals waren die notwendigen Rahmenbedingungen gegeben: Die Modellprojekte wurden durch besonders günstige staatliche Förderbedingungen unterstützt und die umfangreiche Wiener Wohnbauforschung erleichterte die wissenschaftliche Vorbereitung und Begleitung dieser Projekte (Hendrich 2010:73). Zwischen 1978 und 1982 wurde eine weitreichende Forschungsarbeit über *Möglichkeiten und Grenzen demokratischer Mitbestimmung im sozialen Wohnbau* (Freisitzer et al. 1987:38) durchgeführt, in der die Erkenntnisse aus den Modellprojekten in ganz Österreich eingeflossen sind. Der große Erfolg der Mitbestimmungsprojekte sollte sich im neuen Wohnbauprogramm der SPÖ 1982 fortsetzen. Darin

wird ein Abschnitt der Mitbestimmung gewidmet:

> *„Im Sinne der beschriebenen Renaissance des Genossenschaftsgedankens – Naheverhältnis zwischen Bauträgern und Wohnungsnutzern sowie Ausbau der Mitbestimmung – kann auch die Bildung von kleinen Selbstorganisationsgruppen in Genossenschaftsform ermöglicht und durch die Gewährung von Wohnbauförderungsmitteln unterstützt werden"* (Freisitzer et al. 1987:42).

Auch im Koalitionsabkommen zwischen SPÖ und ÖVP 1987 wird die *„Stärkung der Position des Wohnungssuchenden bzw. Wohnungsinhabers durch Mitwirkungsbefugnisse"* (ibid.:43) gefordert.
Aufbauend auf der 1985 von Wolfgang Förster und Klaus Novy in der Kunsthalle Wien organisierte Ausstellung *einfach bauen*, die an die Errungenschaften der Siedlerbewegung der 1920er Jahre zu erinnert und daraus für die aktuellen Herausforderungen am Wohnungsmarkt zu lernen versucht (siehe S.42), wurde zwischen 1987 und 1990 der *Modellversuch für Wohnbauselbsthilfegruppe* vom österreichischen Wohnbund durchgeführt. Dieser verfolgte das Ziel, mehr Information, Animation und qualifizierte Beratung für BewohnerInnen von Wohnbauselbsthilfegruppen, für Politik und Bauträger, sowie involvierte ExpertInnen zur Verfügung zu stellen. Mit einer stärkeren Mitbestimmung im Wohnbau erwartete man sich mehr Effizienz, indem sich BewohnerInnen stärker mit ihrem Haus identifizieren und höhere Wohnzufriedenheit hergestellt wird. Außerdem käme es zu Einsparungen in der Verwaltung, da Aufgaben von BewohnerInnen übernommen würden. Es wurde eingestanden, dass das Vertrauen in traditionelle Verwaltungsstrukturen immer weiter verloren ging und die Gesellschaft den paternalistischen Versorgungsgedanken immer mehr ablehnte. (Förster 1991:59)
Als erster Schritt zur Demokratisierung des Wohnens wurde 1989 das Mitbestimmungsstatut für alle Gemeindewohnungen der Stadt Wien beschlossen – dieses Instrument müsse allerdings noch Wege finden, um tatsächlich umgesetzt zu werden. Außerdem sollte sich Mitbestimmung auf mehrere Bauträger und Rechtsformen des Wohnungsbaus ausweiten. Ein Anspruch bestand auch darin, den Schritt von reiner Mitbestimmung zu einer Selbstbestimmung der BewohnerInnen zu gehen. (Förster 1991:61) Es wurde der Vorschlag eingebracht, selbstorganisierte Wohngruppen ebenfalls mit der Objektförderung zu fördern – solang die BewohnerInnen die volle Verantwortung und das volle Risiko tragen und es sich um ein einheitliches Bauprojekt mit mindestens fünf Wohneinheiten handelt (Förster 1991:132). In selbstorganisierten Wohngruppen wurden die Potentiale gesehen, innovative Wohnformen zu schaffen, sowie Funktionen als kleine Netzwerke zu übernehmen, die zur Entlastung der öffentlichen Hand führen können. Außerdem würden sie als *„Grundschule der Demokratie"* (Förster 1991:132) gesehen. Als erfolgreiche Organisationsformen für die Umsetzung von selbstorganisierten Wohngruppen wurden Kleingenossenschaften oder Vereine, Miteigentümerschaften oder Errichtungsgemeinschaften von Eigenheimen genannt (ibid.).

Allerdings ist Mitbestimmung im sozialen Wohnbau in keinem einschlägigen Bundesgesetz verankert worden (Freisitzer et al 1987:43) und auch in der Praxis ist es zu keinen weiteren großen Erfolgen nach den Modellprojekten Ende der 1980er Jahre gekommen. Die wenigen tatsächlich umgesetzten Projekte wiesen außerdem, im Gegensatz zum Wohnprojekt Feßtgasse, nur einen geringen partizipativen Anteil auf, der sich auf die Grundrissgestaltung und die Wohnungsausstattung beschränkte (Six 2011:29).
Der Grund dafür, dass es zu keinen weiteren innovativen Bewegungen im Wiener Wohnbau gekommen ist, liegt einerseits daran, dass die Wohnbauförderung und –forschung reduziert wurde und somit kein Anreiz zur Schaffung weiterer Projekte gegeben war. Außerdem wurde der Modellversuch zur Beratung von Wohnbauselbsthilfegruppen des Österreichischen Wohnbunds beendet. (Interview Kuzmich, in: Hendrich 2010:27) Dies stand im Zusammenhang mit einem schwindenden politischen Willen zur Umsetzung von selbstorganisierten Wohnprojekten im Folge eines Wechsels der verantwortlichen Politiker.
Andererseits sei es laut Förster (Interview, in: Hendrich 2010:27) auch zu einer gesamtgesellschaftlichen Veränderung gekommen, durch die es keine Nachfrage mehr nach solchen Modellen gegeben hat. Der kommunale Wohnbau hätte auf den Trend reagiert und ein vielfältiges Angebot an Themenwohnbauten realisiert. (ibid.)

Hausbesetzungen

Eine weitere Form von Selbstorganisation in der Stadtentwicklung Wiens, die im Gegensatz zu Wohnprojekten einen deutlich höheren Grad an Eigeninitiative, Selbstständigkeit und Gesellschaftskritik aufweist und in dem das Wohnen jedoch nur eine untergeordnete Rolle spielt, sind Hausbesetzungen.
Ende der 1970er Jahre kommt es zu einer zivilgesellschaftlichen Bewegung in Städten in ganz Europa, in der es um die zentrale Frage geht, für wen die Stadt da ist. Die Bürgerbewegungen treten gegen die radikalen Erneuerungsmaßnahmen der Stadtentwicklung ein und verlangen nach mehr Raum für Kunst und Kultur, der frei von kapitalistischen Zwängen funktioniert. Vor allem die jüngeren Generationen werden aktiv und reagieren selbstständig auf den Mangel an finanziellen Mitteln, an Freiraum, Wohnraum und auf Perspektivenlosigkeit. (Bonvalot 2016)
Im Gegensatz zu anderen europäischen Großstädten, wie Berlin, Zürich, London, Amsterdam oder Hamburg (Priewasser 2011:42), sind Hausbesetzungen in Wien nur punktuell aufgetreten. Als Auslöser gilt der Aufwertungsprozess des Spittelbergs in Wien Neubau, im Rahmen dessen die alten BewohnerInnen weichen sollten, um Platz für neue Architektur zu machen. Es formierte sich Widerstand, indem 1975 das Geburtshaus des Malers und Dichters Amerling besetzt und zum selbstverwalteten Kultur- und Kommunikationszentrum erklärt wurde. (Hadler 2012)
Im darauffolgenden Jahr kommt es zum *„Kampf um die Arena"* (Bonvalot 2016): das Gebiet des alten Schlachthofs im dritten Bezirk wurde besetzt, als dieser abgerissen und einem Modecenter weichen sollte. Einen Sommer lang wird der selbstverwaltete Freiraum für Kunst- und Kulturveranstaltungen und auch als Unterkunft für Obdachlose genutzt. Die unter Druck gesetzte Stadtregierung hat sich schließlich dazu bereiterklärt, einen Kompromiss einzugehen und hat den BesetzerInnn den benachbarten Inlands-Schlachthof zur Verfügung gestellt. 1981 folgte die Besetzung einer ehemaligen Schule im neunten Bezirk, aus dem heraus das Kulturzentrum WUK entstanden ist. (ibid.)
Die Hausbesetzungen in Wien waren, im Gegensatz zu anderen europäischen Städten, nur vereinzelnd vertreten und haben keinen beutenden Einfluss auf den Wohnraum ausgeübt. Deren zentrale Anliegen in Wien lagen auch nicht in der Schaffung von Wohnraum, sondern in der Gewinnung von konsumfreien, dem Markt entzogenen Räumen für Kunst und Kultur. Sie waren außerdem Ausdruck einer politischen Bewegung, die für Solidarität und sozialen Zusammenhalt stand.

Die Stadt Wien zeigte sich gegenüber den Hausbesetzungen nur vereinzelnd kooperationsbereit. Auch wenn der besetzte Schlachthof in St. Marx nicht der vorgesehenen Entwicklung entzogen werden konnte, wurde den Hausbesetzern eine alternative Liegenschaft angeboten, die sie nach ihren Vorstellungen entwickeln konnten. Auch die Bestrebungen, die leerstehende Schule im neunten Gemeindebezirk in ein Kulturzentrum zu verwandeln, wurde ermöglicht. Der Grund dafür, dass einzelne Hausbesetzungen ihre Forderungen durchbringen konnte, lag vermutlich an dem hohen medialen Interesse und der weiten Reichweite dieser Aktionen. Die zuständigen Institutionen

und Abteilungen der Stadt Wien hatten anscheinend keine andere Wahl, als den Forderungen der Hausbesetzer nachzugehen, um nicht das Vertrauen der Bevölkerung und einen großen Anteil ihrer Wählerschaft zu verlieren.

3.3.4.1 Motive der selbstorganisierten AkteurInnen

Im Gegensatz zur Wiener Siedlerbewegung, die aus einer Notsituation aufgrund eines quantitativen Wohnungsmangels und einer Nahrungsmittelknappheit heraus entstanden ist, sind Wohngemeinschaften, Hauskauf- bzw. Hausbaugruppen und Wohnprojekte der 1970er und 1980er Jahre aus einem qualitativen Wohnraummangel heraus entstanden.
In der frühen Wohngemeinschaftsbewegung wurden hauptsächlich zwei Motive von den BewohnerInnen verfolgt: Einerseits suchte man nach Möglichkeiten, neue alternative Lebensvorstellungen und Werte, die mit den etablierten Wertvorstellungen und Institutionen der bürgerlichen Gesellschaft brechen, in den Alltag zu integrieren. Die Kommunen waren teils sehr stark politisch und aktionistisch orientiert und der Ursprung von Protesten (vor allem die Kommune Wien und die AAO). Andererseits spielten – nachdem die Studentenbewegung an Einfluss verloren hatte – pragmatische und finanzielle Gründe eine große Rolle, da Wohngemeinschaften die Chance boten, der zunehmenden Verteuerung des Wohnungsmarkts, die sich vor allem aus den Stadterneuerungsmaßnahmen ergaben, zu entgehen. Korzak (1978), der in zweihundert Wohngemeinschaften der BRD die BewohnerInnen nach ihren Motiven, in Wohngemeinschaften zu leben, befragt hatte, kommt außerdem zu den Ergebnissen, dass das Bedürfnis nach verstärktem zwischenmenschlichen Kontakt einer der Hauptgründe war in einer Wohngemeinschaft zu wohnen. Außerdem hätten auch die persönliche Weiterentwicklung und Selbstverwirklichung und die Erweiterung der Erfahrungsfelder im sexuellen Bereich Motive für die befragten BewohnerInnen dargestellt. (Korzak 1978, in: Haider 1984:151)
Während die jüngere Generation, hauptsächlich StudentInnen, in der Gründung von Wohngemeinschaften zum Teil noch das herrschende politische, ökonomische und gesellschaftliche System hinterfragt und als Teil einer Sub- oder Gegenkultur alternative Gesellschaftsutopien gefordert hatte, ist die ältere Generation weit weniger gesellschaftskritisch aufgetreten. Die Motivation von Hauskauf- bzw. Hausbaugruppen lag darin, ihre eigenen Wohnwünsche des nachbarschaftlichen Unterstützens und der Mitbestimmung in der Planung umzusetzen. Man gab sich mit dem bestehenden Wohnungsangebot nicht zufrieden und suchte nach gemeinschaftlichen Wohnformen in der Stadt, in denen man in Form von Eigenleistung und Selbstorganisation hohes Mitbestimmungsrecht hatte.
Auch Wohnbauselbsthilfegruppen der 1980er Jahre entstanden aus der Motivation heraus, alternative Wohnqualitäten umzusetzen, die weder am privaten Markt, noch im sozialen Wohnungsbau angeboten wurden. Der öffentlich geförderte Wohnbau sei immer noch auf die „*Normfamilie*“ (Förster 1991:1) ausgerichtet und wäre den sich wandelnden Bedürfnissen nicht nachgekommen. Denn zu jener Zeit herrschte ein allgemeiner gesellschaftlicher Wandel der Werte und Normen, der sich u.a. in einem zunehmenden Anspruch nach Mitbestimmung und Eigeninitiative bemerkbar machte. Außerdem wurde man sich zunehmend der ökologischen Grenzen und Gefahren bewusst, wodurch der energieeffiziente und bauökologische Anspruch von vielen BewohnerInnengruppen an immer mehr Bedeutung gewann. (Förster 19991:1)
Die im Rahmen des Modellversuchs für Wohnbauselbsthilfegruppen durchgeführte Erhebung von bestehenden Wohngruppen in Österreich zeigt die zentralen Motive der BewohnerInnen auf: Der am häufigsten genannte Grund, sich an einem Wohngruppenprojekt zu beteiligen, liege an den besseren Bedingungen für die in dem Wohnprojekt aufwachsenden Kinder (laut 62% der Befragten), sowie darin, die Wohnung nach den eigenen Vorstellungen gestalten zu können (57%). Ein Viertel der BewohnerInnen gab an, der Isolation der Kleinfamilie entfliehen zu wollen und nur 17% wollen *„auch einen gewissen politischen bzw. weltanschaulichen Anspruch verwirklichen“* (Förster 1991:98). Fast niemand (2%) wollte seine bzw. ihre eigenen persönlichen Probleme in der Gruppe besprechen und aufarbeiten. Daran lässt sich erkennen, dass gemeinschaftliche Wohnprojekte immer mehr zu zweckrationalen und pragmatischen Organisationsformen wurden, die hauptsächlich auf die Verbesserung der eigenen Wohnqualitäten und Lebensbedingungen abzielten und keine politischen oder politischen Emanzipationsziele mehr verfolgten. (ibid.:98)

Die Hausbesetzungen der 1970er Jahre stellen, im Gegensatz dazu, eine radikale Form der Aneignung dar, in denen eine Opposition zum herrschenden politischen System eingenommen wird. Die darin verfolgte Kritik richtet sich vor allem an die am neoliberalen Wirtschaftssystem orientierte Stadtentwicklung, in der die Prinzipien von Wettbewerb und Konkurrenz über der Schaffung von gleichen Chancen für alle, gestellt werden. Hausbesetzern ging es weniger darum, ihre eigenen Vorstellungen vom Wohnen zu realisieren, sondern auf die Schieflage im herrschenden System aufmerksam zu machen und eine Alternative in Form von selbstorganisierten Kunst- und Kulturstätten zu bieten.

3.4 INTERNATIONALISIERUNG DER WIRTSCHAFT, LIBERALISIERUNG UND REKOMMODIFIZIERUNG IM WOHNBAU UND DIE ENTSTEHUNG VON BAUGRUPPEN

3.4.1 Internationalisierungs- und Globalisierungstendenzen der Politik, Wirtschaft und Gesellschaft in den 1990er Jahren

Während Österreich im Zeitalter des Fordismus vor allem seinen internen Markt gestärkt und sich zunächst wenig nach außen orientiert hat, wurde der Staat im Laufe der 1980er Jahre und der zunehmenden Internationalisierung der europäischen Wirtschaft zu einem immer stärkeren Anbieter für westeuropäische und vor allem auch deutsche Industrien (Novy 2011:244). Die Stadt Wien hatte bis zum Fall des Eisernen Vorhangs eine relativ abgeschottete Lage. Die geopolitische Position der Stadt hat sich allerdings ab dem Zusammenbruch des Sozialismus in den osteuropäischen Ländern verändert. Die Auslands-Direktinvestitionen von Wiener Unternehmen, vor allem nach Zentraleuropa, nahmen stark zu. (Novy 2011:244f., Dangschat & Hamedinger 2009:89f.)
Seit dem EU-Beitritt Österreichs 1995 und dem Eintritt in den EU-Binnenmarkt wurden die Beziehungen zu anderen EU-Staaten weiter gestärkt (Dangschat & Hamedinger 2009:97). Seitdem entwickelte sich die Wirtschaft Wiens mehr oder weniger konstant, obwohl es zu sektoralen Umstrukturierungen gekommen ist. Der Sekundärsektor hat zwischen 1981 und 1991 23% der Arbeitsplätze verloren, der Tertiärsektor 20% gewonnen. Dieser Verlust konnte nur teilweise kompensiert werden. (ibid.) In Zusammenhang mit der steigenden Arbeitslosigkeit kommt es zu einem Anstieg der Armut, vor allem in der Mittelschicht (Novy 2011:245).

Prägende gesellschaftliche Umstrukturierungen ergeben sich aufgrund des seit den 1990er Jahren einsetzenden Bevölkerungswachstums, das sich einerseits durch Zuwanderung sowie andererseits durch natürliches Wachstum ergab. Der Anstieg des Bevölkerungsanteils mit Migrationshintergrund hat zu zunehmenden Herausforderungen in der Integrationskapazität geführt. (Dangschat & Hamedinger 2009:98f.)
Die stabilen Sozialleistungen, als eine der Hauptleistungen der sozialdemokratischen Partei, durch die sie versuchte, sie soziale Basis an sich zu binden, war von einer wichtigen Ausnahme geprägt: Ausländische StaatsbürgerInnen (später mit Ausnahme von EU-BürgerInnen) waren von vielen kommunalen Sozialleistungen ausgeschlossen. (Becker & Novy 1999:) Diese Exklusionspolitik wurde von Wien lange Zeit verteidigt, wodurch Nicht-EU-BürgerInnen aus dem kommunalen Wohnungssektor ausgeschlossen wurden. Dadurch kam es zu einer Konzentration von Nicht-EU-BürgerInnen in dem weniger attraktiven, privaten Häuserbestand in unattraktiven Lagen der Stadt. Erst 2006 führten EU-Regulierungen dazu, diese strengen Regelungen aufzugeben. (Dangschat & Hamedinger 2009:98f.)

Während in den vorherigen Jahrzehnten die staatlichen und privatwirtschaftlichen Akteure noch hauptsächlich nebeneinander agierten, wurden ab den 1990er Jahren vermehrt Netzwerke gebildet. Durch das Eintreten von Globalisierung- und Internationalisierungstendenzen in Politik, Wirtschaft und Gesellschaft wurden Wirtschaftsmodelle und Steuerungsformen auf europäischer Ebene immer weiter angeglichen und standardisiert. Herrschende ökonomische Prinzipien, wie Konkurrenz, Wettbewerb und Marktlogik fanden Eingang in die Politik und Gesellschaft, wodurch sich auch die Stadtpolitik immer mehr in Richtung Standortkonkurrenz entwickelte. (Priewasser 2011:42f.)

3.4.2 Der Wandel zur unternehmensfreundlichen Stadt und Maßnahmen der Rekommodifizierung am Wohnungsmarkt

Veränderte Stadtplanung und Verwaltung im Wandel zur unternehmensfreundlichen Stadt
Die zunehmende Internationalisierung und Wettbewerbsfähigkeit in Politik, Wirtschaft und Gesellschaft, die sich durch den EU-Beitritt nochmals verstärkte, spiegelte sich auch in der Stadtplanung und Wohnungspolitik Wiens wieder. Der Fokus wurde auf die Realisierung von großflächigen Stadtentwicklungsprojekten gelegt, die – im Gegensatz zu früheren Großprojekten – von Anfang an in Form von *Public-Private-Partnerships* (PPPs) geplant wurden. (Hamedinger et al. 2001:138) Als Beispiel hierfür kann die Transformation der Donau City Anfang der 1990er Jahre genannt werden, für dessen Planung die WED (*Wiener Entwicklungsgesellschaft für den Donauraum AG*) gegründet wurde, die sich aus unterschiedlichen Aktionären zusammensetzte (Hamedinger et al. 2001:133). Durch das Eintreten von neuen Akteuren in die Stadtplanung brauchte es neue Formen der Steuerung und Verwaltung, um die Zusammenarbeit von privaten und öffentlichen Akteuren zu regulieren. Es kam zur Gründung von neuen Beiräten, deren Aufgabe es war über aktuelle Herausforderungen der Stadtentwicklung zu diskutieren und Empfehlungen für die öffentliche Hand abzugeben. Der Einfluss der Beiräte auf die Entscheidungsfindungsprozesse in der Stadtplanung war allerdings nicht sehr hoch. Außerdem kam es zur Gründung dezentraler Planungsinstitutionen, wie dem *Wiener Wirtschaftsförderungsfonds* (die heutige Wirtschaftsagentur) und dem *Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds* (dem heutigen Wohnfonds Wien), um die schnelle Verwertung von Boden und Land und die Kooperation zwischen privaten Investoren und der öffentlichen Hand besser zu organisieren. Die Entscheidungsmacht der öffentlichen Hand wurde durch diese Dezentralisierungstendenzen immer weiter eingeschränkt. (Hamedinger et al. 2001:138)
Gegen Ende der 1990er Jahre wurde die Stadtplanung immer offener gegenüber Unternehmen und ausgewählten ExpertInnen, insbesondere ArchitektInnen und PlanerInnen. Der Anspruch in der Planung, den sog. ExpertInnen den Vortritt zu überlassen führte dazu, dass sich der ungerechte Zugang zu Entscheidungsfindungsprozessen nochmals verstärkte. Es bildete sich eine neue „öffentliche Sphäre des Immobilien- und Grundstückshandels" (Hamedinger et al. 2001:139) aus dem Wettstreit zwischen ArchitektInnen, sowie aus ExpertInnenverfahren und internationalen Workshops, welche die öffentliche Verwaltung immer weiter schwächten (ibid.).
Der 1998 initiierte Stadtentwicklungsplan für Wien zeigt einen deutlichen ideologischen Wandel in Richtung unternehmensfreundliche Stadt, indem Wien als internationale, wettbewerbsfähige Stadt präsentiert wird und die relevanten AkteurInnen (z.B. der Unternehmenssektor, regionale und europäische KooperationspartnerInnen, oder internationale Organisationen) dazu aufgerufen werden, dieses Bild umzusetzen (ibid.).

Mit dem Ziel, den negativen Effekte der Liberalisierung entgegenzuwirken, wurde in den 1990er Jahren ein großflächiges Wohnbauprogramm initiiert. Allerdings führten die strengen EU-Regelungen der *Maastricht Kriterien* dazu, dass die Wohnbauinitiative eingeschränkt wurde und sich nicht in dem Ausmaß realisieren ließ, wie vorgesehen (Hamedinger et al. 2001:136f.).
Im Jahr 2000 kam es zu einer starken Veränderung der staatlichen Wohnbaupolitik, als beschlossen wurde, dass Wohnbauförderungen von nun an auch für den Bau von Infrastrukturen eingesetzt werden konnten. Bis dahin war das traditionelle korporatistische Netzwerk von Kooperativen, Banken und politischen Parteien präsent; nun kam es zur endgültigen Niederlage des korporatistischen Modells (ibid.).

Maßnahmen der Rekommodifizierung am relativ stabilen sozialen Wiener Wohnungsmarkt

Im Gegensatz zu anderen westeuropäischen Städten, in denen die Wohnbaupolitik den Erfahrungen mit den neoliberalen Umstrukturierungen stärker angepasst und der soziale Wohnungsbau stärker hinterfragt wurde, zeigt der Wiener Wohnungsmarkt relativ hohe Stabilität auf. Wien hebt sich vor allem dadurch hervor, dass Maßnahmen der Dekommodifizierung des sozialen Wohnungsmarkts im Verlauf der 1980er und 1990er Jahre eine vergleichsweise prominente Stellung behielten. Allerdings gab es im Lauf der 1990er Jahre einschneidende Veränderungen, die das relativ stabile System ins Wanken brachten und Maßnahmen der Rekommodifizierung des sozialen Mietwohnungsbestands hervorbrachten. (Kadi 2015:3f.)

Der Beschluss der Stadt Wien, keine Gemeindebauten mehr zu errichten und die Schaffung von sozialem Wohnbau völlig den gemeinnützigen Bauträgern zu übergeben, ist eine dieser beiden Veränderungen. Dieser Beschluss wurde bereits Mitte der 1990er Jahre, aufgrund einer zunehmenden lokalen Budgetknappheit und einer zu erwartenden Kosteneffizienz, gefasst; ab 2004 stagniert der Bau von Gemeindewohnungen. Die Mietpreise von Gemeindewohnungen und Genossenschaftswohnungen sind zwar im Durchschnitt etwa gleich hoch, ein großer Unterschied liegt allerdings darin, dass gemeinnützige Bauträger eine einmalige Anzahlung von Seiten der NutzerInnen verlangen, die sich aus Errichtungskosten, dem Bodenpreis und der Finanzierung ergeben. Beim Auszug der MieterInnen wird dieser Betrag mit einer jährlichen Abgabe von einem Prozent zurückgezahlt. Diese Anzahlung ist vor allem aufgrund der steigenden Bodenpreise immer teurer geworden. Die Bodenpreise wurden in den 1990er Jahren vor allem durch die geopolitische Neupositionierung Wiens im Rahmen des EU-Beitritts und der Osterweiterung in die Höhe getrieben. Diese Veränderung hat die Attraktivität der Stadt Wien als Wohnort sowie auch als Investitionsobjekt deutlich erhöht. (Kadi 2015:7f.)

Die zweite bedeutende Veränderung in den 1990er Jahren betraf die Deregulierung des privaten Mietwohnungsmarkts. Bereits in den 1980er Jahren wurde das Mietrechtsgesetz liberalisiert (siehe 3.3.2.), 1994 kam es zu einer weiteren Liberalisierung: Die bisher unbefristeten Mietverträge wurden durch befristete Mietverträge mit einem Minimum von drei Jahren ersetzt. Außerdem wurde der bisher bestehende Kategoriemietzins von dem Richtwertmietzinssystem abgelöst, bei dem die jeweilige Wohneinheit mit einer fiktiven Standardwohnung verglichen wird und je nach Abweichungen Zuschläge verlangt werden können. Ein weiterer Mechanismus für VermieterInnen, höhere Mieten zu verlangen, ist das 1994 neu eingeführte Mietregulierungssystem der Lagezuschläge. Diese Zuschüsse sind zwar nicht rechtlich definiert, es gibt jedoch Empfehlungen der Stadt Wien, die im Fall einer Uneinigkeit zwischen MieterInnen und VermieterInnen rechtlich bindend sind. Die Lagezuschläge ergeben sich aus dem geschätzten Bodenpreis, der je nach Lage der Stadt differenziert. Die VermieterInnen sind aufgrund des neuen Mietsetzungssystems nicht dazu verpflichtet, die Zuschüsse, die der Standardmiete hinzugefügt werden, offenzulegen. (Kadi 2015:9f.)

Während vor 1994 errichtete Gebäude im Durchschnitt zehn bis fünfzehn Jahre im Besitz eines/r einzigen Eigentümers/in bleiben, haben regulierte private Wohnungsbauten eine Fluktuationsrate von weniger als zwei Jahren. Dies liegt vor allem daran, dass Wien seit den 1990er Jahren immer attraktiver für – hauptsächlich institutionelle – Investoren geworden ist. (ibid.)

3.4.3 Selbstorganisierte Projekte im Wohnbau: Frühe Baugruppen

Die städtische Protestkultur, die in den 1970er und 1980er Jahren von gesellschaftskritischen Ideologien geprägt war und einen Drang nach politischer Veränderung verspürte, geriet seit Beginn der 1990er Jahre in einen Wandel. Die Realisierung alternativer Lebensmodelle gewann immer mehr an Bedeutung und rein politische Motive nahmen ab. Man trat nun nicht mehr unbedingt in die Rolle der Opposition, sondern hat konstruktive, zielorientierte Vorschläge in der Stadtentwicklung eingebracht, die jedoch immer Gegenmodelle zu meist spekulativen städtebaulichen Projekten bildeten. (Priewasser 2011:44)

Im Laufe der Zeit bildete sich eine neue moderne Selbstorganisationskultur heraus, die eine neue urbane Lebensweise erzeugen wollte, die nicht auf Profitorientierung und Wettbewerb abzielte, sondern für Gemeinschaft, Zusammenarbeit, Solidarität, Nachhaltigkeit und Vernetzung stand. Sie zeichnete sich durch die Nutzung moderner Kommunikation und einen hohen Grad an Organisiertheit und einer breiten öffentlichen Akzeptanz aus. (ibid.)

In Wien kam es ab den 1990er Jahren zur Gründung einiger Baugruppen, die man als Weiterentwicklung der Hausbaugruppen und Wohnselbsthilfegruppen der 1970er und 1980er Jahre verstehen kann. Im Gegensatz zu früheren gemeinschaftlichen und selbstinitiierten Wohnmodellen, entstanden die Baugruppen der 1990er Jahre in stärkerer Zusammenarbeit mit der Stadt, da die Realisierung ansonsten so gut wie nicht möglich gewesen wäre. Zu radikalen Hausbesetzungen ist es in den 1990er Jahren so gut wie nicht mehr gekommen – die wenigen, die in der Zeit entstanden sind, wurden von der Stadt aufgelöst.

Bei dem Begriff *Baugruppe* handelt es sich um eine Bezeichnung für selbstorganisierte Wohnformen, die ihre Wurzeln in den aus Eigeninitiative heraus entstandenen Genossenschaften der 1920er und 1930er Jahre, sowie den Kommunen und Wohngemeinschaften der 1970er Jahre und alternativen Wohnmodellen der 1980er Jahre haben. Allgemein wird der Begriff als „*Sammelbezeichnung für alle Bautätigkeiten, die weder von einem einzelnen privaten Bauherrn, noch auf Initiative eines öffentlichen oder privaten Bauträgers durchgeführt werden*" (Kläser 2006:90) verwendet. Zwischen staatlicher, bzw. städtischer Wohnraumversorgung und dem privaten Wohnungsmarkt entschließen sich Gruppen von Bauwilligen dazu, „*gemeinsam und selbstbestimmt Wohnraum zur Selbstnutzung [zu] schaffen*" (Temel 2009:23). Mehrere Haushalte, die ähnliche Wohnvorstellungen haben, schließen sich zusammen, um gemeinsam zu planen, zu bauen und schließlich zu wohnen.

Als wohl bekanntestes Beispiel einer Baugruppe in Wien aus dieser Zeit gilt die *Sargfabrik*, die nach zehnjähriger Planungstätigkeit 1996 im 14. Wiener Gemeindebezirk realisiert wurde. Diese Baugruppe ist bereits in der Mitte der 1980er Jahre aus dem Zusammenschluss von engagierten Menschen entstanden, die mit dem teuren und auf die Traditionen der Kleinfamilie zugeschnittenem Wohnungsmarkt unzufrieden waren. Man hat den *Verein für Integrative Lebensgestaltung* gegründet, um verschiedene Lebensmodelle und kulturelle Möglichkeiten zu beherbergen. Eine Besonderheit der Baugruppe stellt die Umsetzung eines integrativen Wohnkonzepts dar. So wurden einige Wohneinheiten für Menschen mit Behinderung, sowie andere sozial benachteiligte Gruppen und Flüchtlinge reserviert. (Kläser 2006:91ff.) Außerdem wurde eine hohe Durchmischung hinsichtlich des Alters und der Herkunft der BewohnerInnen angestrebt (Sargfabrik 2017). In der MISS Sargfabrik, als Erweiterung des Wohnprojekts, die 2000 in unmittelbarer Nähe zur Sargfabrik fertiggestellt wurde (ibid.), wurden sozialpädagogische Wohngemeinschaften aufgenommen und somit auf den Bedarf

der Stadt Wien reagiert (Kläser 2006:91ff.).
Die Sargfabrik gilt heute noch als Pionierprojekt der aktuellen Form von Baugruppen und wird gern als *Good Practice*-Beispiel herangezogen.
Eine weitere bekannte Baugruppe, die in den 1990er Jahren entstanden ist und somit als Vorreiterin für heutige Baugruppen gilt, ist *B.R.O.T. Hernals*, das erste Projekt des Verbands *Gemeinschaft B.R.O.T.*, der für die Ziele *Beten, Reden, Offensein, Teilen* steht. Der Verband basiert auf Basis von christlich-sozialen Wertvorstellungen und geht auf die Initiative des Pfarrgemeinderates der Pfarre Hernals-Kalvarienbergkirche zurück, die 1983 die Idee eines Gemeinschaftshauses aufbrachte. Diese Idee wurde bis 1990 in Form der Wohngemeinschaft Hernals in der Geblergasse 2 realisiert. Ab dem Jahr 2001 folgten drei weitere Gemeinschaftshäuser des Verbands B.R.O.T. in Kalksburg (2010), Aspern (2015) und in Pressbaum (2017). (Gemeinnütziger Verband Gemeinschaft B.R.O.T. 2016)

Im Gegensatz zum Großteil der heutigen Baugruppen wurden das erste B.R.O.T. Projekt sowie auch die Sargfabrik ohne Einbeziehung eines Bauträgers realisiert (Interview Temel 2018:250). Das heißt, alle Angelegenheiten der Finanzierung des Grundstücks und der Baukosten wurde von der Gruppe selbst in die Hand genommen. Dadurch kann man annehmen, dass zwar ein hohes Risiko eingegangen wurde, allerdings während des Planungsprozesses ein relativ hoher Grad an Selbstorganisation bestanden hat, da man darauf angewiesen war, aus eigener Initiative neue Organisationsmodelle hervorzubringen, die bisher noch bei keinen Projekten im Wohnbau angewandt wurden.

Im Gegensatz zu früheren Wohnprojekten der 1970er und 1980er Jahre, wie Wohnen mit Kindern, dem Wohnhof Ottakring, die Karmelitergasse, Kohlgasse oder Mitterberggasse, die Wohnbauförderung in Form von Wohnungseigentumsförderung oder Sanierungsförderung erhielten, wurden die Sargfabrik und B.R.O.T. Hernals erstmals mittels des Heimmodells gefördert (Interview Temel 2018:258, Gemeinnütziger Verband Gemeinschaft B.R.O.T. 2016). Dieses Modell wird noch heute in den meisten Baugruppenprojekten angewandt, da es sich als das passendste Fördermodell für solche Projekte erwiesen hat (Interview Temel 2018:260f.).
Die Sargfabrik und B.R.O.T. Hernals stellen insofern wichtige Projekte im Wohnbau dar, da sie der Stadt Wien gezeigt haben, was für ein hohes Potential in selbstorganisierten Wohnformen steckt. Zwar hat es noch ca. weitere zehn Jahre gedauert bis die Stadt Wien begonnen hat, Baugruppen aktiv in die Stadtentwicklung einzubeziehen, jedoch wurde dieses Interesse durch die erfolgreiche Umsetzung der Sargfabrik und der ersten B.R.O.T.-Projekte vermutlich zum Teil angeregt.

3.4.3.1 Motive der BewohnerInnen und InitiatorInnen

Als noch heute gültiges allgemeines Motiv der Initiativgruppen von Baugruppen kann die hohe Unzufriedenheit mit dem verfügbaren Wohnungsangebot am freifinanzierten Markt und im geförderten Wohnbau, das den individuellen Lebensmodellen nicht nachkommen kann, genannt werden. In der Realisierung eines eigeninitiativ geplanten Wohnbauprojekts in Form einer Baugruppe wird die Chance gesehen, individuelle Ansprüche an Grundrisse, Lage, Wohnumfeld usw. zu erfüllen und somit eigene Lebensstile in den gebauten Raum umzusetzen. (Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen 2015:11)
Über das Motiv der Erfüllung von individuellen Wohn- und Lebensbedürfnissen hinaus, sind die frühen Baugruppen in Wien außerdem aus einem politischen Kontext heraus entstanden. Die InitiatorInnen der Sargfabrik verfolgten in gewisser Hinsicht noch die Ideale der „*Arena Besetzung Zeit*" (Interview Temel 2018:75) der 1970er Jahre, die sich sehr stark für mehr Raum für Kunst und Kultur frei von kapitalistischen Zwängen eingesetzt hat.
Das erste Projekt der Gemeinschaft B.R.O.T. ist aus einem anderen gesellschaftspolitischen Anspruch heraus entstanden, nämlich aus einem katholisch-befreiungstheologischen (Interview Temel 2018:74). Das Motiv der InitiatorInnen lag somit darin, deren Werte Beten, Reden, Offensein und Teilen im Lebensalltag zu integrieren und eine Wohngemeinschaft zu schaffen, die diese Werte miteinander teilt. Allerdings haben die Baugruppen nie einen reformerischen Anspruch verfolgt, da zumindest ab dem zweiten B.R.O.T.-Projekt in Kalksburg auch BewohnerInnen einer anderen bzw. ohne eine Religionszugehörigkeit dabei waren (Interview Temel 2018:70ff.).
In den frühen Baugruppen wurde somit Selbstorganisation aus einem politischen statt einem rein selbstbezogenen Anspruch heraus betrieben, der über die Befriedigung der eigenen Lebens- und Wohnbedürfnisse hinausgeht, wie Robert Temel im Interview betont (2018:70ff.).

Zusammenfassend lassen sich die vier Phasen der historischen Entwicklung des Wiener Wohnbaus mit den folgenden Formen von Selbstorganisation in Verbindung bringen:

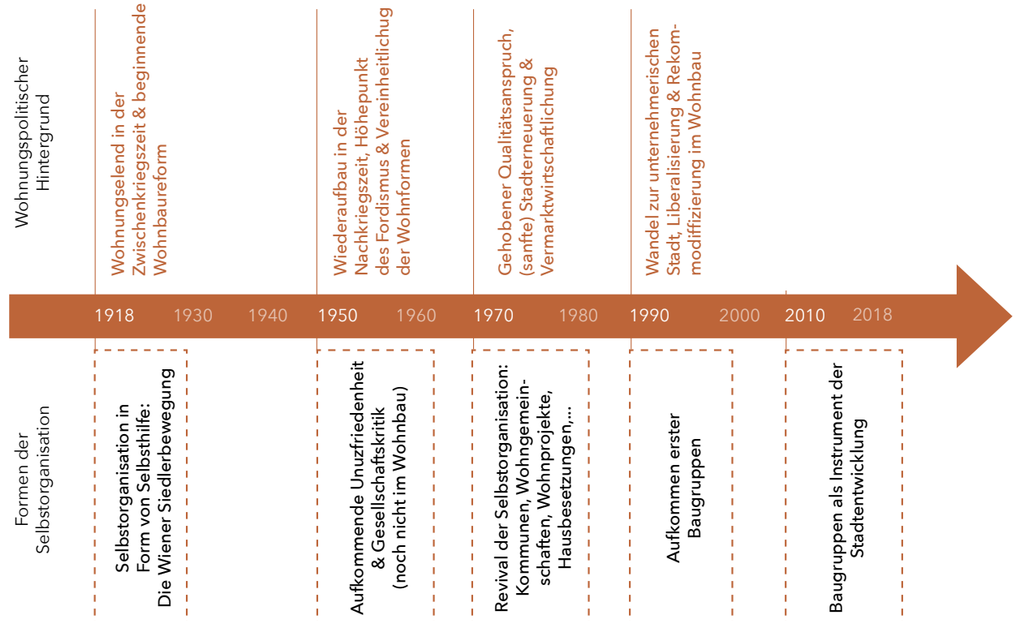


Abb.4: Übersicht über die historische Entwicklung von Selbstorganisation im Wiener Wohnbau. Eigene Darstellung.

3.5 ZWISCHENFAZIT: ANALYSE DER HISTORISCHEN SELBST-ORGANISIERTEN WOHNFORMEN AUS SICHT DER *GOVERNANCE*- UND *URBAN COMMONS*-PERSPEKTIVE

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass es seit dem Ende des Ersten Weltkriegs in Wien zu unterschiedlichen Formen von Selbstorganisation im Wohnbau gekommen ist. Die einzelnen Initiativen und Projekte weisen vor allem in der Motivlage der BewohnerInnen und dem Grad an Selbstorganisation Differenzen auf. So ist die Siedlerbewegung der 1920er Jahr als Hilfe zur Selbsthilfe aus einer Notsituation heraus entstanden. Die Siedler hatten aufgrund der damaligen Schieflage am Wohnungsmarkt keine andere Chance, als sich selbstständig Wohnraum zu verschaffen. Zu einer derartigen Notsituation ist es im Laufe der Entwicklungen zwar nicht mehr gekommen, allerdings hat der Mangel an qualitativem Wohnraum nach der Wiederaufbauphase in den 1960er Jahren die unzufriedenen BürgerInnen wieder dazu gebracht, in Eigenregie das Wohnungsangebot zu verbessern. Allerdings waren in Wohngemeinschaften sowie auch in Wohnprojekten die Qualitätsansprüche höher, da man eigene Lebensvorstellungen im Wohnen umsetzen wollte. Auch Hausbesetzer haben sich nicht aus einer quantitativen Notsituation heraus Raum angeeignet, sondern eher aus ideologischen Gründen, da man die starke Privatisierung und *Vermarktstaatlichung* am Wohnungsmarkt kritisierte und außerdem ein besseres Angebot für Kunst- und Kulturschaffende einforderte. Das einfache Verlangen nach einem Dach über dem Kopf, das in der Siedlerbewegung noch im Vordergrund stand, ist immer mehr in den Hintergrund geraten.
Ab den 1980er Jahren hat das Motiv der Schaffung von alternativen Wohnformen, die den individuellen Lebensmodellen besser nachkommen, zunehmend an Bedeutung gewonnen. Vor allem der Aufbau einer selbstgewählten Nachbarschaft, die gemeinschaftlich wohnt und sich Aufgaben teilt, wird zu einem zentralen Bedürfnis. In vielen Fällen bringen selbstorganisierte Initiativen oder Projekte im Wohnbau durchaus noch Kritik am bestehenden gesellschaftlichen, politischen und ökonomischen System auf, allerdings sind dies zumeist nicht die ursprünglichen Motive.

Um zu analysieren, wie hoch der Grad an Selbstorganisation in den einzelnen eben vorgestellten Wohnformen ist und worin sich diese unterscheiden, wird das *Self-Governance*-Modell nach Kooiman (2003; siehe 2.2) sowie die *Urban Commons*-Perspektive (siehe 2.3) herangezogen. Im Folgenden wird untersucht, ob und in welcher Hinsicht sich die im Analyserahmen (siehe 2.4) definierten Analyseaspekte in den historischen selbstorganisierten Wohnformen widerspiegeln. Da die einzelnen Wohnformen nicht im Detail und in Form von einzelnen Projektbeispielen betrachtet wurden, stellt die folgende Analyse allerdings nur eine erste Annäherung dar. Für eine tiefergehende Analyse wäre die Untersuchung einzelner Fallbeispiele – so wie es im 5. Kapitel in Form von aktuellen Formen von Selbstorganisation im Wiener Wohnbau passiert – erforderlich, was jedoch den Rahmen dieser Arbeit sprengen würde.
Zusätzlich zu der Analyse auf Basis des Analyserahmens werden die historischen Formen von Selbstorganisation im Wiener Wohnbau im Folgenden außerdem aus Sicht der *Hierarchical Governance* (Kooiman 2003) – aus den darin formulierten *Tendenzen des modernen Staates* – untersucht.

3.5.1 Analyse der historischen Entwicklung von Selbstorganisation im Wiener Wohnbau aus Sicht der *Hierarchical Governance*

In der historischen Entwicklung der unterschiedlichen Formen von Selbstorganisation im Wohnbau, in Bezug auf den jeweiligen gesellschaftlichen Kontext, lassen sich die „*Tendenzen des modernen Staates*“ (Kooiman 2003:119) als entscheidende Einflussfaktoren erkennen. Diese Tendenzen würden laut Kooiman (2003) zwar zu einer gewissen Verschiebung der staatlichen Aktivitäten, die sich in einem dynamischen Prozess befinden, führen, allerdings nicht die Aufgabe des Staats als Entscheidungsträger beeinträchtigen (ibid.).
So lässt sich in der Übertragung der kommunalen Aufgabe der Wohnbauleistung an gemeinnützige und private Bauträger, die seit den 1950er Jahren ständig zugenommen hat, die Tendenz des Wandels von Vermittlung und Bereitstellung (*procuring*) zum Ermöglichen (*enabling*) (Kooiman 2003:119) erkennen. Anstatt gewisse Leistungen, wie die Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebots, selbst bereitzustellen, werden Kontrollmechanismen eingesetzt. Dadurch entsteht ein Wandel zu mehr Privatisierung und ein Umdenken in Richtung Effektivität und Wettbewerb. Die Abgabe von Verantwortung und das Ermöglichen bedeutet allerdings nicht automatisch, dass die Aufgaben von zivilgesellschaftlichen Gruppen übernommen werden können – werden diese nicht vom Staat unterstützt, stehen sie in Konkurrenz zu stärkeren marktwirtschaftlichen AkteurInnen. So war es zu Zeiten des aufkommenden Neoliberalismus und der „*Vermarktwirtschaftlichung*“ des Wohnungsmarkts immer schwieriger für zivilgesellschaftliche Gruppen, wie z.B. Hauskaufgruppen, an geeignete Grundstücke am freien Wohnungsmarkt zu kommen.
Eine weitere *Tendenz des modernen Staates* rückt, im Gegensatz dazu, die Aktivierung der Zivilgesellschaft in den Vordergrund und reduziert dadurch die staatliche „Gutmütigkeit“ (*from benevolence to activation*) (ibid.) – der Staat involviert sich nicht mehr unlimitiert in das Leben und Wohlwollen der BürgerInnen. In Bezug auf die Wiener Wohnbaupolitik bedeutet dies, dass man im Laufe der Entwicklungen nicht mehr versucht hat, ein ideales Lebensmodell durch die Bereitstellung des dazu passenden Wohnungsangebots vorzuschreiben, sondern die BürgerInnen dazu aufgefordert hat, ihre Bedürfnisse selbst zu äußern. Die Interaktion nach „außen“ mit den BürgerInnen sowie das Teilen von Aufgaben wurde bspw. in den 1980er Jahren in Form von Modellprojekten im Wohnbau versucht herzustellen. Von öffentlicher Seite her hat man erkannt, dass es notwendig ist, das Wohnungsangebot mehr an die Nachfrage und Bedürfnisse der BewohnerInnen anzupassen und das Ziel verfolgt, die künftigen BewohnerInnen dazu zu motivieren, sich im Planungsprozess einzubringen und ihre Bedürfnisse an den Wohnraum zu äußern.
Kooiman (2003) betont die Wichtigkeit, die diesen Tendenzen im Umgang mit den zentralen gesellschaftlichen Herausforderungen – Komplexität, Diversität und Dynamik – zukommen: Der Aktivierende Staat bringe bspw. das Potential mit sich, Lösungen auf die Differenz zwischen Angebot und Nachfrage in sich ständig ändernden Konditionen zu finden. (Kooiman 2003:129) Allerdings muss angemerkt werden, dass die Abgabe von Verantwortung von der Stadt nur dann zugunsten der Bevölkerung passieren kann, wenn die „schwächeren“, zivilgesellschaftlichen Gruppen gegenüber den dominierenden, wirtschaftlichen Interessen (des privaten Markts) unterstützt werden.

3.5.2 Analyse der historischen Formen von Selbstorganisation im Wiener Wohnbau aus der *Self-Governance*-Perspektive

In Bezug auf die Analyseansätze der *Self-Governance*-Perspektive, kann festgehalten werden, dass es kein Projekt bzw. keine Wohnform gibt, dessen Regelungsform von Beginn der Planung bis zur Fertigstellung, Nutzung und Erhaltung als *self-governed* bezeichnet werden kann. Viele Projekte und Initiativen weisen vor allem in ihrer Anfangsphase viele Aspekte von *Self-Governance* auf, die im Laufe der Entwicklung verringert werden oder verloren gehen. So ist beispielsweise die Siedlerbewegung aus der Intention heraus entstanden, Sachverhalte selbst zu regeln und die kommunale Aufgabe der Wohnraumversorgung selbst zu übernehmen. Die Siedler haben sich dabei eigenständig und autonom, unabhängig von außenstehenden AkteurInnen regiert bzw. gesteuert und haben dabei in gewisser Weise ihre eigene Identität aufgebaut. Das relativ lange Bestehen von Eigenständigkeit und Selbstregulierung war nur durch die Abgabe von Verantwortung seitens der öffentlichen Hand, die nach dem Ersten Weltkrieg an Durchsetzungsvermögen verloren hatte und finanzielle und organisatorisch überfordert war, möglich.
Ein weiteres Kennzeichen von *Self-Governance* – jenes der Freiwilligkeit und Spontanität – trifft auf die Siedlerbewegung, bzw. auf deren erste Phase zu. Da die Siedler aufgrund der großen Notsituation am Wohnungsmarkt und in der Versorgung mit Lebensmitteln keine anderen Möglichkeiten sahen, als sich selbstständig und illegal zunächst landwirtschaftliche Flächen und schließlich auch Wohnhäuser zu schaffen, kann man von einer spontanen, intuitiven Handlung sprechen. Denn die Aktionen der Siedler waren nicht lang im Voraus geplant oder vorbereitet gewesen, sondern sind spontan entstanden.
Neben der Siedlerbewegung weist auch die Hausbesetzerbewegung der 1980er Jahre eine Vielzahl an Ansätzen der *Self-Governance* auf. Auch die Hausbesetzer in Wien haben als autonome Gruppierungen aus der Zivilgesellschaft begonnen, die sich unabhängig von privatem Markt und öffentlicher Hand und in gewisser Weise illegal Raum angeeignet und diesen selbstständig verwaltet haben.
Wie Kooiman (2003) betont, kann sich eine Gruppe nur so lang selbst steuern, bis ein gewisses Stadium erreicht wird, in dem formale Regelungen notwendig werden. Dabei werden Ansätze der Selbstverwaltung und –steuerung oftmals generalisiert und institutionalisiert. In der Siedlerbewegung der 1920er Jahre stellt dieses Stadium der Moment dar, ab dem die Siedler erkannt hatten, dass für ein längerfristiges Bestehen die Gründung von Genossenschaften und die Zusammenarbeit mit der Gemeinde notwendig ist: *„Ihr ökonomisches (Über-)Leben im „dritten" Sektor ist jedoch undenkbar ohne eine Reihe von finanz- und realpolitischen Arrangements mit der Kommunalverwaltung"* (Novy & Förster 1985:53). Die Siedler suchten um Unterstützung der Gemeinde, indem sie ihnen – als Genossenschaften organisiert – die Lösung auf die hohe Wohnungsknappheit anboten und als Gegenleistung finanzielle Hilfe und die Bereitstellung von Grundstücken forderten.
Auch die Hausbesetzer der heutigen Arena in Wien sind nach einer gewissen Zeit in Verhandlung mit der formalen Stadtplanung getreten, weil sie sich eingestehen mussten, dass eine völlig autonome Regulierung und Steuerung im Sinne des *Self-Governance*-Ansatzes langfristig nicht möglich und auch nicht sinnvoll ist. Durch das Eingehen eines Kompromisses mit der Stadtplanung konnten sie sich das Weiterbestehen einige ihrer Ziele und Vorhaben, unter Bewahrung ihrer Wertvorstellungen garantieren.
In Bezug auf die zunehmende Institutionalisierung der Siedlerbewegung sowie auch der Hausbesetzungen der 1980er Jahre lässt sich annehmen, dass die Autonomie der Siedler und Hausbesetzer, die in der Anfangsphase jeweils sehr hoch war, im Laufe der Entwicklungen immer weiter abgegeben wurden. Eine Vielzahl an Aufgaben, die in der Gründungsphase der Siedlerbewegung selbstständig erfüllt wurden, wie z.B. die Beschaffung von Grundstücken oder die Herstellung von Baumaterialien, wurde schließlich von Organisationen der öffentlichen Hand, bspw. der GESIBA, übernommen. Es ist außerdem anzunehmen, dass auch ein Teil der eigenen Identität im Laufe der Entwicklung von den Siedlern und Hausbesetzern abgegeben worden ist.

Im Gegensatz zur Siedlerbewegung und den Hausbesetzungen der 1980er Jahre, die vor allem in ihrer Entstehungsphase einen hohen Grad an *Self-Governance* aufweisen, weisen spätere Wohngemeinschaften, Wohnprojekte der 1970er und 1980er Jahre und Baugruppen der 1990er Jahre weniger *Self-Governance*-Aspekte auf. Auch wenn der Anspruch nach Autonomie innerhalb der Gemeinschaft bzw. des Haushalts meist groß ist, stehen diese Gruppen in gewisser Weise von Beginn an in Abhängigkeit vom privaten Markt bzw. der öffentlichen Hand, da sie sich um die Beschaffung von geeigneten Grundstücken oder Immobilien kümmern müssen. Denn im Gegensatz zu der Siedlerbewegung und den Hausbesetzungen, findet bei diesen Formen von Selbstorganisation keine illegale Besetzung von Land statt.
Die Kommunen der späten 1960er und frühen 1970er Jahren, die aus radikalen Studentenbewegungen bzw. dem Wiener Aktionismus heraus entstanden sind und den Anspruch verfolgt haben, eine autonome Gegenkultur zu schaffen, können, im Gegensatz zu späteren Wohngemeinschaften noch stärker der *Self-Governance* zugeordnet werden. Durch die selbstständige Schaffung von eigenen Institutionen und Organisationen durch die Kommune werden die Aspekte der Autonomie und Unabhängigkeit von außen und die Aufstellung von eigenen Regeln erfüllt. In Wohngemeinschaften der 1970er Jahre sind diese Aspekte weiter in den Hintergrund getreten, da die radikal-politische und gesellschaftskritische Orientierung und somit der Anspruch, eine Gegenkultur zu schaffen, weniger stark verfolgt wurden. Aufgrund der Schwierigkeit an geeignete Großwohnungen zu kommen, wurde die Aufgabe der Wohnungssuche und zum Teil auch die Rolle des Hauptmieters an Wohnungsgemeinschaftskooperationen abgegeben. Somit kann man annehmen, dass ein Teil der Autonomie und Unabhängigkeit der einzelnen Wohngemeinschaften abgegeben wurde.
Es wird die Vermutung aufgestellt, dass sich der Grad an *Self-Governance* in der Planungs- und Errichtungsphase von Wohnprojekten der 1980er und Baugruppen der 1990er Jahre dahingehend unterscheidet, von wem die Initiative für das Projekt ausgeht. Je nachdem, ob die Initiative *bottom-up*, von den BewohnerInnen selbst, oder *top-down*, von einem Bauträger oder einem/r Architekten/in ausgeht, befinden sich die BewohnerInnen in größerer oder kleinerer Unabhängigkeit von außen und weisen mehr oder weniger Autonomie auf. Bei den meisten Wohnprojekten in Wien (71%) ist die Initiative entweder von den BewohnerInnen selbst, als Verein organisiert, oder von einem/r Architekten/in, der/die teilweise auch selbst Bewohner/in des Gebäudes war, ausgegangen. Je nachdem, wie die Kooperation zwischen dem/r Architekten/in und den BewohnerInnen gestaltet hat, können bei diesen Projekten die *Self-Governance*-Aspekte der Spontanität und Autonomie zum großen Teil wegfallen. Allerdings kann es sein, dass die BewohnerInnengruppe während der Nutzungsphase, nachdem der Planungsprozess abgeschlossen wurde und der/die Architekt/in keinen Einfluss mehr ausübt, wieder verstärkt Formen von *Self-Governance* aufweist, indem bspw. gemeinsame Regeln des Zusammenlebens von der Gruppe selbst erstellt werden und dafür informelle, interne Übereinkünfte getroffen werden.
Bei den Wohnprojekten der 1980er Jahre lassen sich außerdem die *Self-Governance*-Aspekte der Generalisierung und Institutionalisierung erkennen. Denn von Seiten der Stadtplanung wurde

zunehmend erkannt, dass Wohnprojekte, in denen die BewohnerInnen bereits in der Planung mitbestimmen können, hohes Potential in Bezug auf die Zufriedenheit und Lebensqualität der BewohnerInnen ausweisen. So wurde dieser Ansatz in gewisser Weise generalisiert und institutionalisiert, indem die Stadt Wien Mitbestimmungs-Projekte im Wohnbau initiiert hat. Dadurch, dass dabei die Aspekte der Autonomie, Unabhängigkeit und Spontanität wegfallen, weisen diese Wohnformen aus der Perspektive der *Self-Governance* nur einen sehr geringen Grad an Selbstorganisation auf.
Die von Seiten der Stadt Wien durchgeführten Mitbestimmungs-Projekte im Wohnbau, die im Rahmen von unterschiedlichen Modellprojekten der 1980er Jahre implementiert wurde, weisen so gut wie keine Eigenschaften von *Self-Governance* auf. Die BewohnerInnen weisen keine Autonomie oder Eigeninitiative auf und können nur in Form von Mitsprache über die Wohnungsausstattung oder Grundrissgestaltung selbstständig Entscheidungen treffen. Denn hierbei steht das Ziel der Planungsverantwortlichen, die Akzeptanz der Ergebnisse zu erhöhen, und weniger der Aufbau einer selbstregulierten und –gesteuerten BewohnerInnengruppe, im Vordergrund.

3.5.3 Analyse der historischen Formen von Selbstorganisation im Wiener Wohnbau aus der *Urban Commons*-Perspektive

Neben dem *Governance*-Modell nach Kooiman (2003), liefert außerdem die *Urban Commons*-Perspektive einige Analyseansätze, um die unterschiedlichen Formen von Selbstorganisation im Wohnbau zu untersuchen. Dabei wird zwischen zwei theoretischen Strängen unterschieden: Einerseits liefert die eher grundlegende Theorie nach Ostrom Ansätze, die *Urban Commons* als eine Form von Selbstverwaltung betrachten und daher Parallelen zur *Self-Governance*-Perspektive aufweisen. Andererseits betrachten Harvey (2012), Kratzwald (2012) u.a. *Urban Commons* als soziale Bewegung, die sich gegen das herrschende neoliberale und kapitalistische System aufbringt und das Potential aufweist, neue alternative ökonomische und gesellschaftliche Modelle hervorzubringen.

Urban Commons als Form von Selbstverwaltung

In Bezug auf Ostrom (1999), zeichnen sich *Urban Commons* dadurch aus, dass die NutzerInnen der Ressource sich an den Gebrauchswert, statt die Verwertung orientieren. Diese Voraussetzung ist bei selbstorganisierten Wohnformen dann erfüllt, wenn die Ressource Boden von deren NutzerInnen als Gemeingut betrachtet wird, das gemeinsam genutzt wird und dessen Gebrauch im Vordergrund steht. Dies ist bei den meisten in der historischen Analyse betrachteten Wohnformen der Fall, da die Projekte aus der Intention heraus entstehen, diese auch selbst zu nutzen. Bei fast allen Formen von Selbstorganisation geht man (bewusst oder unbewusst) davon aus, dass das Recht auf Wohnen, das in Verbindung mit dem Recht auf Boden steht, ein Grundbedürfnis ist und die Ressource Boden somit ein kollektives Gut darstellt, das für alle in gleichem Maße zur Verfügung stehen sollte. In der Siedlerbewegung sowie den Hausbesetzungen wird durch die illegale Besetzung von Land der Anspruch auf das Recht auf Boden besonders stark eingefordert und somit deutlich gemacht. Auch bei den frühen Kommunen und Wohngemeinschaften wurde das Prinzip des Gemeinschaftseigentums auch auf das Grundstück bzw. das Haus oder die Wohnung übertragen.
Die Zusammenarbeit aller AkteurInnen in der Entwicklung, Nutzung und Erhaltung des Gemeingutes – eines der Bauprinzipien der *Urban Commons* – wird nicht von allen selbstorganisierten Wohnformen in gleichem Ausmaß erfüllt. Während in den ersten beiden Phasen der Siedlerbewegung der Planungs- und Bauprozess von den BewohnerInnen bzw. NutzerInnen selbst ausging und die Arbeit untereinander aufgeteilt wurde, ist dies bei Wohnprojekten und Baugruppen nicht unbedingt der Fall. Insbesondere dann, wenn die Initiative von einem Bauträger oder einem/r Architekt/in ausgeht, arbeiten nicht alle AkteurInnen in gleichem Ausmaß an der Entwicklung zusammen. Ein größerer Teil der Aufgaben in Bezug auf die Planung und Finanzierung liegt bei den Bauträgern und ArchitektInnen, als bei den BewohnerInnen.
In der Nutzung und Erhaltung des Gemeinguts sind, im Gegensatz zur Planungsphase, allerdings mehr Anzeichen der Zusammenarbeit aller AkteurInnen zu erkennen. Bei Wohngemeinschaften, Wohnprojekten sowie Baugruppen wird oftmals das Wohnen in der Gemeinschaft, in die sich alle gleichermaßen einbringen, als erstrebenswertes Ziel formuliert und daher Aufgaben unter den BewohnerInnen verteilt. Es muss allerdings beachtet werden, dass der Gemeinschaftsgedanke, insbesondere der Anspruch, dass sich alle BewohnerInnen in gleichem Maß in der Gruppe einbringen müssen, im Laufe der Entwicklung immer stärker zurückgegangen ist. Während in Kommunen der frühen 1970er Jahre die Gemeinschaft noch als höchstes Ziel betrachtet wurde, nehmen pragmatische Gründe der Leistbarkeit und der Verteilung von Aufgaben eine immer wichtigere Rolle in Wohnprojekten und Baugruppen ein.
Daher kann angenommen werden, dass das Definieren eines gemeinsamen Regelungssystems, als weiteres *Urban Commons*-Prinzip, in Zusammenhang mit dem Bedeutungsverlust von Gemeinschaftlichkeit steht. Gemeinsame Regeln, die für alle NutzerInnen und sonstigen Beteiligten gelten, sind weniger in der Planungs- und Errichtungsphase, in der oftmals der Großteil an Aufgaben von engagierten Bauträgern oder ArchitektInnen erfüllt werden, von hoher Bedeutung, sondern eher in der Nutzung und Erhaltung des Wohnraums und der Nachbarschaft. Je nachdem, wie hoch der Grad an Gemeinschaftlichkeit ist und welchen Stellenwert gemeinschaftliche Aktivitäten und Aufgabenteilung in der BewohnerInnengruppe spielt, desto notwendiger ist ein Regelungssystem, um das alltägliche Zusammenleben zu organisieren.
Laut Ostrom (1999) zeichnen sich *Urban Commons* außerdem durch die selbstständige Aneignung und Bereitstellung eines Gemeinguts durch die NutzerInnen aus. Dies trifft allein auf jene Wohnformen zu, bei denen die Aneignung bzw. der Erwerb des Grundstücks oder der Immobilie von den NutzerInnen bzw. BewohnerInnen selbst durchgeführt wurde. Bei der Siedlerbewegung und den Hausbesetzungen kann dieses *Urban Commons*-Prinzip daher als zutreffend bezeichnet werden. Bei Wohngemeinschaften, Wohnprojekten der 1980er Jahre und Baugruppen der 1990er Jahre wird das Grundstück oder die Immobilie, aufgrund der schwierigen Situation am Wohnungsmarkt, oftmals von einem/r außenstehenden Akteur/in erworben, der/die kein/e Bewohner/in des Wohnobjekts sein wird, wie z.B. von einer Wohngemeinschaftskooperative, von einem Bauträger oder einem/r Architekten/in.

Ein von Ostrom (1999) definiertes Bauprinzip der *Urban Commons*, das insbesondere für die Fragestellung nach der Rolle der Stadt gegenüber Selbstorganisation im Wohnbau relevant ist, ist die Anerkennung von *Urban Commons* durch staatliche Institutionen. Nur dadurch kann vermieden werden, dass das selbsterstellte Regelungssystem und die selbstentwickelten Institutionen zu einem späteren Zeitpunkt gekippt werden. Bei der Siedlerbewegung der 1920er Jahre kann man klar erkennen, wozu die Auswirkungen der Anerkennung durch formale, kommunale Institutionen führen können. Einerseits hat die zunehmende Institutionalisierung der Genossenschaften und Vereine zu Verbundvorteilen geführt und die Gründung des Siedlungsamts zu Hilfestellungen im Bodenerwerb und in der Errichtung der Wohneinheiten geführt. Andererseits wurde die Siedleridee immer stärker von der Kommune vereinnahmt, bis der ursprüngliche emanzipatorische Gedanke der

Siedlerbewegung zerstört wurde und auch der starke soziale Zusammenhalt verloren ging. Es muss allerdings bedacht werden, dass ein langfristiges Bestehen der wilden Siedlerbewegung ohne die Anerkennung durch die öffentliche Hand nicht möglich gewesen wäre.

Bei Wohngemeinschaften und Wohnprojekten der 1970er und 1980er Jahren hat es einige Zeit gedauert, bis sie als eigene Wohnformen anerkannt worden waren und Unterstützung von Seiten der Gemeinde erhalten haben. Zunächst hatten diese Wohnformen Schwierigkeiten darin, an geeignete Objekte zu kommen, da ihnen keine Unterstützung, wie z.B. durch die Aufnahme von Großwohnungen in den geförderten Wohnbau oder die Bereitstellung von Bauplätzen für Hausbaugruppen, zugekommen ist. Erst als sich die ersten selbstorganisierten Wohnprojekte als Erfolg herausgestellt hatten, hat man in Wien in den 1980er Jahren begonnen, darin verfolgte Ansätze zur Mitbestimmung und Partizipation in Form von Modellprojekten in den kommunalen Wohnbau aufzunehmen. Dabei muss allerdings betont werden, dass nicht die Selbstorganisation und das Aufbringen von Eigeninitiative gefördert wurden, sondern allein die Mitbestimmung von BewohnerInnen an der Planung derer künftigen Wohnungen.

Auch auf staatlicher Ebene wurden Wohnselbsthilfegruppen in den späten 1980er Jahren anerkannt, indem der nationale Wohnbund den Modellversuch zur besseren Beratung für BewohnerInnen, Politik, Bauträger und involvierte ExpertInnen gestartet hat. Dabei stand auch die BewohnerInnenmitbestimmung im Vordergrund, allerdings wurde auch das Potential von selbstorganisierten Wohngruppen in der Schaffung von innovativen Wohnformen und der Entlastung der öffentlichen Hand erkannt. Die frühen Baugruppen Sargfabrik und B.R.O.T. Hernals wurden insofern von staatlichen Institutionen anerkannt, indem ihnen öffentliche Förderungen in Form der Heimförderung zugesprochen wurden.

Eine wichtige Voraussetzung für das langfristige Bestehen für *Urban Commons* ist dessen partielle Exklusivität – d.h. der Ausschluss von Nicht-Nutzungsberechtigten – um die (Zer-)Störung des Gemeinguts durch eine Handlung von außen zu verhindern. Da die Ressource Boden beschränkt ist und auch einzelne Wohneinheiten nur einer bestimmten Anzahl an NutzerInnen zur Verfügung stehen können, werden automatisch Personengruppen an der Teilhabe ausgeschlossen. Die Frage danach, wer zur Nutzung befähigt ist und wer nicht, ergibt sich einerseits aus dem zur Verfügung stehenden finanziellen und zeitlichen Kapital. Insbesondere bei langwierigen Planungs- und Errichtungs- oder Umbauprozessen ist mit einem hohen zeitlichen Aufwand zu rechnen, den man meist nur dann aufbringen kann, wenn einem genügend Einkommen und Eigenmittel zur Verfügung stehen. Auch das Einbringen eines gewissen Startkapitals kann insbesondere bei der Finanzierung von Wohnprojekten und Baugruppen ein Grund zur Ausschließung von einkommensschwachen Gruppen sein.

Andererseits kann neben dem finanziellen Kapital auch die politische oder religiöse Orientierung, in Zusammenhang mit gesellschaftlichen Werten, ein Grund zur Nicht-Nutzungsberechtigung sein. Da sich BewohnerInnengruppen oftmals aus Menschen mit ähnlichen Interessen ein Einstellungen zusammenfinden, werden diese auch von anderen BewohnerInnen erwartet. Vor allem in den Kommunenbewegungen standen politische Ideologien der grünen Alternativszene oftmals im Vordergrund, in dessen Zusammenhang u.a. die Ablehnung des bürgerlichen Familienideals stand. In Wohnprojekten und Baugruppen tritt die politische Orientierung weiter in den Hintergrund, obwohl in der Wertehaltung der einzelnen Gruppierungen eine starke Orientierung ins linke politische Lager zu erkennen ist. Die religiöse Orientierung steht bspw. bei den B.R.O.T.-Projekten an zentraler Stelle, bei denen christliche Werte und Bräuche in den Alltag der Gemeinschaft integriert werden.

Urban Commons als soziale Bewegung und Kapitalismuskritik

Einer der Ansprüche, den *Urban Commons* im Sinne einer sozialen Bewegung verfolgen, ist die Herstellung von Gerechtigkeit für alle (Dellenbaugh et al. 2015). In Bezug auf selbstorganisierte Wohnformen kann dieser Anspruch als Ziel formuliert werden, dass allen Menschen gleiches Recht auf Wohnen zusteht und daher der Zugang zu einer geeigneten Wohnform für alle offen sein sollte. Wenn der private Markt sowie die öffentliche Hand in ihrem Wohnungsangebot den Bedürfnissen der BürgerInnen nicht nachkommen, ist dieses Recht nicht erfüllt und man muss auf alternative, selbstorganisierte Wohnformen zurückgreifen. Insbesondere in der Entwicklung der Wohnprojekte der 1980er Jahre und der Baugruppen der 1990er Jahre hat sich allerdings herausgestellt, dass diese Wohnformen zwar meist auf Werten der Solidarität basieren und offen für unterschiedliche soziale Gruppen sind, es in der Praxis jedoch zur Exklusivität von meist geringer verdienenden gesellschaftlichen Gruppen kommt. Man kann also nicht behaupten, dass selbstorganisierte Wohnformen den Anspruch erfüllen können, Gerechtigkeit für alle am Wohnungsmarkt zu erfüllen, sondern nur für eine bestimmte Zielgruppe ein alternatives Angebot schaffen können. Sich als einzelnes Projekt oder als Initiative einen so hohen Anspruch zu setzen, wäre allerdings auch fatal und würde zu keinen befriedigenden Ergebnissen führen.

Der Bezug zu *Urban Commons* als soziale Bewegung und Kapitalismuskritik bringt die Frage hervor, inwiefern die vorgestellten selbstorganisierten Wohnformen auf gesellschaftliche Probleme und städtische Konflikte reagieren. Wie die Bezugnahme zum jeweiligen wohnungspolitischen Hintergrund zeigt, steckt in jeder selbstorganisierten Wohnform eine Reaktion auf die Lage am Wohnungsmarkt, die oftmals Auslöser für städtische Konflikte darstellt. Während man in der Siedlerbewegung auf den quantitativen Mangel an Wohnraum nach dem Ersten Weltkrieg reagiert hat und aus der Notsituation heraus Land besetzt, beackert und bebaut hat, hat ab den 1970er Jahren der qualitative Wohnraummangel das Bedürfnis nach Selbstorganisation hervorgebracht. Neben der Lage am Wohnungsmarkt haben allerdings auch andere gesellschaftliche Herausforderungen Einfluss auf selbstorganisierte Wohnformen ausgeübt. So haben Kommunen und Wohngemeinschaften Kritik an dem idealisierten Modell der Kleinfamilie aufgebracht. Hausbesetzungen sind aus der Forderung nach mehr Unterstützung für Kunst- und Kulturschaffende heraus entstanden.

Damit in Zusammenhang steht das Aufbringen von Kritik an bestehenden ökonomischen Modellen. Diese wird im Laufe der Entwicklung nicht immer bewusst und direkt von den jeweiligen Wohnformen aufgebracht, sondern eher indirekt, indem man sich nicht in den bestehenden freien Wohnungsmarkt, der auf dem jeweils herrschenden Wirtschaftssystem basiert, einfügt. Direkte Kritik am herrschenden kapitalistischen System, das keinen Raum für Kunst und Kultur lässt, wurde bspw. von der Hausbesetzerbewegung aufgebracht.

Laut Harvey (2012) und Kratzwald (2012) zeichnen sich *Urban Commons* nicht nur durch die Kritik am kapitalistischen System, sondern auch durch das Testen und Aufbringen von alternativen, antikapitalistischen Ökonomien aus, was bewusst oder unbewusst geschehen kann. Auch wenn es möglicherweise nicht das anfängliche Ziel der Siedlerbewegung gewesen ist, hat sie durch die Gründung einer Vielzahl von Genossenschaften ein alternatives ökonomisches Modell der Wohnraumbeschaffung am Wiener Wohnungsmarkt geschaffen, das zunächst in Unabhängigkeit vom kommunalen Wohnbau und privaten Wohnungsmarkt gestanden ist. In den späten 1970er und in den 1980er Jahren haben Wohnprojekte insofern ein antikapitalistisches ökonomisches Modell angewandt, indem die BewohnerInnen selbst, als Verein oder Genossenschaft organisiert, einen Baugrund oder ein leerstehendes Zinshaus erworben haben. Diese waren, im Gegensatz zu anderen privaten AkteurInnen am Wohnungsmarkt, nicht auf Gewinnmaximierung oder Spekulation aus,

sondern haben die Ressource für den gemeinschaftlichen Eigengebrauch erworben. Auch die frühen Baugruppen der 1990er Jahre haben aus dieser Intention heraus ihre Liegenschaften erworben. Durch die erstmalige Anwendung des Heimmodells als Möglichkeit an öffentliche Förderungen zu kommen haben die Sargfabrik und B.R.O.T. Hernals außerdem ein Förderungsmodell für Baugruppen hervorgebracht, das auch heute noch angewandt wird.

Abschließend kann festgehalten werden, dass alle der eben analysierten Formen von Selbstorganisation im Wohnbau gewisse Aspekte der *Urban Commons*-Perspektive aufweisen. Es wird zumindest von allen der Anspruch verfolgt, das Gemeingut Boden in Bezug auf das Recht auf Wohnen kollektiv zu nutzen. Ebenso lässt sich bei allen selbstorganisierten Wohnprojekten eine Reaktion auf jeweils herrschende gesellschaftliche Probleme und städtische Konflikte erkennen – ob dabei auch direkte Kritik, bspw. am kapitalistischen System, aufgebracht wird, unterscheidet sich je nach dem Anspruch der InitiatorInnen und BewohnerInnen.

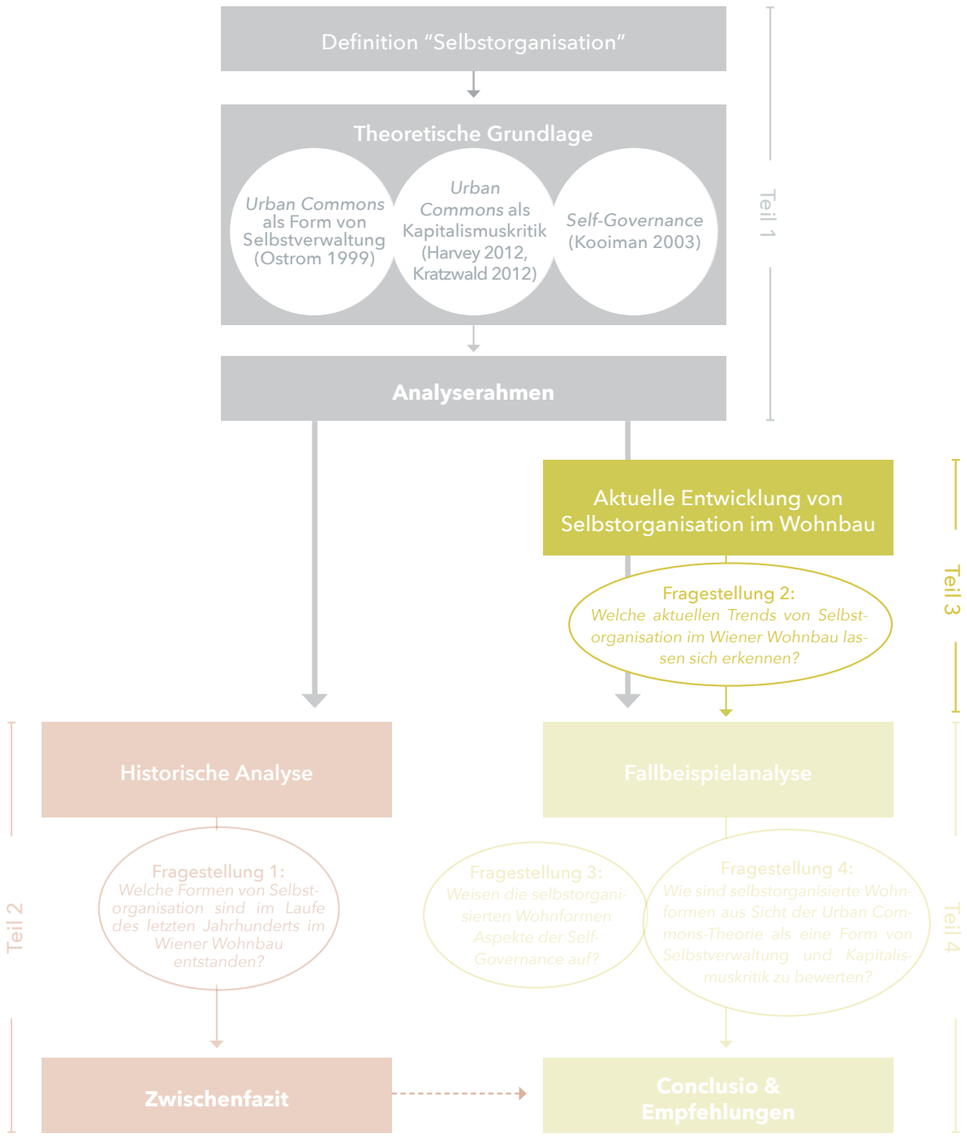


Abb.5: Übersicht über den Aufbau und die Fragestellungen der Arbeit - Teil 3. Eigene Darstellung.

4 AKTUELLE FORMEN VON SELBSTORGANISATION IM WIENER WOHNBAU

Aufbauend auf die historische Analyse werden im Folgenden aktuelle Formen von Selbstorganisation im Wiener Wohnbau seit 2009 vorgestellt und in den wohnungspolitischen, gesellschaftlichen und ökonomischen Kontext eingebettet. Zunächst wird die derzeitige Lage am Wohnungsmarkt skizziert, indem u.a. Daten über die Mietpreisentwicklungen der letzten zehn Jahre und über die Eigentumstypen der Gebäude (Statistik Austria 2013, 2017), sowie eine Studie zur Preissteigerung und Eigentümerstruktur des Bodens (Gutheil-Knopp-Kirchwald et al. 2012) analysiert werden. Als wichtige Grundlage aus der Sekundärliteratur dient Kadi (2015), der die beiden wichtigsten Einflussfaktoren auf die Entwicklung des Wiener Wohnbausystems seit den 1980er Jahren anführt.

Als eine für das Wiederaufkommen von Selbstorganisation im Wiener Wohnbau bedeutende Entwicklung werden solidarische Ökonomien als alternatives Wirtschaftsmodell im Wohnungswesen vorgestellt. Mithilfe einer Sekundärliteraturrecherche (u.a. Giegold & Embshoff 2008, BMLUF 2012) wird das Konzept der solidarischen Ökonomien definiert, deren Grenzen und Chancen genannt und der Bezug zum Wohnbau hergestellt.

Die aktuelle Lage am Wohnungsmarkt und das Aufkommen von solidarischen Ökonomien dienen als Grundlage für die darauffolgend beschriebene Entwicklung von Baugruppen in Wien seit 2009. Zunächst wird eine Definition und Einordnung des Begriffs *Baugruppe* nach Kläser (2006) und Temel (2009) gemacht, sowie an die allgemeinen Motive der InitiatorInnen und BewohnerInnen (u.a. Müller 2015, May et al. 2017) herangeführt. Die Unterscheidung zwischen verschiedenen Baugruppenmodellen (Temel 2009, Tordy 2011, Kläser 2006), die Vorstellung der häufigsten rechtlichen Organisationsmodelle von Baugruppen sowie die Beschreibung von Baugruppenverfahren (Temel 2009) dienen als wichtige Grundlage für die Fallbeispielanalyse (siehe 5.2).

Als eine jüngere Entwicklung von Selbstorganisation im Wiener Wohnbau und eine Art Weiterentwicklung der bisher angewandten Baugruppenmodelle werden schließlich zwei Dachverbände vorgestellt, die zur Förderung von selbstorganisierten und gemeinschaftlichen Wohn- und Hausprojekten gegründet wurden. Neben Sekundärliteratur (Temel 2009) und Online-Recherche (Die WoGen 2018, habiTAT 2018a, 2018b) fließen bei der Beschreibung der Dachverbände außerdem einzelne Ergebnisse der leitfadengestützten Interviews (Hanke 2018, Temel 2018, Feldmann 2018) ein.

4.1 AKTUELLE LAGE AM WIENER WOHNUNGSMARKT

4.1.1 Finanzialisierung, Liberalisierung und Rekommodifizierung im Wiener Wohnbau als Hintergrund für steigende Miet- und Bodenpreise

Auch wenn die Mietpreise in Wien im Gegensatz zu anderen westeuropäischen Städten mit starkem Bevölkerungswachstum und einer hohen Nachfrage nach Wohnraum immer noch relativ gering sind, haben die Probleme in Bezug auf leistbares Wohnen in den letzten Jahren stark zugenommen. Zwischen 2004 und 2012 ist der Anteil des Einkommens, das für Wohnen aufgebracht werden muss, von 16% auf 25% gestiegen. (Kadi 2015:11) Zwischen 2005 und 2016 ist in Wien der durchschnittliche Mietpreis pro m², inklusive Betriebskosten um 43,7%, bzw. von 5,34€ auf 7,68€ angestiegen. Die Betriebskosten spielen dabei mit einem Anstieg von 23,1% eine geringere Rolle, als die Nettomiete, die um 50,3% gestiegen ist. Die Mietpreissteigerung dieses Zeitraums ist relativ stabil, mit einem durchschnittlichen Anstieg zwischen 2,4% (2008) und 4,6% (2014). (Statistik Austria 2017)

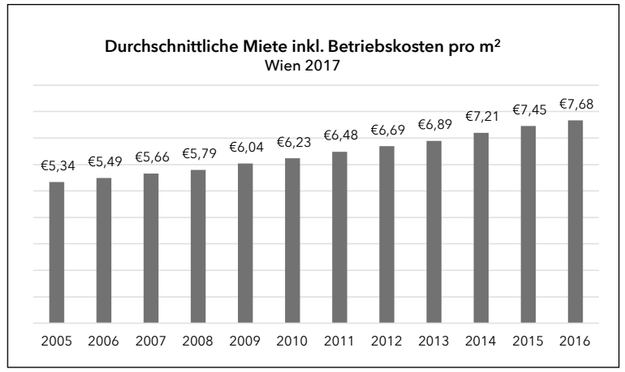


Abb.6: Durchschnittliche Mietpreise inkl. Betriebskosten pro m², Wien 2005-2016. Eigene Darstellung auf Grundlage von Statistik Austria 2017.

Die Hintergründe für diese negativen Entwicklungen am Wiener Wohnungsmarkt sind vielfältig und komplex und können im Rahmen der vorliegenden Arbeit nur an ihrer Oberfläche betrachtet werden; allerdings soll ein Überblick über die wesentlichen Einflussfaktoren geschaffen werden. Zusammenfassend können das starke Bevölkerungswachstum Wiens und der steigende Bedarf an (leistbarem) Wohnraum, die zunehmende Finanzialisierung von Immobilien, steigende Rekommodifizierungstendenzen sowie die Liberalisierung des Mietrechts genannt werden.

Bereits in der historischen Analyse von Selbstorganisation im Wiener Wohnbau (siehe 3.4.2) werden zwei Entwicklungen der 1990er Jahre genannt, die weitreichende Folgen für das bis dahin relativ stabile Wiener Wohnbausystem hatten. Bis dahin konnte sich Wien lange Zeit dadurch auszeichnen, dass der soziale Wohnungsmarkt durch den – im Gegensatz zu anderen westeuropäischen Städten – relativ hohen Stellenwert von Dekommodifizierungsmaßnahmen stabil geblieben ist. Durch die im Folgenden skizzierten Veränderungen in den 1990er Jahren ist diese Stabilität allerdings ins Wanken geraten.
Die erste dieser Entwicklungen betrifft den geförderten Wohnbau, als die Stadt Wien den 1990er Jahren den Beschluss gefasst hat, dass sie keine Gemeindewohnungen mehr errichten und den sozialen Wohnbau zunehmend an gemeinnützige Genossenschaften, die durch öffentliche

Subventionen und Darlehen gefördert werden übergeben wird. Genossenschaftswohnungen sind vor allem für niedrige Einkommensschichten ohne hohes Eigenkapital deutlich weniger leistbar, als Gemeindewohnungen. Die Höhe der Mietpreise weist zwar zwischen Gemeindewohnungen und Genossenschaftswohnungen nur einen geringen Unterschied auf, allerdings muss bei Einzug in eine Genossenschaftswohnung von deren BewohnerInnen eine einmalige Anzahlung aufgebracht werden, die aufgrund der Anpassung an die Bodenpreise immer mehr steigt. Derzeit beträgt die durchschnittliche Anzahlung für Genossenschaftswohnungen zwischen 450€ und 550€ pro m², was bei einer 60m² großen Wohnung einen Wert zwischen 27.000€ und 33.000€ ergibt. (Kadi 2015:7f.) Mittlerweile (Stand 2011) sind 14,8% (ca. 134.000 Wohnungen) des Gebäudebestands Wiens in Besitz von gemeinnützigen Genossenschaften und 24% (ca. 230.000 Wohnungen) im Gemeindebausegment, d.h. im Besitz der Stadt Wien. Einen weitaus größeren Anteil (am Gebäudebestand Wiens besitzen Privatpersonen und *„sonstige Unternehmen"* (59%) (Abb.7). (Statistik Austria 2013)

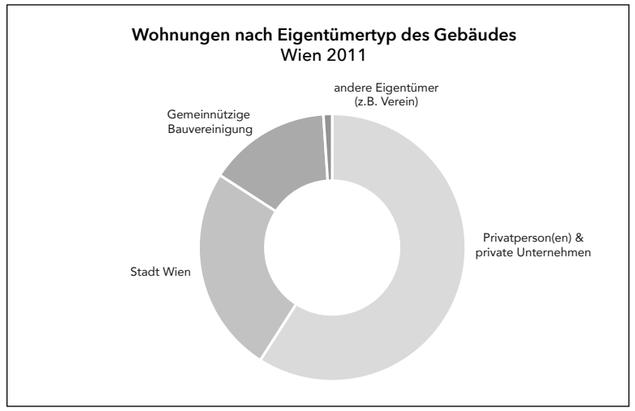


Abb.7: Wohnungen nach Eigentümertyp des Gebäudes, Wien 2011. Eigene Darstellung auf Grundlage von Statistik Austria 2013.

Die Daten zur Wohnbauleistung aus dem Jahr 2016 zeigen, dass der Anteil an errichteten Wohnungen von gemeinnützigen Bauvereinigungen mit 42% geringer ist als jener von privaten juristischen Rechtspersönlichkeiten (53%). Von den insgesamt 8.061 errichteten Wohnungen sind außerdem 5% von Privatpersonen und keine einzige vom öffentlichen Sektor errichtet worden. (Statistik Austria 2013)
In Zusammenhang mit der Verschiebung der Eigentümerstruktur der Wohnungen in Wien steht jene des Bodens: Zwischen 2000 und 2010 hat sich die Verteilung der EigentümerInnen des Bodens in Wien von Privatpersonen und der Stadt Wien hin zu einem höheren Anteil an gemeinnützigen und vor allem gewerblichen EigentümerInnen gewandelt. Letztere besaßen 2010 um ca. 180ha mehr Wohnbaufläche als noch im Jahr 2000. Die Akquisitionstätigkeit der gewerblichen Investoren hat vor allem seit 2007 aufgrund der Einflüsse der Wirtschaftskrise und die Marktenge am Wiener Wohnungsmarkt stark zugenommen, da Immobilien als attraktive Geldanlage an Bedeutung gewinnen. Man muss allerdings anmerken, dass der Wohnfonds Wien im Rahmen der ihm zustehenden Maßnahmen, durch die Veräußerung von Grundstücken zu einer Angebotserhöhung und somit auch zu einer gewissen Entspannung am Wohnungsmarkt beigetragen hat. (Gutheil-Knopp-Kirchwald et al. 2012:4)

Die zweite Entwicklung der 1990er Jahre mit weitreichenden Folgen betrifft den regulierten privaten Mietwohnungsbau, dessen durchschnittlichen Mietpreise zwischen 2001 und 2011 um 67% – im Vergleich zu 37% am gesamten Mietwohnungsbau der Stadt – gestiegen sind. Einen Auslöser für diese Entwicklung stellt die 1994 durchgeführte Mietrechtsreform dar, in deren Rahmen befristete Mietverträge von mindestens drei Jahren und das Richtwertmietzinssystem eingeführt wurden. Außerdem wurde das Mietregulierungssystem der Lagezuschläge beschlossen, durch das es den VermieterInnen erleichtert wird, höhere Mieten per Gesetz zu verlangen. Das neu eingeführte Mietsetzungssystem erlaubt es GrundbesitzerInnen zudem, die Zuschüsse, die sie der Standardmiete – angepasst an den Richtwert – hinzufügen nicht offenlegen zu müssen. Die Liberalisierung des Mietrechtsgesetzes hat dazu geführt, dass sich die Preise für regulierte Mietwohnungen immer mehr an jene der unregulierten Einheiten annähern. Die Zuschüsse, die von der öffentlichen Hand zur Verfügung gestellt werden, haben zwar einen Beitrag zur Eindämmung der steigenden Wohnkosten leisten können, konnten diese aber nicht kompensieren. Der Grund dafür liegt darin, dass sich diese Förderungen nicht auf den Gesamtpreis der Miete inklusive Zuschläge bezieht, sondern lediglich auf die Standardpreise. (Kadi 2015:9f.)

Als eine der Hauptursachen für steigende Immobilienpreise, Mieten und Finanzierungsbeiträge für Genossenschaftswohnungen können steigende Bodenpreise genannt werden: Dafür verantwortlich, dass das wohnungspolitische Ziel der erschwinglichen Wohnungen für Klein- und Mittelverdiener immer schwieriger zu erreichen wird, seien *„die steigenden Grundstückspreise in Städten und Ballungszentren"* (Zitat Karl Wurm, Obmann des GBV, in: GBV 2018b).
Der kontinuierliche Anstieg der Bodenpreise in Wien lässt sich einerseits auf den EU-Beitritt und die sich dadurch ergebene geopolitische Neupositionierung Wiens, sowie die Osterweiterung zurückführen. Die Stadt ist dadurch zu einem attraktiveren Wohnort geworden, wodurch die Nachfrage nach Wohnraum stetig steigt. Allerdings finden nicht nur BewohnerInnen, sondern auch Investoren immer größeres Interesse am Immobilienmarkt der Stadt. Spätestens seit der Wirtschaftskrise wird die Nachfrage nach Eigentumswohnungen nochmals erhöht und wird Wohnen immer mehr zu einem lukrativen Investmentprodukt. Dadurch sind nicht nur die Eigentumspreise, sondern auch die Bodenpreise in die Höhe geschossen. (Kadi 2015:8)
Eine im Auftrag der Arbeiterkammer Wien durchgeführte Studie (Gutheil-Knopp-Kirchwald et al. 2012) zeigt, dass der Durchschnittspreis pro m² Boden zwischen 2000 und 2010 um 67%, von 575€ auf 961€, gestiegen ist, wobei der Preisanstieg vor allem seit 2008 sehr markant ist. Im urbanen Bauland mit Bauklassen von IV und V fällt dieser Unterschied noch deutlicher aus: Allein von 2009 auf 2010 ist der Mittelwert für Wien insgesamt um 334€ auf 1.060€ pro m² gestiegen. Ohne die Akquisitionstätigkeit des Wohnfonds Wien wäre dieser Preisanstieg allerdings deutlich stärker gewesen (um 145€ im Jahr 2010). (ibid.:4)
Da es im geförderten Wohnbau nach WBF-Bestimmungen nicht erlaubt ist, Bodenpreise zu zahlen, die höher als 235€ pro m² Wohnnutzfläche sind, steht dieser unter der Herausforderung, an kostenmäßig geeignetes Bauland zu kommen und somit den Wohnungsbedarf zu decken (GBV 2018b).

Eine weitere Entwicklung, die sich vor allem seit der Wirtschaftskrise in vielen Städten und Ballungszentren zeigt und einen negativen Einfluss auf den Wohnungsmarkt in Bezug auf die Leistbarkeit hat, ist die zunehmende Finanzialisierung von Immobilien. Darunter versteht man die räumliche und gegenstandsbezogene Ausweitung von Verwertungsmöglichkeiten. Immobilien sind aufgrund der Vielzahl an Anlagemöglichkeiten – in Real Estate Investment Trusts, Immobilien AGs, geschlossenen und offenen Immobilienfonds etc. – zu einem immer attraktiveren Anlageprodukt mit zum Teil hohen Renditeerwartungen geworden. Das zentrale Problem der Finanzialisierung liegt darin, dass in dieser Perspektive Immobilien nicht mehr als Gebrauchsgegenstände betrachtet werden, sondern als Verwertungsgegenstände in Form einer Finanzanlage. (Heeg 2015:2f.)
Die Wohnraumproblematik in Wien betrifft zum Großteil einkommensschwache Haushalte, die den Wohnungsmarkt erst vor kurzem betreten haben und weder auf dem geförderten, noch auf dem privaten Wohnungsmarkt hohe Chancen haben. Durch das Zusammenspiel von steigenden Bodenpreisen und dem stagnierenden Wachstum des geförderten Wohnbaus ist der Zugang zu diesem immer schwieriger geworden: Mittlerweile warten 25% der Haushalte länger als drei Jahre auf eine freiwerdende Wohnung. Der gemeinnützige Wohnbau stellt aufgrund der hohen Zugangspreise keine wirkliche Alternative dar. Dadurch sind immer mehr Wohnungssuchende auf den privaten Mietwohnungssektor angewiesen, der allerdings ebenso von negativen Entwicklungen, die zum Teil durch die Liberalisierung des Mietrechtsgesetzes hervorgerufen wurden, betroffen ist. (Kadi 2015:11f.)

4.1.2 Aufkommen alternativer Wirtschaftsmodelle im Wohnungswesen: Solidarische Ökonomien

Als Reaktion auf die aktuellen Entwicklungen am Wohnungsmarkt, vor allem in Bezug auf die zunehmende Privatisierung und Finanzialisierung von Wohnraum, sind in Wien in den letzten zehn Jahren vermehrt Ansätze der Solidarischen Ökonomie als alternatives Wirtschaftsmodell im Wohnungswesen aufgekommen. In den letzten Jahren und Jahrzehnten hätte sich die Solidarische Ökonomie zu einer *„globale[n] Massenbewegung"* (Exner 2011) entwickelt, die sich in Form unterschiedlicher Bewegungen, Projekten, NGOs, Verbänden, Genossenschaften etc. auf der ganzen Welt bemerkbar gemacht hätte (ibid.).
Der Begriff *Solidarische Ökonomie* stammt ursprünglich aus Südamerika und geht auf den Chilenen Luis Razeto Migliaro zurück, der sich mit der Selbstverwaltung von armen Bevölkerungsgruppen beschäftigt hat. Als Wurzeln der Solidarischen Ökonomien im deutschsprachigen Raum gelten die Genossenschaftsbewegungen des 19. Jahrhunderts. In Wien hat diese alternative Wirtschaftsform spätestens 2009, als der erste Kongress zu Solidarischen Ökonomien stattgefunden hat, wieder hohe Aufmerksamkeit erlangt. (BMLUF 2012: 48f.)

Definition "Solidarische Ökonomien"
Unter Solidarischen Ökonomien versteht man *„lokale alternative Formen des Wirtschaftens, in denen Menschen in basisdemokratischer und bedürfnisorientierter Form ökonomische Belange in die eigene Hand nehmen"* (BMLUF 2012: 47). Solidarität bildet dabei einen Gegensatz zu Gewinnmaximierung und Konkurrenzorientierung in kapitalistischen Marktwirtschaften und verweist auf freiwillige Kooperation und gegenseitige Hilfeleistung. Das Ziel von Solidarischen Ökonomien besteht darin, den Kapitalismus als dominierende Wirtschaftsform zu überwinden bzw. durch eine humanere Wirtschaftsform zu ergänzen. (Giegold & Embshoff 2008:13) Der größte Unterschied zwischen solidarischen und kapitalistischen Ökonomien liegt somit in deren Nutzen- statt Gewinnorientierung. Außerdem sei die Solidarökonomie für Menschen da, anstatt die Menschen für die Wirtschaft. (Voß 2006:63) Da es sich bei dem Begriff immer um einen Teil des Aushandlungsprozesses aller Beteiligten handelt, gibt es keine abschließende Definition dessen (BMLUF 2012:48).

Selbstorganisation stellt einen der Grundsätze der Solidarischen Ökonomiedar: Da sich alle Produktionsmittel im kollektiven Eigentum befinden, werden alle Projektbeteiligten zu EigentümerInnen und werden die erwirtschafteten Gewinne nicht an einzelne ausgeschüttet, sondern bilden das Gemeinschaftskapital (Exner & Kratzwald 2012, in: BMLUF 2012:47). Im Gegensatz zu allen anderen Formen von ökonomischer Selbstorganisation, werden in den Solidarischen Ökonomien bewusst solidarische Ziele mit ökonomischem Handeln verfolgt. Somit werden reine Formen der akuten Linderung von Not aus solidarökonomischen Unternehmungen ausgeschlossen. (Giegold & Embshoff 2008:13f.)

Dass Solidarische Ökonomien das Potential aufweisen, eine Alternative zum Neoliberalismus zu bieten, begründet Voß (2006) damit, dass sie es widerlegen können, dass der kapitalistischen Wirtschaftsweise der praktische sowie auch theoretische Anspruch auf Alleinherrschaft zukommt. Allerdings werde gleichzeitig deren Begrenztheit als Nische innerhalb des dominierenden Wirtschaftsmodells deutlich gemacht. (Voß 2006:62f.)

Ansätze zur Solidarischen Ökonomie lassen sich in vielen unterschiedlichen Bereichen, in theoretischen Konzepten sowie in der Praxis wiederfinden und sind zum Teil in bestehende Marktstrukturen eingebettet, zum Teil lehnen sie diese explizit ab. Als Beispiele lassen sich die Bereiche Ernährungssouveränität (*Food-Coops*), Subsistenzwirtschaft bzw. Selbstversorgung (*Urban Gardening*), alternative Energien (Energiegenossenschaften), Dienstleistungen und Kultur (Bildungs-, Medien- oder Künstlerkollektive), Geld und Tausch (Tauschringe, Regionalwährungen), oder soziale Dienstleistungskooperativen (Selbsthilfe- oder Nachbarschaftshilfegruppen) nennen. Auch das Wohnen nimmt einen Bereich der Solidarökonomien ein. (Giegold & Embshoff 2008:226f.)

Grenzen und Chancen von Solidarischen Ökonomien

Da es Ansätze von Solidarischen Ökonomien im Prinzip schon seit dem 19. Jahrhundert gibt, kommt die Frage auf, warum sich diese bisher (noch) nicht gegenüber klassischen, kapitalistischen Wirtschaftsmodellen durchsetzen konnten. Es hat sich gezeigt, dass viele solidarökonomisch basierte Unternehmungen der vergangenen Jahrzehnte aufgrund der starken Konkurrenz zum konventionellen Sektor von diesem niedergedrückt wurden oder dem kommerziellen Sektor gleichgemacht wurden. Ein Grund dafür liegt in dem langsamen Innovationspotential von Solidarökonomien. Da Kooperativen mit Gemeinschaftseigentum einen geringeren Anreiz als kapitalistische Unternehmen haben, Kosten für Innovationen zu tragen, wird deren Wachstum eingeschränkt. Denn die Vorteile des Wachstums müssten mit allen anderen Beteiligten der Kooperative geteilt werden. (Giegold & Embshoff 2008:18)

Von diesem Problem sind allerdings jene Sektoren ausgenommen, die generell von einer niedrigen Innovationsgeschwindigkeit geprägt sind oder bei denen es um die Verwaltung von leistungslosem Einkommen geht. So stehen bspw. Wohnungsgenossenschaften in keiner (hohen) Konkurrenz zu klassischen, gewinnorientierten Unternehmen am Wohnungsmarkt. (ibid.:19)

Ein weiteres, häufig auftretendes Problem bei Solidarökonomien stellt das Zwischenmenschliche dar. Die selbstorganisierte Zusammenarbeit innerhalb eines Projekts wird häufig als Ursache für die Unzufriedenheit der Beteiligten genannt. Insofern scheitern Projekte oftmals an internen Konflikten, d.h. an sich selbst (ibid.). Dieses Problem trifft gewiss auch auf solidarökonomische und selbstorganisierte Wohnprojekte zu, da es häufig zu Konflikten unter mehreren BewohnerInnen, sowie zwischen BewohnerInnen und externen PlanerInnen kommt.

Eine weitere Gefahr, der Solidarökonomien ausgesetzt sein können, liegt im Missbrauch von neoliberalen IdeologInnen, die versuchen, den Rückzug des Staates und die Abgabe von Verantwortung damit zu rechtfertigen, dass dadurch Rechte für alle garantiert werden (Giegold & Embshoff 2008:20).

In der Vielfalt und Vielzahl bisher entstandenen solidarökonomischen Projekten, Initiativen und Verbänden lassen sich jedoch auch deren Chancen und Potentiale erkennen. So stellen Solidarische Ökonomien oftmals Güter, Dienstleistungen sowie Arbeitsplätze in jenen Bereichen zur Verfügung, in denen der Markt sowie der Staat nicht, bzw. nicht effizient genug funktionieren. Am Erfolg von Wohngenossenschaften, die in vielen Städten für leistbare Mieten in innerstädtischen Lagen sorgen, lässt sich dies erkennen. Um den Bedürfnissen der BewohnerInnen besser nachzukommen, kommt die Bodenrente nicht den Kapitalbesitzern zugute, sondern den MieterInnen. (ibid.:21)

Entgegen dem Argument, dass Solidarökonomien langsame Innovationsgeschwindigkeiten aufweisen, stellen viele solidarökonomische Ansätze Quellen für Innovationen dar. Aufgrund der Orientierung an solidarischen und nachhaltigen Werten, wie Ökologie und Demokratie, bieten neue, unerprobte Ideen die Chance, getestet zu werden. Viele technische sowie soziale Innovationen, die sich als ökonomisch erwiesen haben, wurden von kapitalistischen Unternehmen übernommen und somit verbreitet. (ibid.)

Auch in der Politik können solidarökonomische Unternehmungen dazu beitragen, solidarische Werthaltungen und Ideen zu verbreiten und den Spielraum für politische Regulierungen in sozial-ökologischer Absicht zu erweitern. Politik wird in dem Zusammenhang als Ergebnis von Handlungen, Ideen und Präferenzen der Zivilgesellschaft verstanden. Somit ersetzt die solidarische Ökonomie zwar nicht solidarische Politik, kann allerdings bei der Durchsetzung helfen, indem sie in Projekten bewiesen hat, dass solidarökonomische Prinzipien in der Praxis realisierbar sind. (ibid.:22)

Solidarökonomische Ansätze im Wohnen

Das Wohnen stellt, neben einer Reihe an anderen Sektoren (siehe S. 86), einen wichtigen Bereich der Solidarischen Ökonomie dar. Reagieren Solidarische Ökonomien im Allgemeinen auf Negativeffekte der Wirtschaft, lassen sich solidarökonomische Projekte und Initiativen im Wohnbereich als Reaktion auf die aktuellen Trends am Wohnungsmarkt bezeichnen. In Unzufriedenheit mit den steigenden Miet- und Eigentumspreisen, sowie der zunehmenden ökonomischen Verwertung von Boden und Wohnraum, wird nach alternativen Wirtschaftsformen gesucht, die sich vermehrt an den Bedürfnissen der BewohnerInnen orientieren. In Form von gemeinschaftlichen, selbstorganisierten und solidarischen Wohnprojekten werden alternative Wirtschaftsformen praktiziert. Als Grundvoraussetzung bzw. Basis solidarökonomischer Wohnformen gilt das Gemeinschaftseigentum, das kooperativ und basisdemokratisch verwaltet wird. Als solidarökonomische Wohnformen werden

> *„Gemeinschaften und Wohnprojekte, Wohnungsgenossenschaften, Selbstbau-Initiativen, Ökodörfer und alternative Siedlungen, Hausbesetzungen, Wagenplätze [bezeichnet]"* (Giegold & Embshoff 2008:226).

Vor dem Hintergrund des seit dem letzten Jahrzehnt aufkommenden Trends der Solidarökonomien ist es auch in Wien zur Entstehung von selbstorganisierten Wohnformen gekommen, die sich als Alternative zum herrschenden kapitalistischen Wirtschaftsmodell, das sich in Form von ökonomischer Verwertung von Wohnraum, Bodenspekulation und Privatisierung am Wohnungsmarkt bemerkbar macht, deuten lässt. In Wien ist es zunächst zur Weiterführung des Baugruppenmodells gekommen, das bereits in den frühen 1990er Jahren aufgekommen ist. Des Weiteren ist es in den letzten Jahren zur Gründung von zwei Dachverbänden gekommen, die selbstorganisierte Wohnprojekte auf Basis eines solidarökonomischen Ansatzes ermöglichen und unterstützen wollen.

4.2 BAUGRUPPEN ALS AKTUELLE FORM VON SELBSTORGANISATION IM WIENER WOHNBAU

Das in Wien erstmals Anfang der 1990er Jahre aufgekommene Modell von Baugruppen (siehe 3.4.3) erfährt seit ca. zehn Jahren wieder einen Aufschwung. Wie es zu diesem Wiederaufkommen von Baugruppen gekommen ist, welche Rolle die wohnungspolitischen AkteurInnen der Stadt Wien dabei eingenommen haben bzw. einnehmen und welche unterschiedlichen rechtlichen Modelle und Organisationsformen bisher angewandt wurden, wird im Folgenden beschrieben. Zunächst sollen *Baugruppen* definiert und der Begriff von anderen gemeinschaftlichen Wohnformen abgegrenzt werden.

4.2.1 Definition und Begriffsabgrenzung

Wie bereits im vorherigen Kapitel (3.4.3) erwähnt, lassen sich Baugruppen unter der folgenden, sehr allgemein gehaltenen Definition zusammenfassen: Unter Baugruppen versteht man alle Bautätigkeiten, *„die weder von einem einzelnen privaten Bauherrn, noch auf Initiative eines öffentlichen oder privaten Bauträgers durchgeführt werden*" (Kläser 2006:90).
Bei Baugruppen handle es sich laut Keinert und Büsching (2012) um eine Mischung zwischen dem "*Bauträger-Prinzip"* und dem *„Häuslebauer-Prinzip"* (Keinert & Büsching 2012:13): Üblicherweise wird Wohnraum in Städten durch Bauträger errichtet, von denen man eine Art *„Katalogprodukt*" (ibid.) erwirbt. Für die Verhandlungen mit Firmen, die Beaufsichtigung und Kontrolle von Bauabschnitten ist der Bauträger zuständig, der das volle Risiko des Projekts trägt. Bei der Qualität und den ästhetischen Ansprüchen wird aufgrund von Wirtschaftlichkeit oftmals eingespart. Die Kosten sind meist trotzdem relativ hoch und vom Markt abhängig. Im Gegensatz dazu, können beim „Häuslebauer-Prinzip" alle Entscheidungen über die Ausstattung, die Materialien, die beauftragten Firmen etc. eigenmächtig getroffen werden. Diese Freiheiten sind, vor allem bei geringen Vorkenntnissen, mit einem hohen Arbeitsaufwand sowie auch mit einem hohen Risiko verbunden. Die Baupreise sind vergleichsweise hoch, da diese nicht mit anderen Bauherren geteilt werden können. Daher macht es meist Sinn eine Kooperation mit einem/r Architekten/in einzugehen. Bei Baugruppen kommt es zu einer Mischung der Bauträger- und Häuslebauer-Prinzipien. Die Verantwortung wird nicht von einem allein, sondern von der Gemeinschaft getragen. Man kann, ähnlich wie beim Bauträger-Prinzip günstigere Baupreise aufgrund eines höheren Auftragsvolumens erzielen und direkt am Markt, ohne Zwischenhändler einkaufen. (ibid.:13ff.)
Laut Temel besteht ein weiteres wesentliches Element von Baugruppen darin, dass sich eine zivilgesellschaftliche Gruppe von Bauwilligen mit dem Ziel zusammenschließt, in Gemeinschaft und Eigenregie Wohnraum für die eigene Nutzung zu schaffen (Temel 2009:23). Wie viele Aufgaben, die normalerweise Bauträger übernehmen, von der Gemeinschaft übernommen werden, unterscheidet sich je nach Projekt. Auch die Wahl der Organisationsform, des Träger- und Finanzierungsmodells variiert je nach Baugruppe (siehe 4.3.4).
Der Begriff der Baugruppe bezeichnet eine Variante von Gemeinschaftswohnprojekten, die als Sammelbegriff für alle Wohnformen, bei denen das nachbarschaftliche Wohnen im Vordergrund steht, verwendet wird. Baugruppen grenzen sich von Wohngruppen, Wohngemeinschaften oder *Co-Housing*-Projekten dadurch ab, dass sich die BewohnerInnen, bzw. ein Teil davon, bereits lang vor der Besiedelung des Wohnobjekts zusammenschließen, um dieses gemeinsam und selbstbestimmt zu planen und zu errichten bzw. zu sanieren. Im Gegensatz dazu zieht in anderen Gemeinschaftswohnprojekten die BewohnerInnengruppe bereits in ein fertiggestelltes Wohnhaus ein und mietet einzelne Wohneinheiten sowie Gemeinschaftsflächen. (Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen 2018)

4.2.2 Entstehung der zweiten Konjunktur von Baugruppen in Wien und die Rolle der Wohnungspolitik

Seit der Entstehung der ersten Baugruppen in Wien in den 1990er Jahren (siehe 3.4.3) ist das Thema für etwa zehn Jahre etwas in den Hintergrund geraten, sodass es in Wien zu keinen bedeutenden Entwicklungen auf diesem Gebiet gekommen ist (Interview Temel 2018:12). Laut Manuel Hanke (Interview 2018:45-50) hätte es in Wien bisher zwei Konjunkturen von Baugruppen gegeben, wobei die Sargfabrik und das erste B.R.O.T Projekt in den 1990er Jahren die erste darstellen.
Es lässt sich vermuten, dass es in der Zeit zwischen der ersten und zweiten Konjunktur von Baugruppen aufgrund der schwierigen Lage am Wohnungsmarkt und anderen, vor allem rechtlichen Voraussetzungen für Baugruppen zu schwierig war, ihre Projekte zu realisieren. Allerdings muss man auch betonen, dass in Wien, im Gegensatz zu anderen europäischen Städten, in denen der Trend von Baugruppen schon früher eingesetzt hat, der Bedarf aus der Bevölkerung sich selbstorganisiert Wohnraum zu schaffen, nicht so groß war. Die Grundidee von vielen Baugruppen, den Wohnraum der Spekulation zu entziehen, wird in Wien zum Großteil von gemeinnützigen Wohnbauträgern erfüllt – wenn auch vor einem ganz anderen politischen Hintergrund als bspw. das Mietshäuser Syndikat in Deutschland. Außerdem hat es in Wien keine so große Hausbesetzerszene, wie bspw. in Hamburg gegeben, aus der heraus viele selbstorganisierte Wohn- bzw. Hausprojekte entstanden sind. (Interview Temel 2018:239-241, 323-329)
Neben dem geringeren Bedarf der Bevölkerung sich Alternativen zum bestehenden Wohnungsangebot zu schaffen, wurde in Wien, im Gegensatz zu anderen Städten im deutschsprachigen Raum, das Potential von Baugruppen für die Stadtentwicklung später erkannt. In Tübingen bspw. wird bereits in den frühen 1990er das Potential von Baugruppen für den Stadtteil der Südstadt erkannt und regelmäßige Bauherrenbörsen veranstaltet, auf denen sich interessierte Personen kennenlernen und zusammenschließen können, sowie ArchitektInnen vermittelt werden (Kläser 2006:91ff.). Der ausschlaggebende Grund für den damaligen Tübinger Beamten, der für das Baugruppenmodell in die Stadtteilentwicklung integriert hat, war, dass man gewisse Anforderungen nicht mit normalen, gewerblichen Bauträgern umsetzen kann. Nur durch die Vergabe von Grundstücken speziell an Baugruppen war es möglich, höhere Ansprüche an den Stadtteil, wie bspw. Gewerbe im Erdgeschoß, neue Mobilitätskonzepte oder hochwertiger öffentlicher Raum, zu realisieren. (Interview Temel 2018:231-238)

Wiederaufkommen von Baugruppen ab 2009

Zur zweiten Konjunktur von Baugruppen sei es laut Hanke (Interview 2018:45-50) ab 2009 gekommen, als das zweite B.R.O.T. Projekt in Kalksburg, sowie zwei Projekte des Vereins *Frauenwohnprojekt [ro*sa]* (ro*sa Kalypso im 12. Bezirk und ro*sa Donaustadt) entstanden sind, die auf Initiative der BewohnerInnengruppen bzw. ArchitektInnen zurückzuführen sind. Die Stadt Wien hat die Projekte in der Grundstückssuche und durch Förderungen unterstützt. (Interview Temel 2018: Email)
Somit wurde die zweite Konjunktur von Baugruppen zwar *bottom-up*, auf Initiative von einzelnen Projektgruppen eingeleitet, allerdings durch die zunehmende Unterstützung von Seiten der Stadt beschleunigt.

Als eine Art vorbereitender Schritt in der aktiven Unterstützung von Baugruppen von Seiten der Wohnbaupolitik der Stadt Wien kann die Einführung des Kriteriums der Sozialen Nachhaltigkeit in Bauträgerwettbewerbe 2009 gedeutet werden. Vor dem Hintergrund des steigenden Bevölkerungswachstums und aus der Angst vor der Entstehung von monofunktionalen Stadtentwicklungsgebieten wurde immer mehr versucht, BewohnerInnen dazu zu aktivieren sich in ihrem Quartier einzubringen und sich um ihr Wohnumfeld zu bemühen. (Interview Hanke 2018:71-78) Durch die Einführung des Kriteriums der Sozialen Nachhaltigkeit, das u.a. den Aufbau von sozialen Nachbarschaftsnetzen, die Durchführung von Partizipationsprozessen und das Angebot von Selbstorganisation einfordert (Wohnfonds Wien 2015:14) kommen Konzepten von Baugruppen, die diese Aspekte aufweisen, höhere Chancen gegenüber anderen Wettbewerbsbeiträgen zu. Als Beispiele können das Wohnprojekt Wien am Nordbahnhof oder das Projekt so.vie.so im Sonnwendviertel genannt werden, die zwei der Fallbeispiele darstellen (siehe 5.1.2.2 & 5.2.3).
Eine wesentliche Treiberin für die Entwicklung von Baugruppen war die Entwicklungsgesellschaft der Seestadt Aspern – die *Wien 3420 Aspern Development AG*. Diese hat begonnen sich unterschiedliche europäische Modelle von Baugruppen, wie auch jenes aus Tübingen, anzuschauen. Durch deren Tätigkeiten ist auch die Stadt Wien vermehrt auf das Thema Baugruppen aufmerksam geworden und hat einen Forschungsauftrag dazu vergeben. (Interview Temel 2018:28-33)

Einführung von Baugruppenverfahren

Die Unterstützung von Baugruppen wurde um einiges erhöht als 2011 in der Seestadt Aspern erstmals ein Baugruppenverfahren durchgeführt wurde. Bis konnten Baugruppen ihr Grundstücke entweder auf dem freien Markt erwerben, dessen Preise allerdings meist um einiges zu hoch für Baugruppen waren, oder sich um Grundstücke im Besitz der Stadt Wien bewerben, die über den Wohnfonds an Bauträger zu förderbaren Preisen verkauft werden. Die dabei bestehende Herausforderung der hohen Konkurrenz gegenüber professionellen Bauträgern, die sich durch die Einführung des Kriteriums der Sozialen Nachhaltigkeit nur gering verbessert hatte, wurde von der Stadt Wien zunehmend erkannt. Daraufhin hat das Wohnbauressort die Initiative gestartet, Grundstücke speziell an Baugruppen zu vergeben, indem einzelne Bauplätze zum Fixpreis in Form von Konzeptwettbewerben zwischen Baugruppen vergeben werden. Bei einem Konzeptwettbewerb entscheidet die Jury anhand des eingereichten Konzeptes der einzelnen BewerberInnen über die Eignung des jeweiligen Projekts für den Standort. Es muss kein fertiges architektonisches Konzept eingereicht werden, sondern zunächst das Interesse bekundet werden und gewisse Mindestanforderungen (z.B. eine Mindestzahl an Gruppenmitgliedern, ein Minimum an Eigenmittel bzw. der Anspruch auf Eigenmittelersatzdarlehen, oder eine qualifizierte fachliche Betreuung) erfüllt werden. Die eingereichten Konzepte werden anhand eines Kriterienkatalogs bewertet. Diese beziehen sich auf das Projektkonzept an sich (bspw. auf die Gemeinschaft und deren Ideen, die Einbeziehung der Nachbarschaft und die Gestaltung der Erdgeschoßzone, die Innovation und Ressourcenschonung im Bauen), auf die Realisierbarkeit des Vorhabens (bspw. die Stabilität der Gruppe, die Kooperationsbereitschaft mit anderen Baugruppen, die Betreuung und Finanzierung), sowie auf die Eignung des Konzepts am Standort bzw. im Stadtteil. (Temel 2009:98)
Nach dem ersten Baugruppenverfahren im Süden der Seestadt Aspern, das von der Wien 3420 Aspern Development AG und dem Wohnfonds Wien ausgelobt wurde (Temel 2009:98), sind fünf weitere Baugruppenverfahren durchgeführt worden. 2015 wurde das Baugruppenverfahren *Leben am Helmut Zilk Park* am Hauptbahnhof mit vier Bauplätzen von der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH ausgelobt, sowie ein Verfahren in Neu Leopoldau. 2016 folgte ein Baugruppenverfahren mit drei Bauplätzen im Wildgarten – *Wohnen am Rosenhügel*. 2017 wurden zwei Baufelder im Stadtentwicklungsgebiet *OASE 22+* im 22. Bezirk, sowie ein weiteres Baugruppenverfahren in der Seestadt Aspern (Quartier *Am Seebogen*) durchgeführt. (Interview Temel 2018:161-169)

Derzeitiger Bestand von Baugruppen in Wien

Insgesamt sind in der zweiten Konjunktur von Baugruppen – die mit den ersten beiden [ro*sa]-Projekten und B.R.O.T. Kalksburg eingeleitet wurde – ca. 15 Projekte von Baugruppen realisiert worden und ca. 20 weitere Projekte befinden sich derzeit in Planung bzw. in Bau. Ein Großteil der aktuellen Baugruppenprojekte entsteht in den beiden Stadtentwicklungsgebieten Seestadt Aspern und dem Sonnwendviertel am Hauptbahnhof und etwa zwei Drittel davon wurden bzw. werden über Baugruppenverfahren realisiert. Die restlichen Baugruppen haben ihre Grundstücke über „gewöhnliche" Bauträgerwettbewerbe (wie z.B. das Wohnprojekt Wien oder so.vie.so), Quartiershausverfahren (das WoGen Quartiershaus) oder über den freien Wohnungsmarkt (wie z.B. die Mauerseglerei) erworben. Zählt man die Wohneinheiten aller ab 2009 realisierten und sich in Entwicklung befindlichen Baugruppen zusammen, kommt man auf einen geschätzten Wert von ca. 1.300 Wohneinheiten, was im Vergleich zu 134.000 Wohnungen im Besitz von gemeinnützigen Genossenschaften und zu 230.000 Wohnungen im Gemeindebausegment (Statistik Austria 2013) nur einen sehr geringen Prozentsatz (in etwa 0,15%) ausmacht.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass der Ausgangspunkt für das Wiederaufkommen von Baugruppen in Wien 2009 einerseits in der Initiative von einzelnen zivilgesellschaftlichen AkteurInnen und ArchitektInnen, die u.a. das Projekt B.R.O.T. Kalksburg und die [ro*sa] Frauenwohnprojekte hervorbrachten, lag. Vor welchem gesellschaftlichen Hintergrund und mit welchen Motiven die zivilgesellschaftlichen InitiatorInnen ihre Baugruppenprojekte gestartet haben, wird im folgenden Abschnitt (4.2.3) wiedergegeben.
Ohne das zunehmende Interesse der Stadt Wien und der aktiven Unterstützung der Wiener Wohnbaupolitik wäre es allerdings vermutlich zu keinem so langen Fortbestehen der zweiten Konjunktur von Baugruppen gekommen. Die Gründe dahinter, warum die Stadt Wien das Ziel verfolgt, Baugruppen in Stadtentwicklungsgebieten gezielt einzusetzen, sind vielfältig. Zum einen werden positive Effekte auf die Gestaltung des Stadtteils erwartet, da sich Baugruppen meist durch kleinteilige Bebauung, hohe Qualitäten im öffentlichen Raum, Mischnutzungskonzepte und auffällige Architektur auszeichnen. Es wird außerdem erwartet, dass sich die hohe Identifikation der BewohnerInnen mit dem Projekt auch auf das Umfeld übertragen lässt und sich positive Urbanisierungseffekte ergeben. Zum anderen bestehen die Gründe in sozialen Effekten: In den informellen Strukturen wird hohes Integrationspotential gesehen (Temel 2009:15f.) und städtische Quartiere könnten sich durch die Ansiedlung einer *„preisorientierten Mittelschicht"* aus akademischen Jungfamilien und der Generation 50+ stabilisieren (Tordy 2001:28).
Die hohe Einflussnahme der Stadt ist nicht ohne Auswirkung auf die Baugruppen geblieben. Während die in der ersten Konjunktur der 1990er Jahren entstandenen Baugruppen, wie die Sargfabrik und B.R.O.T. Hernals, sowie die ersten Projekte der zweiten Konjunktur ab 2009 noch als alternative, *bottom-up* initiierte Wohnformen bezeichnet werden können, hat sich das Baugruppenmodell spätestens seit der Einführung von Baugruppenverfahren zu einem etablierten Instrument der Stadtentwicklung weiterentwickelt.

4.2.3 Gesellschaftlicher Hintergrund der Entstehung von Baugruppen und Motivlage der InitiatorInnen und BewohnerInnen

Der Ursprung von heutigen Formen von Baugruppen liegt vor allem in der Entstehung von neuen Haushaltsformen, die sich vor dem Hintergrund der strukturellen Veränderung der Gesellschaft ergeben haben. Der Rückgang von traditionellen Gesellschafts- und Familienkonzepten wird versucht durch neue Formen der Gemeinschaft zu ersetzen. (Müller 2015:23)
Bereits seit den 1970er Jahren macht sich ein gesellschaftlicher Wandel bemerkbar, der sich in der Veränderung der Arbeitsbedingungen und der ökonomischen Situation der BürgerInnen, sowie in einer Transformation der Sozialstrukturen und der Wertehaltungen bemerkbar macht (Müller 2015:243). Der gestiegene Wohlstand und die erhöhte soziale Sicherheit bringen veränderte Lebenszyklen (spätere Familiengründung) und somit eine Transformation der Haushaltsformen mit sich. Zusammenfassend lässt sich eine Entwicklung von einer homogenen hin zu einer stärker ausdifferenzierten Gesellschaft erkennen, in der die Familiengründung in den Hintergrund tritt. Somit entwickeln sich immer inhomogenere Haushaltsformen, die von dem Konzept der Kleinfamilie abweichen. Damit einher geht der Wunsch nach der Möglichkeit, im Wohnumfeld möglichst viele Kontakte zu knüpfen, um das sich ausdünnende Netz an Verwandtschaft zu ersetzen. (Müller 2015:246)
Neben den langfristigen Veränderungen der Gesellschaft – der späteren Familiengründung und dem schwindenden Ideal der Kleinfamilie – spiegelt sich aktuell vor allem die Alterung der Gesellschaft in den sich verändernden Wohnbedürfnissen wider. Es lässt sich zunehmend der Trend erkennen, der Vereinsamung im Alter durch gemeinschaftliches Wohnen – einerseits mit Gleichaltrigen sowie andererseits mit mehreren Generationen – entgegenzuwirken. Immer öfter sei es die Bevölkerungsgruppe 50+, die sich zu Baugruppen zusammenfindet. (Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen 2015:11)
Ein weiteres Motiv für die Gründung von Baugruppen ergibt sich aus den sich veränderten Beschäftigungsverhältnissen und veränderten Berufswelten, in denen ein fixer Arbeitsplatz an nur einem Ort nicht mehr als Standard gilt. Somit erhöht sich die Nachfrage nach alternativen Wohnformen, in denen Wohnen und Arbeiten kombiniert werden können. (ibid.)

Die Motivlage der heutigen Baugruppen unterscheidet sich laut Kläser (2006) wesentlich von jenen gemeinschaftlichen Wohnformen, die in der Zwischenkriegszeit, sowie in den 1970er und 1980er Jahren entstanden sind. Einerseits haben Baugruppen nicht mehr die Intention, eine Gegenökonomie zu schaffen, wie es in den 1920er Jahren der Fall war. Stattdessen wird in Form von alternativen Wohnmodellen das Spektrum des Marktes erweitert und werden marktkonforme Wohnmodelle realisiert, die auf immer mehr Interesse von Investoren, Kommunen und Projektentwicklern stoßen. Andererseits geht es Baugruppen nicht mehr darum, einen Gegengesellschaft, ähnlich wie in den politisch-kulturell motivierten Projekte der 1970er und 1980er Jahre, zu gründen: „*Die ideologischen Auseinandersetzungen [werden] von einem Pragmatismus des Machbaren abgelöst*." (Kläser 2006:90)
Anstatt das Kollektiv als Wert für sich zu verstehen und an die oberste Stelle der Wohnprojekte zu setzen, ist es in Baugruppen frei wählbar, wieviel Leistung die Mitglieder in die Gruppe einbringen und wieviel Gemeinschaftlichkeit man für sich selbst realisieren will. (ibid.)

Im Allgemeinen verbindet heutige Baugruppen der Wunsch nach einer selbstgeformten Nachbarschaft, sowie nach der Erfüllung von individuellen Lebensentwürfen – d.h. Wünsche nach Grundrissen, Lage, Art des Zusammenlebens etc. – und die Umsetzung der eigenen Lebens- und Wohnvorstellungen im gebauten Raum (Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen 2015:11). Die Gemeinschaft als Lebens- und Wohnform gilt mittlerweile allerdings nicht mehr als Ausgangspunkt einer Baugruppe, sondern eher als Notwendigkeit, um die pragmatischen Ziele zu erreichen (Müller 2015:25f.).
Neben der Schaffung von individuellen Wohnraum erhoffen sich die Mitglieder von Baugruppen eine Kostenersparnis durch den Zusammenschluss und die Übernahme von Aufgaben, wie bspw. der Vermarktung und Zwischenfinanzierung, die normalerweise von Bauträgern oder Investoren erfüllt werden, zu erzielen. Außerdem kann bewusst auf nicht benötigte Ausstattungen und Standards, die man im herkömmlichen Wohnungsangebot immer automatisch mitfinanziert, verzichtet werden. Grunderwerbssteuer und Notargebühren müssen darüber hinaus nur auf das Grundstück und nicht auf die Wohnung erhoben werden. (ibid.)
Das Ziel der Kostenersparnis kann außerdem in Verbindung mit dem Trend der *Sharing Economy* gebracht werden: Im Teilen von Gebrauchsgegenständen, sozialen Diensten, oder Gemeinschaftsräumen wird nicht nur die Möglichkeit nach der Schaffung von neuen Formen von Gemeinschaftlichkeit gesehen, sondern auch die Chance der Kostenersparnis. Auch von der Eigenleistung im Planen und am Bauen durch das Aufbringen von „Muskelhypothek" wird erwartet, dass man sich Kosten von handwerklichen Tätigkeiten erspart. Das Motiv der Kostenersparnis werde allerdings oftmals überschätzt: In Wien sei das Einsparungspotential aufgrund der großzügigen Förderungsmöglichkeiten deutlich niedriger, als bspw. in Deutschland, wo man sich bei einer Baugruppe 10% bis 15% der Kosten gegenüber eines gewöhnlichen Wohnungskaufs oder Miete sparen kann. (Tordy 2011:25)

4.2.4 Unterschiedliche Formen von Baugruppen

Im Laufe der Zeit hat sich eine Vielzahl an Baugruppen herausgebildet, die sich einerseits in ihrer Rechtsform sowie ihrem Finanzierungs- bzw. Trägermodell unterscheiden, und andererseits in der Frage, von dem die Initiative zur Gründung der Baugruppe ausgeht.

Unterscheidung zwischen Bauherren- und Bauträgermodell
In Bezug auf das rechtliche System von Baugruppen lässt sich zwischen Bauherrenmodellen und Bauträgermodellen unterscheiden:
(1) *Bauherrenmodell*: Eine Gruppe von künftigen BewohnerInnen schließt sich zusammen und tritt gemeinsam als Bauträgerin auf, welche die wirtschaftliche und juristische Verantwortung für alle Vorgänge in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben übernimmt. Für fachliche Aufgaben werden externe SpezialistInnen einbezogen. (Tordy 2011:9f.) Nach Abschluss der gemeinsamen Bauphase muss man zwischen zwei unterschiedlichen rechtlichen Formen unterscheiden: Entweder werden die Mitglieder zu Anteils- oder WohnungseigentümerInnen. Ein gemeinsamer Verein der BewohnerInnen betreibt oder vermietet die Gemeinschaftsräume. (Temel 2015:21f.) Die andere Möglichkeit besteht darin, dass die Gruppe, als Verein organisiert, echtes Gemeinschaftseigentum errichtet. Der Verein tritt als Eigentümer auf und vergibt die einzelnen Wohnungen an seine Mitglieder, indem Nutzungs- bzw. Mietverträge mit diesen abgeschlossen werden. (Temel 2015:21f.)
(2) *Bauträgermodell*: Die Baugemeinschaft (die BewohnerInnengruppe) geht eine Kooperation mit einem (gemeinnützigen) Bauträger ein, der das Gebäude baut und dessen Eigentümer ist. Die Wohnungen werden entweder einzeln oder per Generalmietvertrag an die BewohnerInnen vermietet. Bei diesem Modell besteht kein Gemeinschaftseigentum der Gruppe, da das Haus einem externen

Unternehmen gehört und den Vorgaben des Mietrechts unterliegt. (Temel 2015:21f.)

Ein wesentlicher Unterschied zwischen den beiden Modellen liegt in Frage der Verantwortung und des Risikos, das beim Bau des Gebäudes eingegangen wird. Beim Bauherrenmodell gehen die BewohnerInnen ein deutlich höheres Risiko ein und sind außerdem mit einem höheren Aufwand belastet, im Gegensatz zum Bauträgermodell, in dem die Hauptverantwortung beim Bauträger liegt, wodurch das Risiko und der Aufwand für die BewohnerInnengruppe deutlich geringer ist. Gleichzeitig sinken allerdings die Möglichkeiten an Mit- und Selbstbestimmung, da viele Aufgaben vom Bauträger übernommen werden, die beim Bauherrenmodell von den späteren BewohnerInnen selbst erfüllt werden. (Tordy 2011:9f.)
Ein weiterer bedeutender Unterschied zwischen den rechtlichen Organisationformen liegt darin, was mit den freiwerdenden Wohnungen nach Auszug eines Mitglieds der Baugruppe passiert. Werden die Wohnungen als Einzeleigentum errichtet, hat jede/r Eigentümer/in das Recht, die Wohnung zu verkaufen, außer es werden Vorkaufsrechte der Gemeinschaft für freiwerdende Wohnungen vereinbart – dann kann die Gruppe über die Käufer bestimmen. Nur durch ein preisgebundenes Vorkaufsrecht kann die Möglichkeit eines Spekulationsgewinns durch den Verkauf der Wohnung verhindert werden. Werden die Wohnungen als Mietwohnungen von einem (gemeinnützigen) Bauträger errichtet, kann der Bauträger darüber entscheiden, wer die freiwerdenden Wohnungen mieten kann. Beim Bauherrenmodell im Gemeinschaftseigentum fallen Wohnungen nach dem Auszug von Mitgliedern des Vereins an die Gemeinschaft zurück, die selbst über die Neuvergabe der Wohnung entscheiden kann. (Temel 2015:21f.)

Der Großteil der derzeit bestehenden Baugruppen in Wien ist in der Planungsphase eine Kooperation mit einem Bauträger eingegangen und lassen sich somit als Bauträgermodelle bezeichnen. Die einzigen Gruppen, die ihre Projekte ohne Bauträger umgesetzt haben, waren bisher die Sargfabrik, die B.R.O.T. Projekte, die Mauerseglerei im 23. Bezirk und die Wohnungseigentumsprojekte JAspern und Haberlgasse 81. An den zum Teil sehr langwierigen Planungsprozessen der Projekte (bspw. zehn Jahre in der Sargfabrik) sieht man, dass sich der Aufwand für die Gruppe dadurch um ein Vielfaches erhöht. Der Hauptgrund, warum Bauträger in die Projektentwicklung einbezogen werden, ist die Finanzierung, denn für eine Gruppe ist es zu Beginn des Projekts so gut wie unmöglich das benötigte Kapital selbst aufzubringen, vor allem wenn die Gruppe erst zu einem Teil gefüllt ist. Der Bauträger übernimmt die Zwischenfinanzierung des Projekts und beschleunigt dadurch den Realisierungsprozess. (Interview Temel 2018:250-255) Nach der Errichtungsphase streben es allerdings viele Baugruppen an, das Gebäude vom Bauträger als Gemeinschaftseigentum zu erwerben, damit die Wohnungen von der Gruppe selbst, meist als Verein organisiert, an die einzelnen BewohnerInnen vermietet werden können. Demnach können Baugruppen in dem Übergang von der Planungs- und die Nutzungsphase auch von dem Bauträger- in das Bauherrenmodell wechseln.

Unterscheidung zwischen professionell initiierten und *bottom-up* initiierten Baugruppen
Neben der Unterscheidung zwischen Baugruppen nach deren Rechtsform und Zusammenarbeit mit dem Bauträger, stellt Kläser (2006) die Frage, von wem die Initiative für das Bauprojekt ausgeht, in den Mittelpunkt. Grundsätzlich kann jede/r eine Baugruppe ins Leben rufen und sich ein Team aus einem Bauherren, einem/r Architekten/in und einem/r Projektsteurer/in oder Moderatoren/in zusammenstellen. Man unterscheidet je nachdem, von welchem Punkt aus – das heißt, „von oben herab" oder „von unten" – das Projekt initiiert und gestartet wird. (Keinert & Büsching 2012:9)

Laut Kläser (2006:90ff.) lässt sich im Allgemeinen zwischen professionell initiierten Gruppen und Baugruppen, die aus einem *bottom-up* Ansatz heraus entstanden sind, unterscheiden:
(1) *Professionell initiierte Baugruppen* stehen von Anfang an unter Unterstützung von Seiten eines/r Architekten/in, externen Dienstleisters oder der Kommune. Die Motivation entsteht meist aus dem pragmatischen Grund der Kostenreduktion, die sich durch die Organisation als Gruppe ergibt. Die Gemeinschaft ist nicht Ausgangspunkt, sondern Resultat des Planungs- und Bauprozesses. Die Unterstützung der Dienstleister liegt meist in der Vermittlung von BeraterInnen, moderatorInnen oder ArchitektInnen an künftige Bauherren. Der Entwurf stammt somit nicht von den Mitgliedern der Baugruppe, sondern wird vorgegeben und kann nur noch geringfügig an die individuellen Bedürfnisse angepasst werden. Professionell initiierte Baugruppen weisen demnach den geringsten Grad an Selbstorganisation auf (Kläser 2006:91ff.).
(2) *Bottom-up initiierte Baugruppen* entstehen, im Gegensatz dazu, aus zivilgesellschaftlichen Gruppen und sind dabei weniger abhängig von externen AkteurInnen. Zur professionellen Unterstützung in der Planungsphase können auch bei *bottom-up* initiierten Baugruppen Kooperationen mit Bauträgern, ArchitektInnen oder anderen DienstleisterInnen bestehen. Allerdings findet in deren Zusammenarbeit immer ein Austausch auf Augenhöhe statt, sodass der Entwurf zu einem großen Teil von den künftigen BewohnerInnen stammt. (Kläser 2006:91ff.)

Die Unterscheidung zwischen dem Bauherren- und Bauträgermodell nach Tordy (2011) darf demnach nicht mit der Unterscheidung nach professionell und *bottom-up* initiierten Baugruppen nach Kläser (2006) gleichgesetzt werden. Zwar werden die meisten im Bauherrenmodell errichteten Baugruppen *bottom-up* initiiert, allerdings können Baugruppen, die im Bauträgermodell errichtet werden, ebenfalls *bottom-up* initiiert sein, solang die Initiative für das Projekt von den künftigen BewohnerInnen ausgeht. Die Unterscheidung nach Kläser (2006) scheint das passendere Modell zu sein, um Baugruppen anhand deren Grad an Selbstorganisation miteinander zu vergleichen und dient somit als Grundlage für die Fallbeispielanalyse (siehe Kapitel 5.1.1).

4.2.5 Rechtliche Organisationsformen von Baugruppen in Wien

Bei den meisten bisher entstandenen Baugruppen in Wien handelt es sich um Gemeinschaftseigentum in Form eines Vereins, das mit einem Heimmodell kombiniert wird (Interview Temel 2018:250-255). Diese rechtliche Grundstruktur wird im Folgenden beschrieben und dient als Grundlage für den Großteil der im nächsten Kapitel analysierten Fallbeispiele.

Wohnbauförderung durch das Heimmodell
Bereits seit der Sargfabrik und dem ersten B.R.O.T. Projekt in Hernals wird das Heimmodell verwendet, um als Baugruppe an öffentliche Förderungen zu kommen. Seit den späten 1980er Jahren wurde es in der MA 50 und der Wohnbauförderung akzeptiert, dass man das Heimmodell für die Förderung von Baugruppen anwenden kann (Interview Temel 2018:268f.). Auch wenn dieses Modell eigentlich nicht für Baugruppen vorgesehen ist, hat sich dieses als geeignetste Möglichkeit herausgestellt, um als Baugruppe gefördert zu werden.
Als Voraussetzung sich als Wohnheim bezeichnen zu können, gilt die Bereitstellung von Einrichtungen, die *„zur Befriedigung des regelmäßigen oder temporären Wohnbedürfnisses ihrer Bewohner dienen"* (1989 §2 Abs. 5 lit a WWFSG; in: Temel 2009:18). Außerdem sind Wohnheimen *„dem Wesen nach vergleichbare, über Wohnungen hinausgehende Räumlichkeiten oder Einrichtungen in anderen*

Gebäuden, z.B. für Wohngemeinschaften" (ibid.) gleichzuhalten. Der Vorteil der Heimförderung besteht darin, dass man, im Gegensatz zu anderen Wohnbaufördermitteln, keine Anbotswohnungen[11] bereitstellen muss. Außerdem können Gemeinschaftsflächen zu den förderbaren Nutzflächen gezählt werden und es gibt keine Einkommensgrenzen für BewohnerInnen (wie bei der gewöhnlichen Wohnbauförderung). Allerdings ist bei der Heimförderung nur die geringste Förderstufe von 510€ möglich. (Temel 2009:19)
Für Wohnprojekte, die nicht als Heime bezeichnet werden können, lassen sich Wohnbeihilfen und Eigenmittelersatzdarlehen beanspruchen. Die Wohnbauförderung – die an die Einkommensgrenze der BewohnerInnen gebunden ist – wird in Form von Förderungsdarlehen zwischen 510€ und 750€ pro m^2 vergeben. Zuständig für die Vergabe von Wohnbauförderungen ist die Wohnbauförderung (MA 50) und der Wohnfonds Wien. Der Grundstücksbeirat gibt außerdem eine Förderempfehlung ab. (Temel 2009:19)

Organisation der BewohnerInnen als (gemeinnütziger) Verein
Der Verein gilt als beliebtestes Organisationsmodell für Baugruppen. Dieser kennzeichnet sich als „*ein freiwilliger, auf Dauer angelegter, auf Grund von Statuten organisierter Zusammenschluss mindestens zweier Personen zur Verfolgung eines bestimmten, gemeinsamen, ideellen Zwecks*." (Vereinsgesetz 2002 §1 (1)). Eine solche Rechtsform darf nicht auf Gewinn orientiert sein und das Vereinsvermögen darf nur im Sinn des Vereinszwecks verwendet werden (ibid. (2)). Die Gemeinnützigkeit bedeutet in dem Sinn, dass die Mittel nur für gemeinnützige Zwecke verwendet und nicht an Dritte, bzw. einzelne Mitglieder ausgeschüttet werden dürfen.
Der Grund für die große Beliebtheit des Vereins als Organisationsmodell für Baugruppen liegt darin, dass Eigenschaften von Genossenschaften in die Vereinsstatuten aufgenommen werden können, ohne dafür eine Genossenschaft gründen zu müssen, deren Errichtung weitaus komplizierter und aufwändiger wäre, als die eines Vereins (siehe nächster Punkt). In den Statuten werden u.a. die Regeln und Pflichten der Mitglieder geregelt, sowie der Vereinszweck, die vorgesehenen Tätigkeiten und die Art der Schlichtung von Streitigkeiten festgelegt. In diesen können sich die Werthaltungen und ideellen Ziele der Baugruppe widerspiegeln. Die Vereinsstatuten können allerdings von der Generalversammlung aller Mitglieder wieder geändert werden – was bei Genossenschaften zwar auch möglich ist, allerdings durch einigen Festlegungen, die über das Vereinsgesetz hinausgehen, erschwert wird. Bei der Generalversammlung handelt es sich um das höchste Organ im Verein. Um an steuerliche Begünstigungen zu gelangen, ist der Nachweis zur Gemeinnützigkeit notwendig, was bedeutet, dass der Vereinsbesitz nicht mehr privatisiert werden darf. (Temel 2009:44)
Das Eigenkapital eines Vereins besteht zum Großteil aus Einzahlungen der Mitglieder, dazu kommen in manchen Fällen auch Spenden und Schenkungen sowie Eigenleistungen und Privatdarlehen von Freunden und Verwandten der Mitglieder (ibid.).
Die Gründung des Vereins im Baugruppenprozess erfolgt meist schon in einer frühen Phase, um einerseits die Grundziele, Rechte und Pflichten innerhalb der BewohnerInnengruppe in Form der Statuten zu sichern, sowie um andererseits als juristische Person mit Bauträgern, PlanerInnen, etc. verhandeln zu können. (Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen 2018)

11 Laut § 29 Ab. 4 WWFSG müssen Bauträger der Stadt Wien für einen Zeitraum von sechs Monaten ein Kontingent von Wohnungen zur Vergabe anbieten.

(Klein-)Genossenschaft als ideale Organisationsform für Baugruppen
Auch wenn die Kleingenossenschaft die naheliegendste und passendste Rechtsform für Baugruppen darstellen würde (Interview Temel 2018:259f.), hat sie sich in Wien noch nicht durchgesetzt. Ein Grund dafür liegt darin, dass es in Österreich, im Gegensatz zu Deutschland und der Schweiz, keine Vorbilder für Kleingenossenschaften in dem Bereich des Wohnbaus gibt. All jene Kleingenossenschaften, die sich im Laufe der Entwicklung in Wien formiert haben, sind immer weiter zu Großgenossenschaften zusammengewachsen. Im Prinzip wurde die Wohnungsgenossenschaft in Österreich durch die Wohnungsgemeinnützigkeit ersetzt, indem es zwar noch gemeinnützige Bauvereinigungen gibt, die Genossenschaften sind, sich allerdings nicht stark von anderen gemeinnützigen Rechtsformen unterscheiden. (Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen 2017)
Das primäre Ziel von Genossenschaften liegt in der wirtschaftlichen und rechtlichen Förderung aller Mitglieder, in der Selbstverwaltung, Selbsthilfe sowie der Solidarität (Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen 2017). Gewinne sind zwar nicht verboten, allerdings nicht das zentrale Ziel. Die grundlegenden Prinzipien der Genossenschaft sind das Identitäts-, Demokratie-, Förder-, Nutzungs-, Solidaritätsprinzip sowie der Doppelcharakter (Genossenschaften sind Wirtschaftsunternehmen, sowie auch Kultur- und Sozialgemeinschaft) (Bärsch et al. 1989:11f.; in: Temel 2009:49). Diese Prinzipien finden teilweise in den strukturellen Eigenschaften der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung ihren Ausdruck (Temel 2009:49).
Ähnlich wie bei einem Verein bestehen die wesentlichen Organe aus der Generalversammlung und dem Vorstand, der aus Mitgliedern der Genossenschaft bestehen muss. Das Genossenschaftsvermögen stellt das Eigenkapital dar und entsteht durch den Kauf von Genossenschaftsanteilen aller Mitglieder. Bei einem Ausstieg aus der Genossenschaft dürfen keine Renditen ausgezahlt werden. Bei einer Wohnungsgenossenschaft erhalten die Mitglieder Nutzungsrechte an einer Wohnung, die der Miete nach dem Mietrechtsgesetz gleichgestellt und nicht verkauf- oder vererbbar sind. (Temel 2009:49) Ist eine Baugruppe gleichzeitig eine Kleingenossenschaft und im Besitz eines Hauses, sind die Mitglieder gleichzeitig GenossenschafterInnen, also EigentümerInnen, sowie MieterInnen. Kleingenossenschaften ermöglichen als Rechtsform den höchsten Grad an Autonomie für die Gemeinschaft auf Kosten der Autonomie der Einzelnen. (Temel 2009:50)
Neben den fehlenden Vorbildern für Kleingenossenschaften in Wien liegt ein weiterer wesentlicher Grund für die Unbeliebtheit der Genossenschaft als Rechtsmodell für Baugruppen darin, dass die Gründung von Genossenschaften derzeit relativ aufwendig und kostenintensiv ist. Alle zwei Jahre muss eine Prüfung durch den Revisionsverband durchgeführt werden. (Temel 2009:49)

4.3 Dachverbände zur Unterstützung von selbstorganisierten Wohnformen

Als Dachverbände werden in der vorliegenden Arbeit Organisationen definiert, die es sich zum Ziel setzen, gemeinschaftliche und selbstorganisierte Wohnprojekte zu unterstützen. Einerseits wird den BewohnerInnengruppen der einzelnen Wohnprojekte Beratung in rechtlichen, organisatorischen, baulichen, etc. Fragen angeboten. Durch den Austausch mit ExpertInnen aus der Szene sowie mit anderen Gruppen, können Erfahrungen und Wissen geteilt und für andere nutzbar gemacht werden. Andererseits werden in Dachorganisationen finanzielle Ausgleichsmodelle geschaffen, um die Kosten für die einzelnen Wohnprojekte zu verringern.
In Österreich ist es in den letzten Jahren zu zwei Gründungen solcher Dachverbände gekommen. 2014 wurde das *habiTAT*, nach dem Vorbild des deutschen Mietshäuser Syndikats, gegründet und 2015 ist die *Wohnprojekte Genossenschaft* (*Die WoGen*) entstanden.
Betrachtet man die neuere Entwicklung von selbstorganisierten Wohnformen in Wien, kann man allerdings feststellen, dass sich seit dem Wiederaufkommen von Baugruppen um 2009 ein Netzwerk herausgebildet hat, das der beratenden Funktion von Dachverbänden nahekommt. Die *Initiative für Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen* dient schon länger als Austauschplattform zwischen gemeinschaftlichen Wohnprojekten und als Kontaktstelle für all jene, die ein solches Projekt starten wollen oder Mitglied eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts in Österreich werden wollen. Sie wurde 2009, auf Initiative von Robert Temel, Annika Schönfeld und Gernot Tscherteu gegründet, um das Thema von Baugemeinschaften, nachdem es in Wien zehn Jahre abwesend gewesen war, wieder vermehrt in die Öffentlichkeit zu bringen. (Interview Temel 2018:6-14)
Im Gegensatz zu den in der vorliegenden Arbeit untersuchten Dachverbänden, gehen die Tätigkeiten der Initiative für Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen allerdings nicht über die Beratung und die Herstellung eines Informations- und Interessensaustauschs zwischen Baugruppen hinaus und können einzelne Projekte demnach nicht aktiv durch bspw. finanzielle Unterstützung fördern. Dennoch ist die Arbeit der Initiative von hoher Bedeutung für selbstorganisierte Wohnprojekte, indem bspw. Gruppen, die am Anfang stehen, in rechtlichen und organisatorischen Fragen unterstützt werden und sich an etablierten Modellen von anderen Baugruppen orientieren können. Auch die Suche nach weiteren Mitgliedern kann über die Initiative erleichtert werden.

4.3.1 Dachgenossenschaften: *Die WoGen*

Definition, Potentiale und rechtliche Organisationsmodelle
Als Dachgenossenschaft wird eine Art Trägerkonstruktion bezeichnet, die mehrere Baugruppen umfasst (Temel 2009:51) – *„als eine Plattform oder als Fundament für mehrere [Genossenschaften]"* (Interview Feldmann 2018:37-38). Die einzelnen Baugruppen sind bspw. als Verein oder Ges.b.R. organisiert und sind neben vielen anderen Gruppen Genossenschafter der Dachgenossenschaft, die Eigentümerin der Gebäude ist. Mittels Gesamtnutzungsverträgen sind die einzelnen Gruppen an die Dachgenossenschaft gebunden. (Temel 2009:51)
Der Vorteil von Dachgenossenschaften im Gegensatz zu Einzel- bzw. Kleingenossenschaften liegt darin, dass die finanziellen Belastungen für die einzelnen Baugruppen wesentlich geringer sind (ibid.). In Österreich sei es laut Heinz Feldmann *„zu schwierig und zu aufwendig und auch zu teuer"* (Interview 2018:31) eine Genossenschaft für nur ein einzelnes Wohnprojekt zu betreiben, da der Mehraufwand zur Erhöhung der Betriebskosten um mindestens ein Viertel führen würde. Durch das Organisationsmodell einer Dachgenossenschaft könnte man die Zusatzkosten, der sich allein durch den Betrieb einer Genossenschaft entsteht, auf mehrere aufteilen (Interview Feldmann 2018:33-39).
Ein weiterer Vorteil von Dachgenossenschaften liegt darin, dass ein höherer Grad an Autonomie und Unabhängigkeit der einzelnen Baugruppen erhalten bleibt, als bei anderen „klassischen" Genossenschaften, weil diese den speziellen Anforderungen von gemeinschaftlichen Wohnformen besser nachkommen können. Auch der Austausch von Erfahrungen und Wissen mit anderen Baugruppen stellt einen positiven Effekt für die einzelnen Mitglieder dar. (Temel 2009:51)
Laut Heinz Feldmann (Interview 2018) liege das wesentliche Potential einer Wohngenossenschaft im Allgemeinen darin, dass sie die einzige Unternehmensform sei, die den *„Gemeinwohl-Gedanken im Genom"* (ibid.:375-376) hat. Dadurch kommt jeder Person das gleiche Mitspracherecht zu – unabhängig davon, wie groß Wohnung ist oder wie viel man einzahlt. Dies treffe im Prinzip auch auf bestehende genossenschaftlich organisierte Wohnbauträger zu – da sich diese allerdings zu riesigen Unternehmen entwickelt haben, würden sich deren Mitglieder bzw. BewohnerInnen in keiner Weise den genossenschaftlichen Ideen verpflichtet fühlen bzw. merken, dass sie überhaupt ein Mitspracherecht hätten (Interview Hanke 2018:288-292).
In Bezug auf die rechtliche Organisationsform bestehen zwei unterschiedliche Modelle einer Dachgenossenschaft: (1) Bei dem *dreistufigen Modell* hält die Dachgenossenschaft Grundstücke und Gebäude, die sie den einzelnen Projekten mit eigenständiger Rechtsform zur selbstverwalteten Nutzung überlässt. Die einzelnen Wohnprojekte wiederrum vergeben die Wohnungen an einzelne NutzerInnen. Für die Finanzierung sind die einzelnen Gruppen verantwortlich, wodurch sich relativ hohe Eigenkapitalanteile ergeben. (2) Im Gegensatz dazu, gehören die Bestände im *zweistufigen Modell* zwar auch der Dachgenossenschaft, allerdings werden die Wohnungen direkt an die NutzerInnen überlassen. Dadurch besteht weniger Autonomie für die einzelnen Projekte, aber ein geringerer Kostenaufwand. (Temel 2009:51f.)

Situation in Österreich
Der Grund dafür, warum es in Österreich, im Gegensatz zu Deutschland und der Schweiz erst später zur Gründung von Dachgenossenschaften gekommen ist, liege einerseits in der *„wohnbaugenossenschaftlichen Praxis, andererseits auch in der Gesetzgebung"* (Interview Feldmann 2018:298-299): Durch die Überarbeitung des Deutschen Genossenschaftsgesetzen in den 1990er Jahren wäre es leichter und günstiger geworden eine Kleingenossenschaft zu gründen. In der Schweiz wäre es historisch betrachtet generell einfacher eine Genossenschaft zu gründen. (ibid.:305-306)
Ein weiterer Grund für die Schwierigkeit in Österreich eine Genossenschaft zu gründen liegt in der Genossenschaftsszene, bestehend aus den drei Lagern Raiffeisen, Volksbank und gemeinnützige Wohnbauträger. Eine Hürde für die Gründung einer Genossenschaft besteht darin, von einem genossenschaftlichen Dachverband bzw. Prüfverband aufgenommen zu werden, da diese bisher eher ablehnend gegenüber neuen Ideen waren. Mittlerweile gibt es einen vierten Genossenschafts-Dachverband, der von dem GEA-Gründer Staudinger mitgegründet wurde, wodurch erstmals eine Art Wettbewerb in der Szene entsteht. Somit bestehen heute bereits größere Chancen für neue Genossenschaften die Unterstützung eines Dachverbandes zu bekommen. Generell käme es derzeit zu einer *„kleinen Renaissance"* (Interview Feldmann 2018:381) von Genossenschaften und zu einer Wiederbelebung der Szene. (ibid.)

Die WoGen - Wohnprojekte Genossenschaft

Die WoGen, als erste Dachgenossenschaft für gemeinschaftliche Wohnprojekte in Österreich, ist 2015 aus dem Zusammenschluss einer Gruppe von 11 bis 13 Personen, die bereits in der Baugruppen-Szene aktiv waren – u.a. Ute Fragner von der Sargfabrik, Robert Temel und Petra Hendrich von der Initiative Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen, Heinz Feldmann von dem Wohnprojekt Wien – entstanden. Aus deren eigenen Erfahrungen heraus, wie schwierig es für Baugruppen in Wien sein kann, ihre Projekte umzusetzen, haben sie sich das Ziel gesetzt, gemeinschaftliche Wohnprojekte zu unterstützen: „*…eigentlich müsste man/frau einen Bauträger gründen, eine Genossenschaft, damit es die anderen Gruppen leichter haben in Zukunft und es weniger riskant ist*." (Interview Feldmann 2018:42-43)

Der gesellschaftspolitische Anspruch der WoGen besteht in erster Linie darin, „*Wohnraum nachhaltig der Spekulation zu entziehen und [mit] Menschen, die in Gemeinschaft wohnen wollen, … gemeinsam das jeweilige Projekt entwickeln*" (Interview Feldmann 2018:59-60). Der Zugang zu gemeinschaftlichen und selbstorganisierten Wohnprojekten soll möglichst niederschwellig und einfach sein. (ibid.)

Die GründerInnen der WoGen haben sich auf folgende Werte festgelegt, die von den einzelnen Wohnprojekten erfüllt werden sollten, damit sie zu einem WoGen-Projekt werden können:

- *Gemeinwohl orientiert*: Damit ein Wohnprojekt zu einem WoGen-Projekt wird, muss die Gruppe etwas tun, „*das über das „Schöner Wohnen für die Gruppe" hinaus wieder zurück in die Stadt oder in die Welt wirkt*" (Interview Feldmann 2018:119-120). Das heißt, es muss ein bestimmtes Angebot vorhanden sein, das auch für die Nachbarschaft zugänglich ist, wie z.B. ein Veranstaltungsraum, eine Werkstatt oder ähnliches. Man muss über das eigene Gebäude hinaus in die Umgebung wirken und sich zu einem gewissen Grad öffnen.
- *Inklusiv*: Die WoGen errichtet ausschließlich Gemeinschaftsprojekte, in denen alle BewohnerInnen gleichberechtigt wohnen – egal, woher sie kommen, in welcher sozialen und finanziellen Lage sie sich befinden, welcher Kultur sie angehören, etc. (Die WoGen 2018b).
- *Partizipativ und innovativ*: Der Wohnbau und das Wohnungsumfeld muss sich den Veränderungen anpassen können (Die WoGen 2018b). Daher müssen alle Projekte partizipativ sein – egal ob in Form von Basisdemokratie, Soziokratie oder eines anderen Konzepts, Hauptsache alle Mitglieder haben das gleiche Recht auf Mitbestimmung (Interview Feldmann 2018:596-601).
- *Wohnen ohne Rendite*: Wohnen wird als gesellschaftliches Grundrecht verstanden. Dadurch ist das Kapital, das für die Wohnbauten aufgebracht werden, zweckgebunden und wird das Wohnprojekt in Form von gemeinschaftlichem Genossenschaftseigentum errichtet. Den BewohnerInnen muss bewusst sein, dass sie ihre Wohnung nie besitzen werden oder mit einer Wertsteigerung rechnen können – beim Auszug erhält man den Geldwert-Anteil zurück und potentiell entstandene Überschüsse fließen in Rücklagen ein und kommen den Mitgliedern in Form von einer Senkung der Finanzierungskosten zugute. (Die WoGen 2018b)
- *Nachhaltig*: Die errichteten Gebäude müssen gewissen Mindestanforderungen an Ökologie und Nachhaltigkeit erfüllen (Interview Feldmann 2018:609). Die genutzten Ressourcen (Grund und Boden, Rohstoffe, Geld, Energie, etc.) werden schonend und mit Blick auf die folgenden Generationen verwendet (Die WoGen 2018b).
- *Soziokratisch organisiert*: Um den hohen sozialen, gesellschaftlichen und ökologischen Anspruch der WoGen in der Praxis umzusetzen, braucht es ein „*starkes, dynamisches, aber sogleich sozial einfühlsames und motivierendes leitungs- und Organisationsmodell*" (Die WoGen 2018b). Innerhalb des Unternehmens wird daher das Prinzip der Soziokratie angewandt, um die genossenschaftlichen Grundideen Selbstorganisation und Mitbestimmung zu realisieren (ibid.). Auch den einzelnen Wohnprojekten wird empfohlen, Entscheidungen innerhalb der Gruppe soziokratisch zu treffen (Interview Trbic 2018:114-115).

Ein idealtypisches Projekt der WoGen wird *bottom-up*, von eine BewohnerInnengruppe, die eine Projektidee sowie ein Grundstück im Kopf hat, initiiert. Entspricht das Konzept den Prinzipien und Werten der WoGen und erscheint es realistisch und umsetzbar, wird eine Kooperationsvereinbarung mit der Gruppe getroffen und ein gemeinsamer Planungs- und Bauprozess durchgeführt. (Interview Feldmann 2018:167-169) Die BewohnerInnen werden zu GenossenschafterInnen, wodurch ihnen Mitspracherecht bei der WoGen zukommt. Die WoGen als Bauträgerin und Genossenschaft wird zur grundbücherlichen Eigentümerin des jeweiligen Gebäudes und der Liegenschaft. Nach Fertigstellung des Gebäudes werden die einzelnen Wohnprojekte möglichst autonom von den BewohnerInnen, die üblicherweise als Betreiberverein organisiert sind, verwaltet. (Interview Feldmann 2018:230-233) Zwischen dem Betreiberverein und der WoGen wird ein Generalnutzungsvertrag abgeschlossen, zwischen den einzelnen NutzerInnen eines Gebäudes und dem Verein bestehen Nutzungsverträge. Die BewohnerInnen eines WoGen-Projekts sind somit gleichzeitig GenossenschafterInnen, MiteigentümerInnen an allen WoGen-Immobilien, Mitglieder des Betreibervereins und somit ihre eigenen VermieterInnen, sowie MieterInnen bzw. NutzerInnen einer Wohneinheit. (Die WoGen 2018d)

Die WoGen tritt demnach als „*Ermöglicherin für eher die bottom-up Variante mit ein bissl mehr Sicherheit*" (Interview Feldmann 2018:418-419) auf – sie berät und unterstützt, wenn die Gruppe Hilfe braucht und stellt den Austausch mit anderen Wohnprojekten her. Die WoGen wirbt damit, dass die GründerInnen von einem umfangreichen Wissen in dem Themenbereich gemeinschaftliches Bauen und Wohnen aufweisen und dieses an die Mitglieder weitergeben. Gemeinsam mit den Aufsichtsräten werden Fachkenntnisse in finanziellen, rechtlichen, organisatorische, baulichen, architektonische Fragen vermittelt. (Die WoGen 2018d)

Die WoGen besteht einerseits aus der Gesamtheit aller GenossInnen bzw. BewohnerInnen, aufgeteilt auf unterschiedliche Wohnprojekte. Diese werden, nachdem sie fertiggestellt wurden, sehr autonom verwaltet: die BewohnerInnen entscheiden selbstständig darüber, wer an freiwerdende Wohneinheiten kommt, wie das Haus verwaltet wird. Andererseits besteht die WoGen aus der Baufirma bzw. „Bauträgerei", die für die Planung und den Bau der Gebäude zuständig ist und in der derzeit vier Angestellte beschäftigt sind. (Interview Feldmann 2019: 230-241)

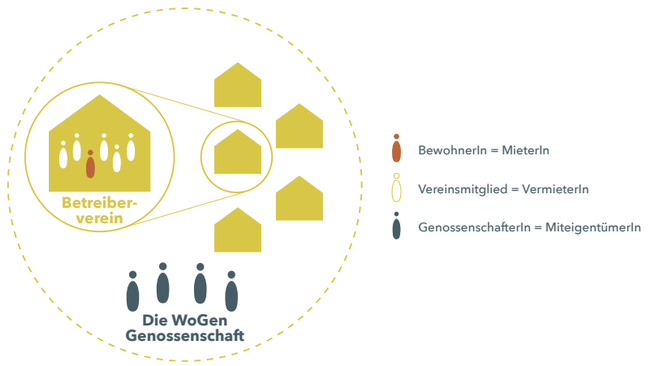


Abb.8: Funktionsweise eines WoGen-Projekts. Eigene Darstellung auf Grundlage von Die WoGen (2018c).

Im Moment werden zwei Projekte von der WoGen betreut. Das gemeinschaftliche Wohnprojekt *KooWo Volkersdorf* in der Nähe von Graz befindet sich seit diesem Jahr in Bauphase und wird voraussichtlich im März 2019 fertiggestellt. Da das Projekt auf Initiative einer Kerngruppe mit einer eigenen Konzeptidee und einer Vorstellung darüber, wo das Grundstück sein soll, gegründet wurde, stellt es ein idealtypisches WoGen-Projekt dar (Interview Feldmann 2018:170f.). Das zweite WoGen-Projekt – das *WoGen Quartiershaus* am Hauptbahnhof – wurde von der WoGen initiiert, die sich erst nach der Teilnahme am Bauträgerwettbewerb auf die Suche nach einer Kerngruppe gemacht hat. Das Projekt stellt eines der Fallbeispiele der vorliegenden Arbeit dar und wird im nächsten Kapitel (5.1.1) genauer beschrieben.

4.3.2 Syndikatsmodelle: *habiTAT*

Um das Konzept und die Struktur von habiTAT zu verstehen, muss zunächst dessen Vorbild – das Mietshäuser Syndikat – vorgestellt werden. Dieses wurde bereits in den späten 1980er Jahren, ausgehend von einer Baukooperative in Freiburg, entwickelt, bis es 1996 zur offiziellen Gründung gekommen ist. Mittlerweile umfasst das Syndikat über einhundert Projekte in ganz Deutschland und gilt als Vorbild für viele andere europäische Initiativen in Richtung Selbstorganisation. In Österreich besteht die Idee, das Mietshäuser Syndikat in den nationalen Rechtsraum zu übertragen, zwar schon lange (Interview Hanke 2018:211f.). 2014 kam es dann zur Gründung von habiTAT.

Vorbild: Das Mietshäuser Syndikat in Deutschland

Das Mietshäuser Syndikat kann als Bindeglied zwischen mittlerweile 128 Hausprojekten und weiteren 17 Projektinitiativen in ganz Deutschland verstanden werden (Stand: April 2018). Die Hausprojekte sind autonom organisiert und verwaltet – durch die Rechtsform der GmbH stellen sie eigene selbstständige Unternehmen dar, die Eigentümer der jeweiligen Immobilie sind. Den Ausgangspunkt für Hausprojekte bzw. –initiativen stellt der gemeinsame Wunsch nach einem Gebäude dar, das selbstbestimmt und möglichst langfristig bewohnt werden kann. Der Wohnraum soll bezahlbar sein und nicht von einem künftigen Verkauf oder einer Umnutzung bedroht sein. Die Initiative nach einem Hausprojekt entsteht oftmals von einer Gruppe, die von dem bestehenden Wohnungsangebot enttäuscht ist und sich auf die Suche nach einem leerstehenden Gebäude macht, in dem gemeinschaftlich gewohnt werden kann und öffentliche Räume realisiert werden können. Weitere Ausgangspunkte für Hausprojekte können Wohngemeinschaften darstellen, die ihr Haus übernehmen wollen, um dessen Verkauf zu verhindern, oder auch BesetzerInnen eines Abrisshauses, die eine Möglichkeit suchen, um dieses zu erhalten. Der große Erfolg des Syndikats zeigt sich darin, dass bisher erst sieben Projekte gescheitert oder nicht realisiert wurden. (Mietshäuser Syndikat GmbH 2016)

Das rechtliche Organisationsmodell des Mietshäuser Syndikats ermöglicht es, die Nutzung der einzelnen Hausprojekte durch deren NutzerInnen möglichst lang zu garantieren. Der Eigentumstitel über die Immobilie liegt nicht direkt beim Hausverein, sondern bei einer Haus-GmbH, sie aus zwei Gesellschaftern besteht: dem Hausverein und dem Mietshäuser Syndikat. Dieses tritt als Kontroll- und Wächterorganisation auf, da wichtige Entscheidungen, wie z.B. der Hausverkauf, nur durch die Zustimmung beider GesellschafterInnen beschlossen werden können. Um jedoch die Autonomie der einzelnen Hausprojekte nicht einzuschränken, beschränkt sich das Stimmrecht des Mietshäuser Syndikats auf einige wenige Grundlagenfragen. Im Gesellschaftsvertrag der GmbH werden der Zweck der Gesellschaft festgelegt und wichtige Vereinbarungen getroffen, die den Verkauf eines

GmbH-Anteils gegen den Willen anderer GesellschafterInnen ausschließen oder verhindern, dass sich Einzelne durch die mögliche Wertsteigerung der Immobilie bereichern. (ibid.)

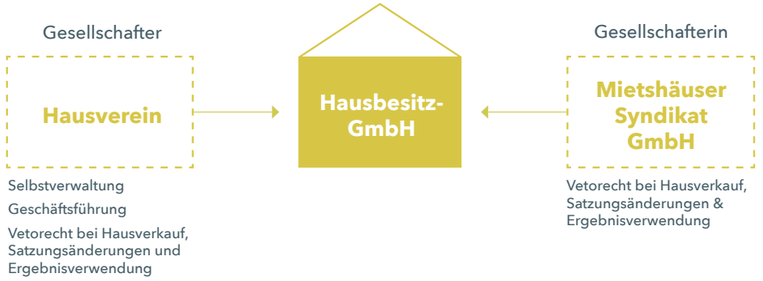


Abb.9: Die Haus-GmbH als Grundmodul. Eigene Darstellung auf Grundlage von Mietshäuser Syndikat GmbH (2018).

Ein wesentliches Prinzip des Mietshäuser Syndikats besteht in dem Ausgleich zwischen den Hausprojekten. Einerseits unterstützen bestehende Projekte neue Initiativen durch den Erfahrungs- und Wissensaustausch und in öffentlichen, politischen Auseinandersetzungen. Andererseits wird durch den *Solidartransfer* ein finanzieller Ausgleich zwischen den Hausprojekten geschaffen. Bestehende Projekte zahlen monatlich einen bestimmten Betrag (beginnend bei 10 Cent pro m^2 Nutzfläche) in den *Solidarfonds*, um den Kostenaufwand für neue Projekte in der Gründungsphase zu verringern. (ibid.)

Das Mietshäuser Syndikat ist als Verein organisiert. Bei der drei bis vier Mal pro Jahr stattfindenden Mitgliederversammlung wird entschieden, welche neuen Projekte in den Verbund aufgenommen werden. Als zu erfüllende Voraussetzungen bestehen Selbstorganisation, der Ausschluss von Wiedervermarktung, die Beteiligung am *Solidartransfer* sowie die Bereitschaft, ihre Erfahrungen und ihr Wissen weiterzugeben. Nicht aufgenommen werden Projekte, bei denen AltmieterInnen ausgeschlossen bzw. aus dem Haus geworfen werden, oder der Einzug mit finanziellen Bedingungen der BewohnerInnen verbunden ist. (ibid.)

Das *habiTAT*

Das 2014 als Verein gegründete habiTAT hat das Rechtsmodell des deutschen Mietshäuser Syndikats in den österreichischen Rechtsraum übertragen. Es versteht sich als Kollektiv mit dem gesellschaftspolitischen Anspruch Wohnraum langfristig der Spekulation zu entziehen. Derzeit gibt es zwei fertiggestellte Hausprojekte – *Willi*Fred* in Linz und *Die Autonome Wohnfabrik* in Salzburg sowie vier Projektinitiativen: *Bikes and Rails* im Sonnwendviertel Wien, das bisher einzige Neubauprojekt von habiTAT, *Schloss aus Gold* in Wien und *Brennnessel* in Innsbruck, die sich derzeit auf Haussuche befinden, sowie *SchloR* in Simmering Wien, das bereits ein Bestandsgebäude gefunden hat (siehe 5.1.2.4) (habiTAT 2018a). Eine weitere Projektinitiative – der *Stadtklan* in Wien – hat sich bereits wieder aufgelöst (Interview Tschurtschenthaler 2018).

Das Selbstverständnis von habiTAT beruht auf vier Prinzipien:

- *Inklusion*: In den Hausprojekten soll eine Vielfalt von Lebenskonzepten ermöglicht werden; alle Mitglieder sollen gleichberechtigt und frei darin wohnen können.
- *Selbstverwaltung*: Die Hausprojekte sollen weitgehend selbstorganisiert werden und die Räume gemeinsam gestaltet werden. Dabei soll allen Beteiligten soll das gleiche Recht auf

Mitbestimmung, unabhängig von deren Kapital zukommen.

- *Nutzungseigentum und Kapitalneutralisierung*: Das Werteigentum wird an die juristische Person des Vereins übertragen, aufgespalten und dadurch aufgelöst. Das Nutzungsrecht wird an die Hausgemeinschaft übertragen. Dadurch soll das Ziel erreicht werden Immobilien und deren Nutzung zu vergemeinschaftlichen und Spekulation und persönliche Bereicherung zu verhindern.
- *Solidarität*: Durch den *Solitransfer* wird ein (finanzieller) Ausgleich zwischen den einzelnen Hausprojekten hergestellt. Dadurch sollen es vor allem neu gegründete Projektinitiativen einfacher haben, das benötigte Eingangskapital aufzubringen. Soziale Ungleichheiten sollen dadurch ausbalanciert werden und keine Hierarchien geschaffen werden. (habitat 2018b)

In Bezug auf das rechtliche Organisationsmodell orientiert sich habiTAT stark an dem Modell des Mietshäuser Syndikats: Die BewohnerInnen eines Hausprojekts gründen einen Betreiberverein und werden zu einem der zwei Gesellschafter der Haus-GmbH. Den anderen Gesellschafter stellt habiTAT als Kontroll- und Wächterorgan dar. Das Eigentum an der jeweiligen Immobilie liegt demnach nicht allein beim Hausverein, sondern bei den beiden Gesellschaftern.

Da der Projektverbund von habiTAT derzeit erst aus zwei realisierten Hausprojekten und vier weiteren Initiativen besteht – was im Gegensatz zum Mietshäuser Syndikat relativ wenig ist – kann das Prinzip des finanziellen Ausgleichsmodells noch nicht seine volle Wirkung entfalten. Denn der *Solitransfer* ist von dem monatlichen Beitrag der einzelnen Hausprojekte abhängig. Über die Höhe des Beitrags ist man sich derzeit noch nicht einig – es muss erst geklärt werden, wie dieser berechnet wird und wie schnell er steigen soll. Da derzeit noch keine Überschüsse geschaffen werden können, besteht noch keine finanzielle Unterstützung für die neuen Projektinitiativen. (Interview Tschurtschenthaler 2018)

Der Austausch zwischen den bestehenden Hausprojekten und den Projektinitiativen würde allerdings schon sehr gut funktionieren. Neue Projekte, wie z.B. SchloR können bereits von den Erfahrungen von Willi*Fred in Bezug auf die Projektfinanzierung, sowie auf rechtliche und organisatorische Fragen profitieren. (Interview Tschurtschenthaler 2018)

Im Gegensatz zur bisherigen Entwicklung von Baugruppen in Wien, die zu einem großen Teil in Form von Neubauprojekten in Stadtentwicklungsgebieten realisiert wurden bzw. werden, fokussiert sich habiTAT auf die Erhaltung von Bestandsgebäuden. Das Projekt Bikes and Rails im Sonnwendviertel stellt dabei eine Ausnahme dar, da es aus einem Baugruppenverfahren hervorgeht. Das Projekt wurde ursprünglich als „klassische" Baugruppe, bestehend aus einem Heim, das kollektiv von einem Verein angemietet wird, aber das Gebäude im Besitz der Genossenschaft Familienwohnbau bleibt. Etwa eineinhalb Jahre nach dem Wettbewerb ist es schließlich zu einem Bruch gekommen, als ein Teil aus der Kerngruppe ausgestiegen ist und neue Gruppenmitglieder aufgenommen wurden. Durch die Neuformierung der Gruppe haben sich die inhaltlichen Schwerpunkte und die Wertehaltung des Projekts verändert – man wollte das Gebäude kaufen und Teil des habiTATs werden. (Interview Hanke 2018:503-519, 537)

Alle anderen Projektinitiativen des habiTATs haben entweder bereits ein ungenutztes Bestandsgebäude gefunden und tlw. gekauft, oder sind derzeit auf der Suche nach einem passenden Gebäude. Dadurch ergeben sich andere Herausforderungen als bei Neubauprojekten, da man auf den privaten Wohnungsmarkt mit den bestehenden Marktpreisen angewiesen ist.

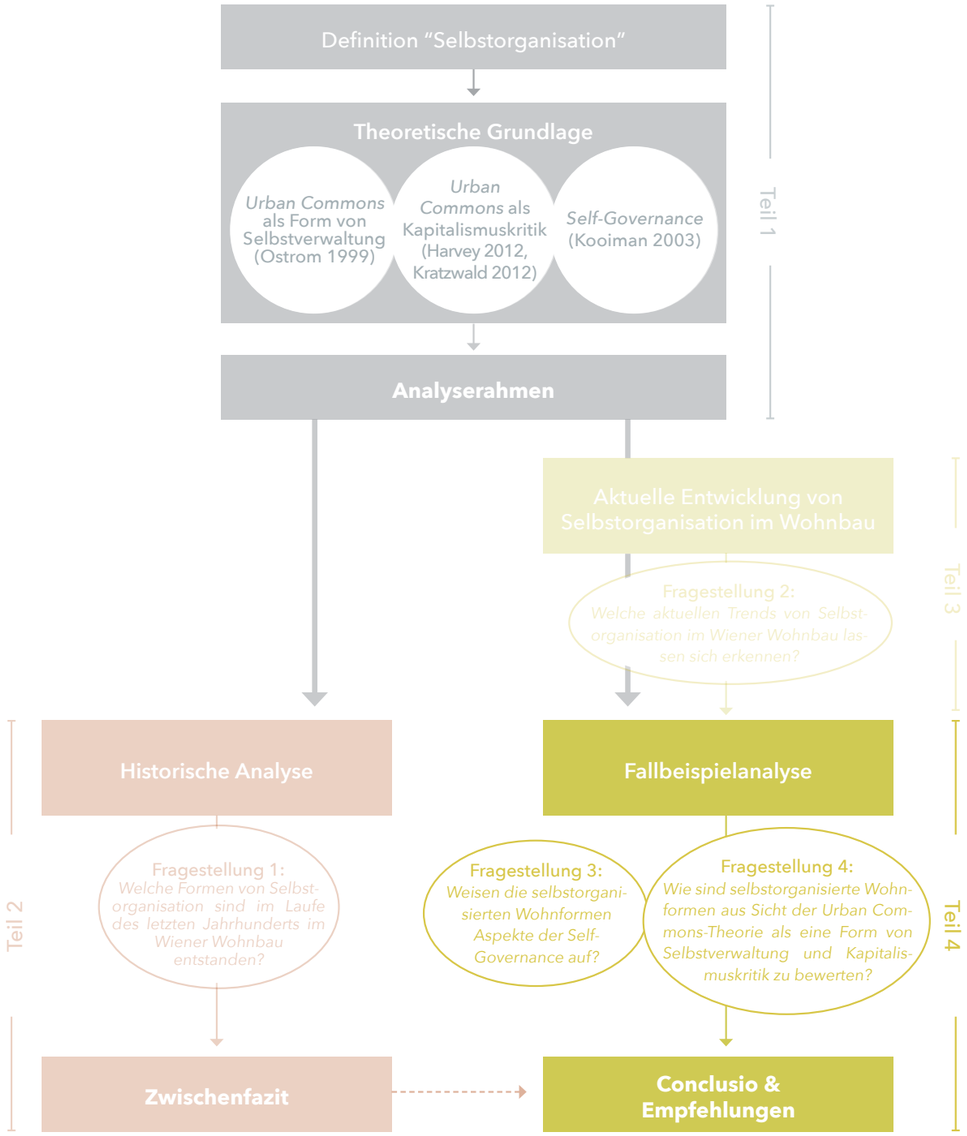


Abb.10: Übersicht über den Aufbau und die Fragestellungen der Arbeit - Teil 4. Eigene Darstellung.

5 ANALYSE DER AKTUELLEN FORMEN VON SELBSTORGANISATION IM WIENER WOHNBAU

5.1 VORSTELLUNG DER FALLBEISPIELE

5.1.1 Auswahl und Unterscheidungsmerkmale der Fallbeispiele

Als Grundlage für die Auswahl der Fallbeispiele dient in erster Linie die Kategorisierung von Baugruppen nach Kläser (2006: 91ff.), die zwischen professionell initiierten und *bottom-up* initiierten Baugruppen unterscheidet (siehe 4.2.4, S. 94f.). Während *bottom-up* initiierte Baugruppen aus dem Zusammenschluss einer zivilgesellschaftlichen Gruppe entstehen, die eine ähnliche Lebensvorstellung aufweisen und gemeinsam ein Hausprojekt verwirklichen wollen, werden professionell initiierte Baugruppen von Anfang an auf Initiative eines Bauträgers, ArchitektInnenteams oder anderer ExpertInnen aus der Baubranche entwickelt. Die Gemeinschaft der BewohnerInnen besteht somit zu Beginn des Planungsprozesses noch nicht, sondern ergibt sich daraus. Da im Verständnis der Autorin der vorliegenden Arbeit allerdings auch *bottom-up* initiierte Projekte professionelle Unterstützung in der Planungs- und Bauphase aufweisen können, wird für die Fallbeispielanalyse der vorliegenden Arbeit die Unterscheidung zwischen *top-down* (statt professionell) und *bottom-up* initiierten Projekten gewählt. Somit stellt die Frage danach, von wem die Initiative für das jeweilige Projekt ausgegangen ist, den Ausgangspunkt für die Fallbeispielanalyse dar.
In der bestehenden Literatur über Baugruppen (siehe 4.2, S.88ff.) wird oftmals die Vermutung aufgestellt, dass Projekte, die *bottom-up*, d.h. aus der Initiative einer zivilgesellschaftlichen Gruppe entstanden sind, den BewohnerInnen mehr Möglichkeiten zur Mitbestimmung bieten und auch stärker selberverwaltet sind, als *top-down* initiierte Projekte, die von einem Bauträger ausgehen. Diese Vermutung scheint insofern nachvollziehbar, da vor allem am Beginn des Planungsprozesses klarerweise mehr Entscheidungen von der BewohnerInnengruppe selbst getroffen werden und ein internes Regelungs- und Verwaltungssystem aufgebaut werden muss, damit Entscheidungen innerhalb der Gruppe zustande kommen können. Geht die Initiative von einem Bauträger aus, der sich auf die Suche nach einer BewohnerInnengruppe macht, kann man annehmen, dass viele Entscheidungen bereits vorab getroffen wurden, auf die die BewohnerInnen keinen Einfluss mehr haben.
Um diese Hypothese zu überprüfen, werden vier Fallbeispiele, die sich darin unterscheiden, ob sie *top-down* oder *bottom-up* initiiert wurden, miteinander vergleichen. Um das breite Spektrum an selbstorganisierten Wohnformen in Wien darzustellen, weisen die vier Fallbeispiele außerdem eine hohe Diversität in Bezug auf deren rechtliche Organisationsformen auf.

Zwei der Fallbeispiele haben ihre Planungs- und Errichtungsphase bereits abgeschlossen und sind besiedelt. Dabei handelt es sich einerseits um das ***Wohnprojekt Wien*** und das Projekt ***so.vie.so – mitbestimmt. Sonnwendviertel solidarisch*** (im Folgenden: so.vie.so). Beide Projekte befinden sich in Stadtentwicklungsgebieten (Nordbahnhof und Sonnwendviertel) und sind 2013 fertiggestellt worden. Die beiden Projekte unterscheiden sich einerseits in deren rechtlichen Organisationsformen: das Wohnprojekt Wien ist, wie viele andere Baugruppen auch, im Heimmodell errichtet worden und befindet sich seit der Fertigstellung des Gebäudes im Gemeinschaftseigentum des Vereins der BewohnerInnen. Das so.vie.so-Gebäude wurde, im Gegensatz dazu, als geförderter Mietwohnungsbau errichtet und befindet sich in Eigentum der BWS Genossenschaft, wodurch es nicht als Baugruppe bezeichnet werden kann. Der Grund warum das Projekt dennoch als Fallbeispiel dient, liegt darin, dass die BewohnerInnen schon vor der Besiedelung in den Planungsprozess einbezogen wurden und sich eine BewohnerInnengruppe entwickelt hat, die sich selbstorganisiert um die Verwaltung der Gemeinschaftsräume kümmert. Eine Gemeinsamkeit mit dem Wohnprojekt Wien liegt darin, dass beide Projekte im Rahmen eines gewöhnlichen Bauträgerwettbewerbs, bei dem nicht explizit Baugruppen eingeladen wurden, entstanden sind. Beide Projekte wurden mit Hilfe eines Bauträgers errichtet; allerdings ging die Initiative im Wohnprojekt Wien nicht von diesem aus, sondern von der BewohnerInnengruppe. Im Gegensatz dazu, ging die Initiative für das Projekt so.vie.so vom Bauträger und dem ArchitektInnenteam aus, die sich nach Projekteinreichung auf die Suche nach einer BewohnerInnengruppe gemacht haben.

Anhand von zwei weiteren Fallbeispielen, die sich derzeit noch in der Planungsphase befinden, soll analysiert werden, inwiefern sich Projekte der Dachverbände Die WoGen und habiTAT von „klassischen" Baugruppen, wie dem Wohnprojekt Wien, und Mitbestimmungsprojekten, wie so.vie.so, unterscheiden. Da die beiden Dachverbände als alternative Akteure zum kommunalen Wohnbau und zum privaten Wohnungsmarkt auftreten und den Anspruch verfolgen selbstorganisierte, gemeinschaftliche Wohnprojekte zu fördern, wird die Hypothese formuliert, dass die daraus entstandenen Projekte einen höheren Grad an Selbstorganisation aufweisen, als solche, die ohne solche Unterstützung entstanden sind.
Ein Unterschied zu „klassischen" Baugruppen liegt in erster Linie in deren rechtlichen Organisationsform. Die BewohnerInnen des ***WoGen Quartiershauses*** sind zwar auch als Verein organisiert, allerdings sind die Vereinsmitglieder gleichzeitig Mitglieder der Dachgenossenschaft und somit MiteigentümerInnen des Grundstücks und Gebäudes. Der größte Unterschied zum Wohnprojekt Wien und zum Projekt so.vie.so liegt darin, dass der Bauträger des Projekts eine Dachgenossenschaft ist, die, im Gegensatz zu herkömmlichen Wohnbauträgern, ausschließlich gemeinschaftliche und selbstorganisierte Wohnprojekte fördert und – stärker als (gemeinnützige) Wohnbaugenossenschaften – genossenschaftlichen Grundwerten, wie Gemeinwohlorientierung und Kapitalismusfreiheit verschrieben ist. Auch wenn dies eine Ausnahme für WoGen Projekte darstellt, ist die Initiative für das Quartiershaus nicht *bottom-up*, sondern von der WoGen selbst ausgegangen. Dadurch lässt sich allerdings ein besserer Vergleich zu dem Mitbestimmungsprojekt so.vie.so, das ebenfalls *top-down* initiiert wurde, herstellen.
Das Projekt ***SchloR***, das Teil des Kollektivs habiTAT ist, weist in Bezug auf die rechtliche Organisationsform große Unterschiede zu den anderen Fallbeispielen auf. Der Hausverein, bestehend aus den künftigen BewohnerInnen des Gebäudes, bildet gemeinsam mit dem Kollektiv habiTAT eine Haus-GmbH. Grundlagenfragen, wie der Hausverkauf, können nur durch die Zustimmung von beiden GesellschafterInnen beschlossen werden, wodurch habiTAT als Kontroll- bzw. Wächterorganisation fungiert. Im Gegensatz zur Organisation als Verein, haften die Privatpersonen im Falle eines Konkurses nur beschränkt. Außerdem können im Gesellschaftsvertrag der GmbH der Zweck der Gesellschaft festgelegt werden und u.a. vereinbart werden, dass bei Ausstieg kein Anspruch auf Anteile an der Wertsteigerung der Immobilie besteht. Im Gegensatz zu dem Großteil an bisher realisierten Baugruppen in Wien, hat sich die BewohnerInnengruppe von SchloR auf die Suche nach einem Bestandsgebäude am freien Wohnungsmarkt gemacht, anstatt an einem Bauträgerwettbewerb oder Baugruppenverfahren teilzunehmen. Im Moment besteht außerdem noch keine Kooperation mit einem Wohnbauträger und wird versucht, die Finanzierung des Planungs- und Bauprozesses selbst aufzubringen.

Im Folgenden befindet sich eine Übersicht über die Fallbeispiele und deren wichtigsten Unterscheidungsmerkmale.

	so.vie.so	*Wohnprojekt Wien*	*QoGen Quartiershaus*	*SchloR*
Initiative	*Top-down* initiiert (Bauträger & ArchitektInnen)	*Bottom-up* (zivilgesellschaftlich) initiiert	*Top-down* initiiert (Dachgenossenschaft Die WoGen)	*Bottom-up* (zivilgesellschaftlich) initiiert
Fertigstellung	2013	2013	Voraussichtlich 2020	Ziel ist Einreichung im April 2018
Verfahren	Bauträgerwettbewerb des Wohnfonds Wien und der ÖBB im Sonnwendviertel	Bauträgerwettbewerb des Wohnfonds Wien, Nordbahnhof	Quartiershausverfahren des Wohnfonds Wien und der ÖBB im Sonnwendviertel	Freier Wohnungsmarkt (Bestandsgebäude)
Organisationsform	Geförderter Mietwohnungsbau (gemeinnützige Genossenschaft), Verein und BewohnerInnenbeirat zur Verwaltung der Gemeinschaftsräume	Verein (Pflichtmitgliedschaft), Heimförderung, Gemeinschaftseigentum bei Verein	Verein (Pflichtmitgliedschaft), Gemeinschafts-eigentum bei der WoGen und beim Verein, Dachgenossenschaft *Die WoGen*	Haus-GmbH aus 2 Gesellschaftern: Hausverein und habiTAT als Kontroll- und Wächterorgan, Dachverband *habiTAT*

Tab.3: Überblick über die Fallbeispiele. Eigene Darstellung.

Hypothesen

Aus Sicht der *Self-Governance*- und *Urban Commons*-Perspektive wird (1) einerseits die Hypothese untersucht, ob *top-down* initiierte Projekte, wie das von der BWS und s*&s Architekten* initiierte Projekt so.vie.so und das von der WoGen initiierte Quartiershaus, weniger stark selbstorganisiert sind, als *bottom-up* initiierte Projekte, wie das Wohnprojekt Wien oder SchloR. (2) Andererseits soll der Frage nachgegangen werden, ob die beiden Dachverbände Die WoGen und habiTAT das Potential aufweisen, Projekte hervorzubringen, die einen höheren Grad an Selbstorganisation aufweisen.

5.1.2 Beschreibung der Fallbeispiele: *so.vie.so, Wohnprojekt Wien, WoGen Quartiershaus, SchloR*

Im Folgenden werden die vier Fallbeispiele vorgestellt. Die Beschreibung erfolgt einheitlich nach den folgenden Kriterien:

- *Ausgangspunkt des Projekts*, durch das festgestellt wird, ob das Projekt *top-down* oder *bottom-up* und von welchen AkteurInnen initiiert wurde,
- *Das Konzept*, durch das die allgemeinen Leitthemen des Projekts sowie Grunddaten zum Gebäude genannt werden,
- *Der Planungsprozess*,
- *Organisationsstruktur und Entscheidungsfindung*, sowie
- *Projektfinanzierung*.

Die beiden von einem Dachverband unterstützten Fallbeispiele werden außerdem um den Punkt *Kooperation mit Der WoGen,* bzw. *habiTAT* ergänzt, um deren Zusammenarbeit mit den (künftigen) BewohnerInnen zu charakterisieren.

5.1.2.1 Projektbeschreibung *so.vie.so. – mitbestimmt. Sonnwendviertel solidarisch*

Ausgangspunkt des Projekts

Die Initiative für das Projekt so.vie.so ist von der *BWS Gemeinnützige Allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft* (im Folgenden: BWS) ausgegangen, als sie gemeinsam mit *s&s Architekten* beim Bauträgerwettbewerb Sonnwendviertel I 2009 ihr Konzept eingereicht hat. Um dem 2009 eingeführten Kriterium des Bauträgerwettbewerbs der Sozialen Nachhaltigkeit nachzukommen, haben die ArchitektInnen gemeinsam mit der Genossenschaft beschlossen, einen Beteiligungsprozess durchzuführen. Denn die Anforderungen in Bezug auf die Erfüllung der Sozialen Nachhaltigkeit beziehen sich auf den Aufbau von „*soziale[n] Nachbarschaftsnetze[n], Partizipation, Selbstorganisation als Angebot ohne Zwang*" (Wohnfonds Wien 2015:14). Für die Begleitung und Unterstützung wurde *wohnbund:consult* beauftragt, die das Konzept des intermediären Besiedelungsmanagements erstellt haben (Wohnfonds Wien 2015:13).
Aus dem *top-down* initiierten Projekt hat sich mittlerweile eine völlig selbstverwaltete BewohnerInnengemeinschaft herausentwickelt, die viele Aufgaben freiwillig, ohne Vorgabe der Genossenschaft übernimmt. In der Planungsphase wurde lediglich der Anstoß dazu gegeben, dass sich die BewohnerInnen selbstständig organisieren und eigene Verwaltungsstrukturen aufbauen (Interview Hanke 2018).

Das Konzept – *Solidarisch und mitbestimmt Wohnen*

Die drei Leitthemen des Projekts sind – wie der Name *Sonnwendviertel Solidarisch* schon sagt – „*Solidarisch, sicher und selbstbestimmt*" (Gutmann o.D.:1). Das Leitbild des Projekts sieht es vor, Wohnraum zu schaffen, der von den BewohnerInnen individuell gestaltbar ist, durch aneigenbare Gemeinschaftsflächen erweitert wird und sich in einer solidarischen Nachbarschaft befindet. Außerdem soll auch für ökonomisch schwächer gestellte Personengruppen Zugang zu qualitätsvollem Wohnraum geschaffen werden. Durch die partizipative Wohnungsplanung will man den sich ändernden Wohnbedürfnissen nachkommen, die sich bspw. durch wechselnde Lebensphasen und –stile, Patchwork-Situationen sowie häufige Berufs- und Ortswechsel, auszeichnen. (Gutmann o.D.:1f.)
Um diese Ziele zu erreichen, wurde ein partizipativer Planungsprozess durchgeführt und die BewohnerInnen dazu angeregt, in der Nutzungsphase möglichst selbstorganisiert zu sein. Mit dem Konzept werden Personen angesprochen, die einen „*sozialen Reichtum*" (Gutmann o.D.:1) einbringen und sich auf Mitbestimmung in der Planung und auf Selbstorganisation und Gemeinschaftlichkeit in der Nutzung einlassen wollen (ibid.).
Das Gebäude umfasst 111 Wohneinheiten. Neben der Wohnfunktion wird durch die unterschiedlichen Gemeinschaftsflächen auf insgesamt 1.884m² (Gutmann o.D.:3) eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten geschaffen: Einerseits gibt es sieben kleinere, ca. 30m² große Gemeinschaftsräume auf jedem Stockwerk, die wohnungsergänzende Funktionen erfüllen, wie z.B. einen Kinder- und Jugendraum, einen *Co-Working Space*, einen Ruhe- und Musikraum und ein Atelier. Andererseits gibt es im Erdgeschoß und im Dachgeschoß größere Gemeinschaftsräume für umfassende Aktivitäten mit mehreren Personen, wie z.B. einen Veranstaltungsraum, eine Bibliothek, Werkstatt, einen Fitnessraum und eine Gemeinschaftsküche. (BWS 2010a)

Der Planungsprozess

Mit dem Ziel „*Vielfalt durch soziale Inszenierung*" (Gutmann o.D.:2) zu schaffen, wurde ein intermediäres Besiedlungsmanagement beauftragt, das durch den wohnbund:consult, in enger Kooperation mit dem Bauträger und den ArchitektInnen durchgeführt wurde. Im Mittelpunkt des Prozesses sollte die Partizipation der künftigen BewohnerInnen bei der Detailplanung der Wohnungsgrundrisse, der Gemeinschaftsräume und die frühe Nachbarschaftsbildung stehen. (ibid.)

Das intermediäre Besiedlungsmanagement hat Ende 2010, nach Abschluss der Planungsphase, in der das Informations- und Prozessdesign erstellt wurde, mit der Partizipationsphase gestartet. Zwischen September 2010 und Februar 2011 wurden mehrere Projektinformationsveranstaltungen durchgeführt, bei denen das Projekt vorgestellt wurde und künftige BewohnerInnen beworben wurden. Diese konnten bis Mai 2011 bei der Planung der individuellen Grundrisse sowie zum Teil auch über die Lage der Wohnungen mitentscheiden. (BWS 2010c) Nach der Anmeldung im Rahmen einer der Informationsveranstaltungen wurde den BewohnerInnen zunächst ein Wohnungsplan der freien Wohnungen und ein Katalog mit möglichen Grundrissen vorgestellt, danach hatten sie eine Woche Zeit, sich für eine Wohnung zu entscheiden. Nach dem Prinzip „*first come, first serve*" (Interview Winkler 2018:29) wurden die Wohnungen schließlich vergeben.

Parallel zur Wohnungsplanung hat zwischen März 2011 und März 2012 ein Mitbestimmungsprozess zur Nutzungsart der Gemeinschafts- und Freiräume stattgefunden (BWS 2010b). Um möglichst viele künftige BewohnerInnen einzubeziehen, haben zu Beginn große Formate, wie Befragungen und Informationsveranstaltungen stattgefunden, die sukzessive immer weiter runtergebrochen wurden, bis es für jede Gemeinschaftsfläche eine zuständige Arbeitsgruppe gab, die sich im Rahmen von Workshops intensiv mit deren Planung auseinandersetzt hat (Interview Hanke 2018:336-339, 352-357). Nach der Baufertigstellung im November 2013 wurde die Mitbestimmung über die Organisation der Gemeinschafts- und Freiflächen fortgesetzt (BWS 2010c). In der Besiedlungsphase wurde den BewohnerInnen außerdem „*Starthilfe zur Förderung der Selbst- und Nutzungsorganisation*" (BWS 2010b) gegeben.

Organisationsstruktur und Entscheidungsfindung

Um den Ansprüchen des Projekts gerecht zu werden, wurde schon vor der Besiedlung ein BewohnerInnenbeirat gewählt, der die BewohnerInnen dazu legitimiert, für das Haus zu sprechen. Ein Verein in dem Wohnprojekt könnte diese Aufgabe nicht erfüllen, da das Mietrecht in dem Fall stärker wäre und es keine Pflichtmitgliedschaft geben kann (Interview Hanke 2018:384-385). Der Beirat fungiert als Ansprechpartner für die Hausgemeinschaft und die Arbeitsgruppen und stellt die Kommunikation zur Hausverwaltung und zur BWS her. Außerdem steht er durch die Teilnahme an Veranstaltungen in Austausch zum Sonnwendviertel und Quartier Belvedere. (Verein SoVieSo aktiv 2018)

Aus Sicht des Beirats selbst sei dieser dazu da, um sich um das Zusammenleben zu kümmern und die Kommunikation in der Hausgemeinschaft sicherzustellen (Interview Trübswasser 2018:12-13). Derzeit besteht der BewohnerInnenbeirat aus fünf Mitgliedern mit unterschiedlichen Kompetenzen. Er wird alle drei Jahre von der BewohnerInnenversammlung gewählt, wobei mindestens 50% der BewohnerInnen anwesend sein müssen. Etwa alle drei Monate finden Treffen des Beirats statt, dazwischen tauscht er sich über Emailverkehr aus. (Interview Trübswasser 2018:
45-46, 65-68)

Die Gründung des Beirats wurde zwar von der Genossenschaft initiiert, allerdings wurde von den Mitgliedern selbst beschlossen, dass dieser nach Ablauf der ersten Periode von drei Jahren weitergeführt wird (Interview Trübswasser 2018:75-79).

Neben dem BewohnerInnenbeirat hat sich außerdem ein Verein, auf Initiative der BewohnerInnen, gegründet. Der Hauptgrund lag in der Notwendigkeit, Gelder, die durch Spenden aus der Nutzung von Gemeinschaftsflächen eingenommen werden, verwalten und Investitionen tätigen zu können. (Interview Hanke 2018:279) Zweimal pro Jahr finden Budgetsitzungen statt, bei denen über die Verteilung der verfügbaren Einnahmen verhandelt und abgestimmt wird (Interview Winkler 2018:61-63).

Die Mitgliedschaft im Verein ist nicht verpflichtend und mit keinem finanziellen Beitrag verbunden. Man bekommt die Möglichkeit bei Verhandlungen und Diskussionen teilzunehmen und sein Stimmrecht einzubringen. Derzeit ist ca. die Hälfte der BewohnerInnen Mitglied des Vereins; durch aktive Werbung sollen laut Beirat noch mehr BewohnerInnen einbezogen werden. (Interview Winkler 2018:89-92)

Der Verein wird als „*demokratische Instanz hinter den einzelnen Gruppen*" (Interview Trübswasser 2018:92) gesehen. Im Gegensatz zum BewohnerInnenbeirat, der nur Entscheidungen vorbereitet, werden im Verein auch Entscheidungen getroffen (ibid.).

Da es bisher relativ einfach gewesen sei, Entscheidungen zu treffen und die Hausversammlungen immer relativ konstruktiv waren, wurde bisher keine spezielle Taktik oder Strategie zur Entscheidungsfindung, wie bspw. die Soziokratie, eingeführt. In Form von offenen und meist relativ langen Diskussionsprozessen werden durch Abstimmungen Beschlüsse gefasst. Alle BewohnerInnen, bzw. VertreterInnen einer Wohneinheit, haben das gleiche Recht auf Mitsprache. (Interview Trübswasser 2018:135-136)

Projektfinanzierung

Das Gebäude wurde als gefördertes Mietwohnungshaus errichtet und befindet sich im Eigentum der BWS, welche die Wohnungen an die NutzerInnen vergibt. Diese zahlen, neben dem Eigenmittelanteil beim Einzug, einen monatlichen Nutzungsbeitrag. Nach zehn Jahren steht den BewohnerInnen die Option zu, die Wohnung zu kaufen. (Interview Hanke 2018:436-438, 446-447)

Eine Vertreterin des BewohnerInnenbeirats hat im Interview bestätigt, dass es von Seiten des Vereins nie angedacht wurde, das Gebäude aufzukaufen und die Wohnungen selbstverwaltet an die BewohnerInnen zu vergeben, wie es bei einigen anderen Baugruppen der Fall ist (Interview Winkler 2018:240).

5.1.2.2 Projektbeschreibung *Wohnprojekt Wien*

Ausgangspunkt des Projekts

Die Initiative für das Wohnprojekt Wien ist *bottom-up* von einer Gruppe rund um Heinz Feldmann, der heute u.a. Vorstandsmitglied der WoGen ist, im Sommer 2009 entstanden. Die GründerInnengruppe bestand aus 13 Erwachsenen, unter denen sich bereits einer der Architekten des Wohnprojekts von *eins zu eins Architektur*, befand. Es wurde ein Verein gegründet und eine Kooperation mit dem Bauträger *Schwarzatal*, sowie dem Generalplaner und Prozessbegleiter *raum & kommunikation* eingegangen, um im März 2010 beim Bauträgerwettbewerb einreichen zu können. Da bei dem Bauträgerwettbewerb Nordbahnhof *interkulturelles Wohnen* kein Baugruppenverfahren durchgeführt wurde und somit keine Grundstücke speziell an Baugruppen vergeben wurden, war es als Verein allein nicht möglich einzureichen. Das Konzept wurde daher gemeinsam mit dem Bauträger und dem Generalplaner erarbeitet – wobei die Vereinbarung getroffen wurde, dass eines der beiden Gebäude, die von Schwarzatal auf dem Grundstück realisiert wurden, von dem Verein, in Zusammenarbeit mit eins zu eins Architekten geplant und eigenständig verwaltet wird. (Interview Reinberg 2018:51-54, 57-62)

Das Konzept

Das Wohnprojekt Wien umfasst 39 Wohneinheiten auf einer Fläche von 3300m², eine Vielzahl an Gemeinschaftsräumen auf 700m² und vier Gewerbeeinheiten auf 350m² (Wohnprojekt Wien 2018:27). Den Kern des Projekts stellt die selbstverwaltete Gemeinschaft dar, die der Idee nachgeht, Nachhaltigkeit in den Wohn- und Lebensalltag zu integrieren. Die Vision des Wohnprojekts Wien wird mit den vier Prinzipien „*Individualität in Gemeinschaft leben*“, „*Lebendige Räume erschaffen*“, „*Eine Keimzelle der Nachhaltigkeit sein*“ und „*Das Gute Leben wagen*“ (Wohnprojekt Wien 2018:2) definiert. Das Wohnen in Gemeinschaft drückt sich unter anderem in der Vielzahl an Gemeinschaftsflächen – von einer Dachterrasse, zwei Gemeinschaftsküchen und Kinderspielräumen, bis hin zu einer Werkstatt, Bibliothek, Sauna – aus, durch die der individuelle Wohnraum entlastet werden soll. Das Ziel nachhaltig zu sein bezieht sich einerseits auf den sparsamen Gebrauch von Ressourcen (z.B. durch die Verwendung von ressourcenschonenden Baumaterialien) und den bewussten Konsum (z.B. in Form von Einkaufsgemeinschaften oder einem Mobilitätspool). Andererseits sollen soziale Kräfte zwischen Menschen ausgeglichen werden, mehrere Generationen miteinander leben und sozial Schwächere einbezogen werden. Man öffnet sich zur Nachbarschaft, indem die Erdgeschoßzone rundum verglast ist und ein Angebot geschaffen wird, das auch für Nicht-BewohnerInnen zugänglich ist, wie z.B. die Greißlerei *Salon im Park* oder die Nachbarschaftsgärten. (ibid.:8f.)

Der Planungsprozess

Der partizipative Planungsprozess fand zwischen der ersten Erweiterung der Projektgruppe im Herbst 2010, die nach dem Bauträgerwettbewerb erfolgt ist und der Fertigstellung des Gebäudes im Dezember 2013 statt und ist von den TeilnehmerInnen als „*sehr massiv erlebt worden*“ (Interview Reinberg 2018:298), als „*ein Erlebnis der Stärke*“ (ibid.: 299). Die künftigen BewohnerInnen hatten die Möglichkeit über die Lage und Größe ihrer Wohnung mitzubestimmen. Die ArchitektInnen haben der Gruppe unterschiedliche Pläne präsentiert, die im Rahmen von mehreren gemeinsamen Diskussionsrunden so lange an die Bedürfnisse der BewohnerInnen angepasst wurden, bis alle mit der Lage und den Grundrissen ihrer Wohnungen zufrieden waren. (ibid.: 277-284)

Der Planungsprozess fand zunächst unter einer Auslastung von 75% der künftigen BewohnerInnen statt, nachdem im Herbst 2010 die erste Erweiterungsrunde der Gruppe stattgefunden hat. Somit war man in der Vergabe der Wohnungen noch etwas flexibler. (Interview Reinberg 2018:69-70) Bis zur Fertigstellung des Gebäudes haben zwei weitere Erweiterungen stattgefunden, bis alle Wohnungen besetzt waren. Während der Planungsphase sind einige Leute ausgestiegen, aufgrund von lebensgeschichtlichen Umorientierungen oder aufgrund von finanziellen Hürden. (ibid.:353-359) Ende 2011 wurde mit der Errichtung des Gebäudes begonnen, das kurz vor Fertigstellung im Dezember 2013 vom Bauträger durch den Verein abgekauft wurde (Wohnprojekt Wien 2018:27f.).

Organisationsstruktur und Entscheidungsfindung

Die selbstverwaltete Gemeinschaft aus den BewohnerInnen steht im Zentrum des Wohnprojekts Wien. Das Organisations- und Verwaltungsmodell wurde demnach von den BewohnerInnen selbst entwickelt und wird laufend an die sich ändernden Bedürfnisse der Mitglieder angepasst und optimiert. (Interview Reinberg 2018:301-314)

Alle volljährigen BewohnerInnen des Wohnprojekts Wien sind Mitglieder des *Vereins für nachhaltiges Leben*. Mit der Mitgliedschaft sind mehrere Pflichten und Möglichkeiten verbunden. Einerseits kommt einem als Mitglied das volle Stimmrecht in Entscheidungsfindungsprozessen zu und wird einem die Teilnahme an gemeinsamen Aktivitäten und Projekten ermöglicht. Andererseits ist eine Einmalzahlung (siehe *Projektfinanzierung*) und ein gewisses Kontingent an Gemeinschaftsarbeit zu leisten. (Wohnprojekt Wien 2018:9f.) Anfangs bestand die verpflichtende Regelung, dass alle Vereinsmitglieder elf Wohnprojektstunden pro Monat einbringen und die eigenen Aktivitäten in einem Online-System aufzeichnen müssen. Dazu zählen u.a. die Teilnahme an Sitzungen der Arbeitsgruppen oder an Feiern, sowie Organisatorisches und das Erfüllen bestimmter Aufträge (ibid.:16). Dadurch, dass die einzelnen BewohnerInnen allerdings sehr unterschiedlichen Beschäftigungen nachgehen und somit unterschiedlich viel Zeit zur Verfügung haben, wurde 2016 das System der Selbsteinschätzung getestet. Aufgrund der Kritik, dass es durch die Aufzeichnung der Wohnprojektestunden zu einer *„Ökonomisierung der Gemeinschaftsarbeit“* (Interview Reinberg 2018:180-181) komme, macht man seit 2017 keine Stunden-Aufzeichnungen mehr, sondern dokumentiert nur, wer in welchen Arbeits- und Untergruppen aktiv ist (ibid.:181-184).

Entscheidungen innerhalb der Gruppe werden nach dem Prinzip der Soziokratie, das mit den Werten *„Gleichwertigkeit aller Mitglieder, Selbstorganisation und Selbstverwaltung, Transparenz, Fairness-Ausgleich im Geben und Nehmen, partnerschaftlicher Umgang und Menschlichkeit*“ (Wohnprojekt Wien 2018:18) verbunden ist, getroffen. Dabei handelt es sich um ein Instrument zur Entscheidungsfindung in großen Gruppen, in denen jede/r zu Wort kommt und die Meinung äußern kann. Jede/r Teilnehmer/in hat gleiches Recht auf Mitsprache und die Möglichkeit ein Veto einzulegen, das immer begründet werden und mit einem Alternativvorschlag einhergehen muss. (Interview Reinberg 2018:423-425)

Neben der Großgruppe bzw. Vollversammlung, der alle Mitglieder des Vereins angehören, gibt es einen Leitungskreis, der sich mit der Leitung des Wohnprojekts und den nötigen Entscheidungen befasst, sowie den Vorstand, der aus drei von der Großgruppe gewählten Obleuten besteht. Einen Kernbestandteil des soziokratischen Konzepts stellen außerdem die Arbeitsgruppen dar, die inhaltliche Detailarbeit in ihrem jeweiligen Themenfeld leisten. (Wohnprojekt Wien 2018:19ff.) Derzeit bestehen sechs Arbeitsgruppen: die *AG Organisation, AG Bau, AG Kommunikation, AG Finanzen & Recht, AG Soziales* und die *AG Ökologie*, die wiederrum in mehrere Untergruppen und Projektgruppen gegliedert sind (Interview Reinberg 2018).

Die Großgruppe trifft sich zehn Mal pro Jahr, dazwischen gibt es regelmäßige Treffen der einzelnen

Arbeits-, Unter- und Projektgruppen. Darüber hinaus gibt es zwei Gemeinschaftswochenenden im Jahr, bei denen größere Themen in der ganzen Gruppe besprochen werden. Ende April fand ein solches Treffen statt, bei dem das Thema Politik in Zusammenhang mit der Fragestellung, ob das Wohnprojekt Wien einen gemeinsamen Nenner in Fragen Politik aufweist und wie sich dies auswirkt, im Fokus stand. (Interview Reinberg 2018:391-394, 429-432)

Projektfinanzierung

Für das Wohnprojekt Wien wurden vier Prinzipien der Finanzierung erarbeitet: (1) Die Finanzierbarkeit muss sichergestellt sein, indem die von den BewohnerInnen eingebrachten Mittel die Kosten für den Hauskauf, die Einrichtung der Gemeinschaftsräume, den Betrieb und die Vorleistungen der anderen Mitglieder abdecken. (2) Beim Auszug aus dem Haus muss jedes Mitglied einen fairen Beitrag erhalten, der die Finanzierung einer angemessenen Wohnmöglichkeit garantiert. Außerdem muss sichergestellt sein, dass der Eintritt in das Wohnprojekt auch in Zukunft leistbar und einer breiten Bevölkerungsschicht möglich ist. (3) Durch das System der Abschreibung wird die langfristige finanzielle Überlebensfähigkeit des Wohnprojekts ermöglicht. Die Mitglieder erhalten nach ihrem Auszug einen Betrag zurück, der durch jährliche Abschreibungen reduziert wurde. (4) Das Gebäude wird der Spekulation entzogen, indem der Verein vollständiger Eigentümer wird und die Mitglieder ihre Wohnung nicht an Dritte weiterverkaufen können. (ibid.:10f.)

Der *Verein für nachhaltiges Leben* ist Eigentümer der Liegenschaft und schließt Nutzungsverträge über die Wohneinheiten mit den einzelnen Mitgliedern, die ein Nutzungsentgelt von derzeit 10,24€ pro m² Wohnnutzfläche zahlen, ab. Der Kauf der Wohnungen ist nicht möglich. (Wohnprojekt Wien 2018:9f.)

Im Gegensatz zu klassischen Mietwohnungsgebäuden, kommen den BewohnerInnen des Wohnprojekts relativ viele Einstiegskosten zu. Für die Mitgliedschaft im Verein ist einerseits ein laufender monatlicher Beitrag zwischen 11 und 20€, sowie ein Einmalerlag von 4.880€ zu leisten. Dieser beinhaltet den Ausgleich für die vier Jahre Vorarbeit der anderen Mitglieder. Für die Errichtung der Gemeinschaftsräume wird ein Einmalbetrag von 3.000€ eingehoben, der nach Auszug wieder voll rückerstattet wird. Für die individuelle Wohneinheit müssen bei Einzug einmalig 572€ pro m² Wohnnutzfläche gezahlt werden. Bei Auszug wird dieser Betrag rückerstattet und einerseits um die Tilgung, die mit dem monatlichen Nutzungsbeitrag gezahlt wurde, erhöht und andererseits wird eine jährliche Abwohnung von einem Prozent abgezogen. (ibid.: 12f.)

Für die Finanzierung der Immobilie hat das Wohnprojekt Wien einen Vermögenspool eingerichtet, der eine Art Investitionsfonds darstellt und von Vereinsmitgliedern, sowie deren FreundInnen, Verwandten oder Bekannten gefüllt wird. Dieser Pool wird als sinnvolle, ethische und ökologische Anlagemöglichkeit gesehen, bei der die FörderInnen wissen, was mit ihrem Geld geschieht. (ibid.:15)

5.1.2.3 Projektbeschreibung *WoGen Quartiershaus*

Ausgangspunkt des Projekts

Das *WoGen Quartiershaus* geht aus dem 2016 durchgeführten Bewerbungsverfahren für Quartiershäuser im Sonnwendviertel Ost hervor. Im Rahmen eines Bauträgerwettbewerbs wurde ein Drittel der Grundstücke an Quartiershäuser und Baugruppen im Konzeptwettbewerb verkauft oder im Baurecht vergeben. Von Quarterishäusern wurde das Aufbringen von besonders hoher Innovation in Bezug auf deren Nutzung und Architektur erwartet. Sie sollen zur Kleinteiligkeit, Nutzungsmischung und qualitätsvollen Freiraumgestaltung beitragen und neue Mobilitätskonzepte hervorbringen. (ÖBB Immobilienmanagement GmbH 2016:27f.)

Die Initiative für das WoGen Quartiershaus ist damals von der WoGen selbst ausgegangen, da sie die Chance ergreifen wollte, ein Projekt in solch zentraler Lage zu realisieren. Daher wurde die Entscheidung getroffen, den nicht idealen Weg für ein Projekt – dass die Initiative für ein Projekt *bottom-up* von einer BewohnerInnengruppe ausgeht – einzuschlagen, sondern das Konzept einzureichen bevor die BewohnerInnengruppe besteht. (Interview Feldmann 2018:159-162)

Das Konzept – *Kooperatives Arbeiten und Gemeinschaftliches Wohnen*

Auf unterschiedlichen Ebenen soll sich das Thema „*kooperatives Arbeiten*" (Die WoGen 2018a) wiederfinden – in Form von Werkstätten, Büroräumen, sowie Verkaufsflächen, denen die Gemeinwohl- und Kooperationsorientierung gemeinsam ist. Auch Die WoGen selbst und die Generalplaner raum & kommunikation werden sich im Erdgeschoß niederlassen. (ibid.)

Das Gemeinschaftliche Wohnen wird auf zwei Wohnbereiche verteilt: Das +haus bzw. Wohngruppenhaus besteht aus voraussichtlich 18 2- bis 4-Zimmerwohnungen und 20m² großen Gemeinschaftsflächen in jedem Stockwerk. Die außenliegende Erschließung soll als zusätzlicher Begegnungsraum fungieren. Das Clusterhaus besteht aus etwa 38 Kleinwohnungen zwischen 25 und 35m² großzügigen Gemeinschaftsflächen (200m² pro Geschoß). Angrenzende Wohnplätze können bei Bedarf individuell auch zusammengelegt werden. In beiden Wohnbereichen wird die Nutzung der Gemeinschaftsräume von den BewohnerInnen selbst bestimmt. (ibid.)

Der Planungsprozess

Die Kerngruppe besteht seit Oktober 2017 aus 11 fixen Mitgliedern (Interview Steinböck 2018:212, 488), außerdem gibt es drei weitere, die sich mit ihrer Entscheidung noch etwas Zeit nehmen. Die BewohnerInnen haben sich an dem von der WoGen organisierten Visionswochenende im Oktober 2017 erstmals kennengelernt. Zuvor sind immer wieder Leute ausgestiegen, vor allem aus persönlichen oder finanziellen Gründen. Da die Kerngruppe nicht mehr als ca. 18 Mitglieder umfassen sollte, damit interne Beschlüsse noch relativ schnell gefasst werden können, wird im Moment noch nicht groß inseriert. Es soll zu einem späteren Zeitpunkt noch eine Phase geben, in der man intensiv nach neuen BewohnerInnen sucht – kurz vor der Einreichung sollte man alle zusammen haben, damit man die Details der Planung noch an die Bedürfnisse der künftigen BewohnerInnen anpassen kann. (Interview Trbic 2018:180-182)

Das Konzept, das von der WoGen beim Wettbewerb 2016 eingereicht wurde, ist bereits mehrmals an die Bedürfnisse und Wünsche der BewohnerInnen angepasst worden (Interview Steinböck 2018:521-535). In mehreren Planungsworkshops haben die ArchitektInnen das Gesamtkonzept sowie mögliche Grundrisse präsentiert und die Bedürfnisse der BewohnerInnen abgeholt. In einem weiteren Workshop wurde eine Priorisierung der Nutzung der Gemeinschaftsflächen erarbeitet und

den PlanerInnen vorgestellt. (Interview Trbic 2018:406-413)
Die Projekteinreichung war ursprünglich im Herbst 2018 geplant, allerdings kann es sein, dass sich diese noch etwas nach hinten verschiebt. Die finalen Pläne, die nochmals an die Bedürfnisse der BewohnerInnen angepasst werden, wurden – zum Zeitpunkt des Interviews mit einem Kerngruppenmitglied – Ende April 2018 erwartet. (ibid.:63-65)

Organisationsstruktur und Entscheidungsfindung

Die derzeit bestehende Kerngruppe ist als Verein organisiert, der Anfang 2018 gegründet wurde. Die Vereinsgründung wurde von der WoGen empfohlen, da die einzelnen Projekte dadurch einen gewissen Spielraum hätten, da sie ihre Werte, Ziele, etc. selbst in den Statuten definieren können. Die anstehenden Aufgaben im Planungsprozess werden derzeit auf drei Arbeitsgruppen verteilt. Die *AG Finanz, Verein und Statuten* ist für die Ausarbeitung der Statuten und der Vision zuständig. An dem gemeinsamen Visionswochenende wurde der erste Entwurf der Vision erarbeitet, der nun ständig angepasst wird. Die *AG Kommunikation und Organisation* kümmert sich einerseits um den internen Informationsaustausch innerhalb der Kerngruppe und dient andererseits als Ansprechpartner für neue Interessenten. Die *AG Architektur und Planung* bespricht in wöchentlichen Treffen den Planungsprozess und die Grundrisse mit den beteiligten ArchitektInnen und GeneralplanerInnen. Bei wichtigen Entscheidungen über die Nutzung der Gemeinschaftsräume oder die Grundrissgestaltung der Wohnungen wird die gesamte Kerngruppe zu den Treffen eingeladen. In Zukunft, wenn mehr BewohnerInnen im Planungsprozess beteiligt sind, werden sich die Arbeitsgruppen vermutlich noch spalten und spezialisieren bzw. neue Arbeitsgruppen hinzukommen. (Interview Trbic 2018:385-387)
Die Entscheidungen innerhalb der Gruppe werden nach dem soziokratischen Prinzip getroffen: In moderierten Informations- und Meinungsrunden kommt jedes Mitglied zu Wort, sodass alle Meinungen ausgetauscht werden. Es kann dabei leichte oder schwere Einwände geben, die aber beide einem konstruktiven Lösungsvorschlag innerhalb der Gruppe bedürfen, damit es zum Beschluss (=Konsentrunde) kommt. Leichte Einwände können bestenfalls gleich geklärt werden, schwere Einwände können eine aufschiebende Wirkung haben. Erst wenn keine schweren Einwände mehr bestehen, wird ein Beschluss gefasst, der in einem Logbuch dokumentiert und festgehalten wird. Alle Mitglieder sind für die erfolgreiche Entscheidungsfindung verantwortlich. (Interview Trbic: Email) Die Methode fördert somit ein kooperatives Miteinander der Mitglieder, erhöht die Selbstdisziplin und Selbstverantwortung und beeinflusst damit die Qualität der Entscheidung. Im Gegensatz zum demokratischen Prinzip werden keine Abstimmungen durchgeführt. Im Moment, bei einer Gruppengröße von 11 bis 15 Leuten (je nachdem, wie viele anwesend sind), können Entscheidungen noch relativ schnell getroffen werden. (Interview Trbic 2018:290-309)
Neben den Arbeitsgruppentreffen, die je nach Gruppe unterschiedlich oft stattfinden, gibt es alle zwei Wochen Kerngruppentreffen, bei dem alle Mitglieder zusammenkommen. Zusätzlich werden intensivere Workshops an Wochenenden gemeinsam mit der WoGen organisiert, an denen Inputs zu bestimmen Themen, wie zur Finanzierung oder Soziokratie, gegeben werden. (ibid.:98-107)

Projektfinanzierung

Das Grundstück wird von der WoGen mittels Baurecht finanziert – das heißt, der Preis wird in jährlichen Raten abbezahlt, anstatt einmalig zu Projektbeginn. Anders wäre die Finanzierung für die WoGen als junge Genossenschaft mit relativ geringem Eigenkapital auch schwer möglich gewesen. (Interview Steinböck 2018:136-141) Beim Bewerbungsverfahren 2016 wurde von der ÖBB und der Stadt Wien vereinbart, dass der Baurechtzins nach oben begrenzt ist; als Gegenleistung müssen die Entwickler über einen gewissen Zeitraum einen bestimmten Anteil an Gewerbeflächen im Erdgeschoß für eine sehr geringe Miete vergeben. Das Grundstück ist zwar zu teuer, um gefördert zu werden, ist aber deutlich günstiger als der freie Markt in unmittelbarer Nachbarschaft. (Interview Feldmann 2018:155-160)
Das Finanzierungsmodell für die Nutzung des Gebäudes wird derzeit von der Kerngruppe selbst erarbeitet, nachdem es einen Workshop zum Thema Finanzierung gegeben hat. Es wird bspw. darüber entschieden, ob sich die Mietpreise der Wohnungen je nach Lage im Gebäude und nach Belichtung ändern sollen und wie das Verhältnis des Einmalbeitrags zu den monatlichen Mieten sein soll. Der Mietpreis wird vermutlich zwischen 11€ und 13€ pro m^2 liegen. (Interview Trbic 2018:339-340)

Kooperation mit der WoGen

Die WoGen versteht sich als „*Ermöglicherin*" (Interview Feldmann 2018:233) für gemeinschaftliche Wohnprojekte – die BewohnerInnengruppe wird von Anfang an begleitet, in Form von Unterstützung und Information. Die WoGen soll im Laufe des Prozesses immer mehr zur „*Schnittstelle zur Baufirma*" (ibid.:501) werden, sodass der Großteil der Verwaltung und Organisation bei der BewohnerInnengruppe liegt.
Bisher wurde in unterschiedlichen Workshops – u.a. zum Thema Soziokratie, Finanzierung, Visionserarbeitung – Wissen von der WoGen an die Kerngruppe weitergegeben. Das Wissen ist aus den eigenen Erfahrungen der WoGen-Mitglieder aus früheren gemeinschaftlichen Wohnprojekten, wie z.B. der Sargfabrik oder dem Wohnprojekt Wien, entstanden. (Interview Steinböck 2018:497-498, 529) Der Kerngruppe werden lediglich Empfehlungen, wie z.B. die Soziokratie in der Entscheidungsfindung anzuwenden, mitgegeben – wie sich die Gruppe organisiert, wird ihr allerdings selbst überlassen (Interview Trbic 2018:114-115). Auch die Entscheidung über die Aufnahme von weiteren BewohnerInnen wird der Kerngruppe überlassen (Interview Feldmann 2018:264-269). Von Seiten der Kerngruppe wird das Angebot, sich mit der WoGen auszutauschen, häufig genutzt, da man sich viel Zeit ersparen würde, wenn man auf die Erfahrungen und die Vorarbeit der WoGen zurückgreift (Interview Trbic 2018:254-258).

5.1.2.4 Projektbeschreibung *SchloR* (habiTAT)

Ausgangspunkt des Projekts

Die Gruppe hat sich vor ca. drei Jahren (2014/2015) zusammengefunden, als eine WG eines Wiener Mietshauses versucht wurde, von dem Hauseigentümer aus dem Gebäude zu vertreiben, damit dieses saniert werden konnte. Da die WG einen unbefristeten Mietvertrag hatte, wurde mittels Geldangeboten versucht, die BewohnerInnen zum Ausziehen zu bringen. Als nicht mehr viele MieterInnen übrig waren und die Geldangebote hoch genug waren, hat die WG beschlossen, dieses Geld zu verwenden, um eine Alternative zu Eigentum und zum bestehenden Mietsystem zu schaffen. (Interview Penninger 2018:4-22) Das unfaire Wohnbausystem und die damit verbundene Unsicherheit auf langfristiges (günstiges) Wohnen würden oftmals den Anstoß für die Idee geben, selbstorganisiert Wohnraum zu schaffen (Interview Tschurtschenthaler 2018).

Als sich die BewohnerInnen der WG dazu beschlossen haben, kollektiv ein Haus zu erwerben, machte man sich auf die Suche nach weiteren Interessenten und hat erste, sehr offene Treffen organisiert. Während am Beginn noch über 30 Leute an der Idee interessiert waren, ist die Gruppe im Laufe der Zeit wieder geschrumpft. (ibid.) Seit ca. einem halben Jahr besteht die Gruppe aus zehn Leuten, die zur Hälfte schon zu Beginn dabei waren. Man hat sich relativ schnell darauf geeinigt ein selbstverwaltetes Hausprojekt im Bestand, anstatt eine Baugruppe im Neubau zu realisieren. (Interview Penninger 2018:83-90)

Das Konzept – *Solidarisch Wirtschaften, selbstverwaltet und kollektiv Wohnen*

Durch die Umsetzung eines „*innovative[n] Betriebskonzept[s] mit sozialem Impact für die Umgebung*" (Verein zur Förderung kollektiven Wohnens und kreativer Lebensvisionen 2018a) sollen mehrere Ansprüche erfüllt werden. Durch die Kombination von Arbeiten und Wohnen auf demselben Grundstück wird das kapitalistische Lohnarbeitsmodell in Frage gestellt und Arbeit als Entfaltung der persönlichen Interessen und Fähigkeiten verstanden. Durch die Einbeziehung der Nachbarschaft soll Vereinzelung entgegengewirkt und Gemeinschaftlichkeit geschaffen werden. Die geschaffenen Räume und Infrastrukturen werden nicht nur der Gruppe selbst, sondern auch den NachbarInnen, umliegenden Vereinen, KünstlerInnen etc. bereitgestellt. Um die Zugangsbarrieren möglichst gering zu halten, sollen die Preise für die Raumnutzung möglichst niedrig gehalten werden und ein Ausgleichsmodell zwischen den sozioökonomischen Gegebenheiten hergestellt werden. Die Raummiete für einen gemeinnützigen Verein soll niedriger sein, als für ein kommerzielles Unternehmen. (ibid.)

Auf dem 3000m² großen, als Betriebsbaugebiet gewidmeten Grundstück befindet sich eine 500m² große Turn- und Mehrzweckhalle, die derzeit von unterschiedlichen Vereinen und Gruppen genutzt wird und auch weiterhin als solche genutzt und ausgebaut werden soll. Es soll außerdem eine Kooperation mit der alternativen Zirkusszene geschaffen werden. Neben der vielfältig genutzten Halle sind außerdem Büroräumlichkeiten, Tagungsräume und eine Gastroküche vorgesehen. Wohnungen können aufgrund der Widmung als Betriebsgebiet nur als Betriebswohnungen realisiert werden. (Verein zur Förderung kollektiven Wohnens und kreativer Lebensvisionen 2018b) Neben der einen derzeit bestehenden Betriebswohnung sollen zwei weitere Wohnungen in einem zweistöckigen Zubau für insgesamt 15 bis 20 BewohnerInnen errichtet werden (Interview Tschurtschenthaler 2018).

Der Planungsprozess

Die bisher größte Herausforderung in der Projektentwicklung stelle die Grundstückssuche und der Grundstückskauf auf dem schnelllebigen Immobilienmarkt dar. Da man für die Aufstellung der finanziellen Mittel im Gegensatz zu professionellen Bauträgern und Bauherren einen deutlich längeren Zeitraum benötigen würden, käme der Projektgruppe nur eine geringe Chance am Immobilienmarkt zu. (Interview Tschurtschenthaler 2018) Auch die fehlende Erfahrung mit Immobilienpreisen, die fehlende Expertise in der Finanzierung und das zum Teil nicht-professionelle Auftreten der Gruppe werden von einzelnen Mitgliedern als Gründe für die Schwierigkeiten bei der Grundstückssuche genannt (Interview Penninger 2018:67-80, 91-93).

Nach etwa eineinhalb bis zwei Jahren gemeinsamen Entwicklungsprozesses wurde schließlich ein geeignetes Grundstück in Simmering gefunden. Der Hauptgrund für die Bereitschaft des vorherigen Eigentümers, seine Liegenschaft zu verkaufen, liegt darin, dass diesem das Nutzungskonzept von SchloR in Bezug auf die Öffnung für Kunst und Kultur gut gefallen hat. Dieser war selbst lang im Bereich Tanz und Performance tätig und hat die Vision verfolgt, den Standort als Zirkuszentrum zu etablieren, die nun von SchloR im Nutzungskonzept übernommen wird. (ibid.)

Im Moment bereitet man sich auf die Einreichung für den Neubau, in dem Betriebswohnungen errichtet werden sollen, vor. Nach der Frist von sechs Monaten wird entschieden, ob das Konzept – evt. mit Nachbesserungen – umsetzbar ist. Falls die Gruppe das Okay für die Einreichung bekommt, wird der Kaufvertrag unterschrieben werden. (Interview Penninger 2018:154-158)

Organisationsstruktur und Entscheidungsfindung

Der *Verein zur Förderung kollektiven Wohnens und kreativer Lebensvisionen* besteht derzeit aus zehn Mitgliedern. Die Aufgaben werden durch sechs Arbeitsgruppen – die *AG Finanzierung*, *AG Rechtliche Fragen*, *AG Entscheidungs- und Kommunikationsstruktur*, *AG Öffentlichkeitsarbeit*, *AG Bauplanung* sowie die *AG Vernetzung* – auf die Mitglieder verteilt, wobei sich deren Aufgabenbereiche zum Teil überschneiden. (Interview Tschurtschenthaler 2018)

Neben dem Verein wurde eine GmbH gegründet, da diese rechtlich besser abgesichert ist als ein Verein, in dem man als Privatperson haftbar ist. In Anlehnung an das Konzept des deutschen Mietshäuser Syndikats befindet sich neben dem Hausverein auch habiTAT, als Gesellschafter mit einem 49%-igen Anteil, inklusive einem Veto bei Veräußerung und Gewinnausschüttung, in der SchloR-GmbH. Dadurch kann der Grundsatz von habiTAT, dass das Haus nicht weiterverkauft werden kann, erfüllt werden. (Interview Tschurtschenthaler 2018)

Entscheidungen über grundsätzliche Veränderungen wie z.B. Sanierungen, Umbauten oder die Nutzung des Areals werden konsensorientiert getroffen. Dadurch kommt jedem Mitglied das gleiche Recht auf Mitsprache zu und wird ein hoher Grad an Verantwortung an die Beteiligten übertragen. (Interview Tschurtschenthaler 2018) Aufgrund der zum Teil sehr langwierigen Diskussionsrunden hat sich die Gruppe mit mehreren Organisationsformen, wie der Soziokratie und Basisdemokratie auseinandergesetzt. Im Endeffekt hat man sich allerdings auf kein konkretes Prinzip festgelegt – man versucht durch relativ offene Diskussionsrunden auf einen gemeinsamen Nenner zu kommen. Wenn jemand bei gewissen Entscheidungen ein Veto einbringt, wird dieses auch akzeptiert. Durch diese zum Teil langen Entscheidungsfindungsprozesse geht zwar viel Zeit verloren, besteht allerdings eine hohe Identifikation mit dem Projekt. (Interview Penninger 2018:294-314)

Als Architektin wurde Gabu Heindl einbezogen, mit der die Projektgruppe im Rahmen einer Diskussionsrunde des *urbanize!* Festivals 2016 in Kontakt gekommen ist und die deren Idee von Anfang an sehr spannend fand. Sie ist maßgeblich an der Erarbeitung des Nutzungskonzepts und

der architektonischen Planung des Umbaus und der Erweiterung des Gebäudebestands beteiligt. (Interview Tschurtschenthaler 2018)
Eine Kooperation mit einem Bauträger, die von der Architektin vorgeschlagen wurde, wird im Moment eher ausgeschlossen, da man sich den zusätzlichen Kostenaufwand derzeit ersparen will. Außerdem wäre es aufgrund des derzeitigen Baubooms in Wien sehr schwierig, einen Bauträger zu finden. (Interview Tschurtschenthaler 2018) Es ist innerhalb der Gruppe außerdem die Idee aufgekommen, einen Teil der Bautätigkeiten selbst zu übernehmen und die Bauherrschaft gemeinsam mit der Architektin einzunehmen, wodurch eine Zusammenarbeit mit einem Bauträger wiederrum ausgeschlossen wäre. (Interview Penninger 2018:187-202) Diese Option wäre zwar weniger kostenintensiv, allerdings wäre das Risiko für die Gruppe um einiges höher, als mit einem Bauträger. (Interview Tschurtschenthaler 2018) Denn die Kooperation mit einem Bauträger die Finanzierung erleichtern, da dieser, um Gegensatz zu Bauunternehmen, Kostensicherheit garantieren würde, indem ein verlässliches Preisangebot gemacht wird (Interview Penninger 2018: Email).

Projektfinanzierung

Nach dem Vorbild der beiden bisher realisierten habiTAT-Projekte Willi*Fred in Linz und Autonome Wohnfabrik in Salzburg wird auch bei SchloR versucht, die Finanzierung durch möglichst viele Direktkredite von Privaten abzudecken, die notwendig sind, um an einen Bankkredit zu kommen. Den privaten KreditgeberInnen wird angeboten, den Zinssatz selbst zu wählen, um diese Anlageoption attraktiver zu machen, als das Geld in einer Bank anzulegen. Um den Mietzins möglichst gering zu halten, wird das Modell eines Umschuldungskonstrukts angewandt: Die privaten KreditgeberInnen werden erst zu einem relativ späten Zeitpunkt entschuldet und bei Auszahlung des Kredits werden die Schulden direkt an den/die Nächste/n übertragen. (Interview Tschurtschenthaler 2018)
Für die Kreditvergabe hat man erstmal eine Zusage der deutschen GLS Bank erhalten, die schon mehrere selbstorganisierte Wohnprojekte finanziert hat. Dies ist allerdings erst nach der zweiten Anfrage gelungen, als sich das Konzept bereits stark in Richtung Gewerbe verändert hat. Auf die erste Anfrage hin wurde die Kreditvergabe zunächst abgelehnt, da das Projekt zu riskant erschien. Die Projektgruppe befindet derzeit noch in Gespräch mit österreichischen Banken. (ibid.)
Einen wichtigen Punkt in der Projektfinanzierung stellt der *Solidartransfer* dar, der Teil des habiTAT-Syndikats ist. Dieser baut auf der Idee auf, dass die reale Miete zwar mit der Zeit sinken wird, aber der *Solidarbeitrag* immer weiter steigt, sodass man immer den gleichen monatlichen Beitrag zahlt. Die Miete wird vor allem durch die laufenden Kosten, d.h. zum Großteil durch Zins- und Tilgungsbeiträge der laufenden Kredite, sowie auch durch Erhaltungskosten und Rücklagen, festgelegt (Interview Tschurtschenthaler 2018). Auch wenn das Haus abbezahlt ist, wird man weiterhin den Solidarbeitrag zahlen, um andere Projekte unterstützen zu können. Wie der Solidarbeitrag berechnet und wie hoch er ausfallen wird, wird derzeit noch diskutiert. (Interview Penninger 2018:267-280) Das Konzept des Solidartransfers ist aufgrund der geringen Anzahl an bereits realisierten Hausprojekten, die in den *Solidarfonds* einzahlen, noch nicht realisiert – daher kann SchloR noch nicht von dem geplanten finanziellen Ausgleich zwischen den unterschiedlichen habiTAT-Projekten profitieren. (ibid.:288)

Kooperation mit habiTAT

Vor ca. zwei Jahren (2016) wurde beschlossen, Teil des Kollektivs habiTAT zu werden, da die gleichen politischen Grundideen – den Boden bzw. die Immobilie der Spekulation zu entziehen, eine Alternative zu Eigentum zu schaffen und die Langfristigkeit von Nutzungen zu erreichen – verfolgt werden. Durch die Kooperation mit habiTAT, dem ein Vetorecht beim Weiterverkauf des Grundstücks zukommt, kann die Gewinnausschüttung an einzelne vermieden werden und eine langfristige Nutzung des Gebäudes garantiert werden.
Der bisher größte Vorteil davon, Teil des Dachverbands zu sein, hat sich in dem Austausch mit anderen Gruppen, wie z.B. Willi*Fred aus Linz, ergeben. Diese haben während der Planungsphase bereits viel Unterstützung angeboten, indem bspw. Musterverträge weitergegeben wurden. (Interview Tschurtschenthaler 2018)

5.2 ANALYSE UND VERGLEICH DER FALLBEISPIELE

5.2.1 Grundlage der Fallbeispielanalyse auf Basis der *Self-Governance*- und *Urban Commons*-Perspektive

Für die Analyse der Fallbeispiele wird der Analyserahmen (siehe Tab.2, S. 37), bestehend aus *Self-Governance*- und *Urban Commons*-Ansätzen herangezogen. Bereits in der Analyse der historischen Formen von Selbstorganisation hat sich gezeigt, dass sich durch die *Self-Governance*- und *Urban Commons*-Perspektive viele Unterschiede zwischen den einzelnen selbstorganisierten Wohnformen ergeben. Anhand der Analyseansätze aus den *Tendenzen des modernen Staates* der *Hierarchical Governance* nach Kooiman (2003), die in der Analyse der historischen Formen von Selbstorganisation im Wiener Wohnbau eingeflossen sind, ließen sich zwar Aussagen über die aktuelle Rolle der Stadt (-planung) im Umgang mit Selbstorganisation im Wohnbau treffen, allerdings keine Unterscheidung zwischen den unterschiedlichen Projekten treffen. Daher fließt dieser *Governance*-Ansatz nicht in die Analyse der aktuellen Formen von Selbstorganisation ein.
Aus der *Self-Governance*- sowie *Urban Commons*-Perspektive ergeben sich Analyseansätze, anhand derer die Unterschiede zwischen den Fallbeispielen gut herausgearbeitet werden können. Diese beziehen sich auf die grundsätzliche Frage, in welcher Weise das Prinzip Selbstorganisation in der Praxis umgesetzt wird. Die *Self-Governance*-Perspektive nach Kooiman (2003) geht insbesondere der Frage nach, ob bzw. welche selbstorganisierten Steuerungs- und Verwaltungsstrukturen in den einzelnen Wohnprojekten bestehen. Der Umgang mit dem Gemeingut, das dem Grundstück bzw. dem Wohnobjekt entspricht, nimmt in dem *Urban Commons*-Ansatz von Ostrom (1999) besonders hohen Stellenwert ein. In dem kapitalismuskritischen Zugang nach Harvey (2012), Kratzwald (2012) u.a. spielt außerdem die Reaktion auf das derzeit bestehende gesellschaftliche, wohnungspolitische und ökonomische System eine wichtige Rolle.

In Form von leitfadengestützten ExpertInneninterviews wurden (künftige) BewohnerInnen der Fallbeispiele, die bereits im Planungsprozess aktiv waren bzw. es derzeit sind befragt. Zusätzlich wurden VertreterInnen der WoGen als Dachgenossenschaft des Quartiershauses, sowie ein Vertreter von wohnbund:consult, der im Planungsprozess des so.vie.so Projekts beteiligt war, interviewt.
Dabei wurden die Analysekriterien aus der *Self-Governance*- und *Urban Commons*-Perspektive des Analyserahmens (siehe 2.4) auf die einzelnen Fallbeispiele angewandt. In der folgenden Darstellung (Tab.4, S.125) wird eine Übersicht darüber gegeben, welche Fragestellungen sich aus den einzelnen Analyseansätzen der *Self-Governance*- und *Urban Commons*-Perspektive ergeben. Diese stellen die Grundlage für die Erstellung der Interviewleitfäden für die Fallbeispielanalyse dar.

In der Fallbeispielanalyse wird versucht, die einzelnen Kriterien sowohl auf die Planungs- als auch die Nutzungsphase zu beziehen, um die Vergleichbarkeit zu den noch nicht fertiggestellten Fallbeispielen herzustellen. Da es sich dabei um eine Interpretation der deskriptiven Analyse der Fallbeispiele aus Sicht der Autorin handelt, wird auf den Verweis der einzelnen Ergebnisse auf die Referenzen aus Sekundärliteratur und Interviews verzichtet. Lediglich neue Informationen, die nicht in der Beschreibung der Fallbeispiele (siehe 5.1.2) vorhanden sind und für die Beantwortung der Analysekriterien benötigt werden, werden durch Quellen belegt.
Im Anschluss an die Analyse der einzelnen Fallbeispiele folgt ein Vergleich zwischen den Ergebnissen, die Überprüfung der Hypothesen sowie das Fazit der Fallbeispielanalyse.

	Analyseansätze	Fragestellungen für die Fallbeispielanalyse
Self-Governance	Autonome Regulierung bzw. Steuerung von Individuen	*Regulieren und steuern sich die BewohnerInnen bzw. NutzerInnen autonom? Oder werden diese Strukturen von außenstehenden AkteurInnen vorgegeben?*
	Intention, Sachverhalte selbst zu lösen und unabhängig von außenstehenden AkteurInnen zu sein	*Weisen die BewohnerInnen und NutzerInnen den Anspruch auf, Sachverhalte, wie bspw. die Hausverwaltung, selbst in die Hand zu nehmen und dabei unabhängig von außenstehenden Akteuren zu sein?*
	Informelle Übereinkünfte, selbsterstellte Regeln, semi-formalisierte Vertragsübereinkünfte	*Bestehen informelle Übereinkünfte, selbsterstellte Regeln oder semi-formalisierte Vertragsübereinkünfte in der Organisation und Verwaltung des Gebäudes und des Zusammenlebens?*
	Freiwilligkeit und Spontanität	*Basiert die Teilhabe und das Mitwirken am jeweiligen Haus- bzw. Wohnprojekt auf Freiwilligkeit und Spontanität?*
	Generalisierung und Institutionalisierung von Ansätzen von *Self-Governance*	*Werden gewisse Aspekte, die selbstorganisiert und auf Initiative der BewohnerInnengruppe hervorgebracht wurden, von anderen Projekten und/oder der Stadt Wien übernommen?*
Urban Commons als Form von Selbstverwaltung	Gebrauchswert-Orientierung statt Verwertungs-orientierung	*Besteht Gemeinschaftseigentum und werden Flächen gemeinsam genutzt (z.B. in Form von unterschiedlichen Gemeinschaftsflächen)? Oder besteht Einzeleigentum und können Wohnungen weiterverkauft werden? Ist Gewinnmaximierung nach Auszug aus der Wohnung möglich?*
	Zusammenarbeiten aller AkteurInnen an Entwicklung, Nutzung und Erhaltung eines Gemeinguts	*Wurde der Planungsprozess gemeinsam mit allen künftigen BewohnerInnen durchgeführt?* *Werden Entscheidungen während Besiedlungsphase gemeinsam getroffen? Finden gemeinsame Aktivitäten und Veranstaltungen statt?*
	Teilen der Vorteile eines Gemeingutes	*Wer profitiert davon, wenn es zu Überschüssen durch Mieteinnahmen, Spenden etc. kommt?*
	Definition eines gemeinsamen Regelungssystems durch NutzerInnen	*Wie und von wem werden Nutzungsregeln für das Zusammenleben erstellt?*
	Anerkennung der *Commons* durch staatl. Institution	*Werden öffentliche Förderungen (z.B. Heim- oder Wohnbauförderung) bezogen? Hat das Projekt an einem Bauträgerwettbewerb gewonnen oder Auszeichnungen bekommen?*
	Selbstständige Aneignung und Bereitstellung des Gemeinguts durch NutzerInnen	*Ist das Grundstück oder die Immobilie von den BewohnerInnen/ dem Verein selbst gefunden und erworben worden? Werden die Flächen durch die BewohnerInnen/den Verein selbst vergeben?*
	partielle Exklusivität, klare Grenzen zwischen NutzerInnen und Nicht-Nutzungsberechtigten	*Bestehen Zugangsbarrieren zu dem Projekt? Werden bestimmte soziale Gruppen ausgeschlossen? Wird eine bestimmte Zielgruppe angesprochen und beworben?*
Urban Commons als Kapitalismuskritik	Beziehung zwischen der sozialen Gruppe und dem Gemeingut ist kollektiv und folgt nicht der Marktlogik	*Besteht Einzeleigentum (Bsp. durch einen externen Bauträger) oder Gemeinschaftseigentum durch die BewohnerInnengruppe am Grundstück bzw. an der Immobilie?*
	Herstellung sozialer Gerechtigkeit für alle und Kampf für ein besseres Leben	*Besteht der allgemeine Anspruch daran Wohnraum für möglichst alle soziale Gruppen zu schaffen? Inwiefern wird den BewohnerInnen ein besseres Leben ermöglicht?*
	Reaktion auf gesellschaftliche Probleme	*Reagiert das Projekt auf gesellschaftliche Probleme, wie der Vereinsamung, der sozialräumlichen Differenzierung etc.? Ist das Projekt entwickelt worden, um diese Probleme zu lösen?*
	Kritik am kapitalistischen Modell und an aktuellen städtischen Konflikten (Privatisierung, Kommerzialisierung etc.)	*Wird direkte Kritik am bestehenden kapitalistischen Modell im Wohnbau und/oder an aktuellen städtischen Konflikten durch Veranstaltungen, Petitionen, etc. aufgebracht? Oder indirekte Kritik durch die Verankerung der Kritik in den Werten der BewohnerInnengruppe?*
	Aufkommen alternativer, kapitalismuskritischer ökonomischer Modelle	*Werden alternative, antikapitalistische Modelle oder Finanzierungsformen angewandt? Spielen kollaborative/solidarische Ökonomien (z.B. Solidaritätsfonds, Crowdfunding, Sharing,…) eine Rolle?*

Tab.4: Analyseansätze und Fragestellungen für die Fallbeispielanalyse. Eigene Darstellung.

5.2.2 Analyseergebnisse *so.vie.so – mitbestimmt. Sonnwendviertel solidarisch*

Die Ergebnisse der folgenden Analyse ergeben sich einerseits aus dem Interview mit Manuel Hanke von wohnbund:consult, der wesentlich an der Durchführung des intermediären Besiedlungsmanagements beteiligt war. Andererseits wurden Irmgard Winkler und Gerhild Trübswasser – zwei BewohnerInnen des so.vie.so Gebäudes, die beide in der Planungsphase beteiligt waren und sich seit Beginn an im BewohnerInnenbeirat und Verein engagieren – interviewt.

Self-Governance

Autonome Regulierung bzw. Steuerung von Individuen	In Bezug auf die Frage der autonomen Regulierung und Steuerung der Individuen lassen sich große Unterschiede zwischen der Planungs- und Nutzungsphase des so.vie.so Projekts erkennen. Die BewohnerInnen wurden im Rahmen des intermediären Besiedlungsmanagements zwar frühzeitig in den Planungsprozess einbezogen und hatten ein hohes Mitspracherecht, waren dabei allerdings nicht autonom, da der Planungsprozess von externen AkteurInnen (insbesondere von wohnbund:consult) gesteuert wurde. Im Gegensatz zur Planungsphase, lassen sich in der Nutzungsphase einige Aspekte erkennen, die auf eine autonome Regulierung und Steuerung der NutzerInnen verweisen. Innerhalb des Hausvereins und des BewohnerInnenbeirats wurden eigenständige Steuerungs- und Regulierungsformen, wie z.B. in Bezug auf die Verwaltung der Einnahmen in Form von Spenden und die Nutzung der Gemeinschaftsräume getroffen. Im Laufe der Entwicklung wurde ein internes Verwaltungssystem aufgebaut, das den einzelnen Arbeitsgruppen Autonomie über die jeweiligen Gemeinschaftsräume verleiht.
Intention, Sachverhalte selbst zu lösen und unabhängig von außenstehenden AkteurInnen zu sein	Obwohl die BewohnerInnen vor Einzug in das Gebäude nicht dazu verpflichtet wurden einen Großteil der Aufgaben in Bezug auf die Verwaltung und Organisation der Gemeinschaftsflächen zu übernehmen, haben diese hohes Engagement aufgebracht, Sachverhalte selbst zu lösen und unabhängig von außenstehenden AkteurInnen zu sein. Dieses Engagement zeigt sich bspw. in der Entwicklung des Chip-Karten-Systems für die Benutzung der Gemeinschaftsräume, die vom BewohnerInnenbeirat initiiert wurde. Jede/r Bewohner/in ist in Besitz einer Chip-Karte, die für alle gewünschten Gemeinschaftsräume freigeschalten werden kann. Dazu muss ein Antrag bei der für den jeweiligen Gemeinschaftsraum zuständigen AG gestellt und die Nutzungsbedingungen akzeptiert werden. (Interview Hanke 2018:413-418) Auch die Einrichtung eines Online-Forums für den Austausch zwischen den BewohnerInnen wurde schon vor Einzug in das Gebäude von der AG Kommunikation, unabhängig vom wohnbund:consult oder der Genossenschaft, initiiert (Interview Trübswasser 2018:11-18). In vielen anderen Angelegenheiten, wie der Finanzierung des Gebäudes, der Hausreinigung, der Vergabe von Wohnungen etc. weisen die BewohnerInnen keine Unabhängigkeit von außenstehenden AkteurInnen auf, da diese Aufgaben von der Genossenschaft, bzw. der externen Hausverwaltung – wie es in geförderten Mietwohnungshäusern üblich ist – übernommen werden.
Informelle Übereinkünfte, selbsterstellte Regeln, semi-formalisierte Vertragsübereinkünfte	Von den Arbeitsgruppen wurde eine Reihe informeller Übereinkünfte in Form von Nutzungsregeln für die Gemeinschaftsräume erstellt. Diese müssen von den NutzerInnen als Voraussetzung für die Freischaltung der Chip-Karte für den jeweiligen Gemeinschaftsraum akzeptiert werden. Bei Regelverstoß kann durch das Chip-Karten-System zwar nachverfolgt werden, wer dafür verantwortlich war, es werden allerdings keine Strafen eingehoben. Dadurch kann man diese Übereinkünfte über die Nutzung von Gemeinschaftsflächen als semi-formalisiert bzw. informell bezeichnen.

Freiwilligkeit und Spontanität	Der *Self-Governance*-Aspekt der Freiwilligkeit und Spontanität trifft zu einem großen Teil auf das Projekt zu: Die eben erwähnten Vereinbarungen über die Nutzung der Gemeinschaftsräume werden freiwillig von den BewohnerInnen akzeptiert und befolgt. Auch die Mitgliedschaft im Verein, sowie die Beteiligung in der Gemeinschaft, z.B. durch Tätigkeiten in einer Arbeitsgruppe, sind freiwillig. Die BewohnerInnen des Hauses können demnach selbst entscheiden, ob sie im Verein und in einer der Arbeitsgruppen tätig sein wollen. Auch das Ausmaß an Zeit, das von den BewohnerInnen im Planungsprozess aufgebracht werden musste, war nicht streng reguliert. Als Voraussetzung für den späteren Einzug in das Gebäude musst man bei mindestens einer Informationsveranstaltung anwesend sein – die Teilnahme an den Workshops zu den Gemeinschaftsräumen oder ähnlichem basierte allerdings auf Freiwilligkeit. (Interview Winkler 2018:124)
Generalisierung und Institutionalisierung von Ansätzen von *Self-Governance*	Die Frage der Institutionalisierung und Generalisierung von Aspekten der *Self-Governance*, durch die gewisse selbstverwaltete Praktiken oder Strukturen verloren gehen würden, lässt sich nicht mit Sicherheit beantworten. Man könnte die Einführung des Chip-Karten-Systems als ersten Ansatz einer Generalisierung nennen, da dadurch ein Teil der Informalität der spontanen Nutzung von Gemeinschaftsräumen verloren geht. Allerdings ist der Zugang zu den Chip-Karten relativ einfach und mit keinen weiteren vertraglichen formalen Übereinkünften o.ä. verbunden.

***Urban Commons* als Form von Selbstverwaltung**

Gebrauchswert-Orientierung statt Verwertungsorientierung	Dem grundsätzlich gemeinwirtschaftlichen Prinzip einer Genossenschaft, das auf den Gebrauch von Wohnraum im Interesse der NutzerInnen ausgerichtet ist, steht entgegen, dass die Wohnungen nach zehn Jahren von den BewohnerInnen gekauft werden können. Dadurch könnte die Verwertung der Wohnungen gegenüber dem Gebrauch durch die NutzerInnen an Bedeutung gewinnen, wenn die Wohnungen nicht mehr von den EigentümerInnen selbst genutzt werden, sondern mit dem Ziel einer Gewinnausschüttung weiterverkauft werden. Im Gegensatz dazu lässt sich in der gemeinsamen Nutzung der Gemeinschaftsflächen, bei der nicht die Nutzenmaximierung für die Einzelnen im Vordergrund steht, eine hohe Gebrauchswertorientierung erkennen.
Zusammenarbeiten aller AkteurInnen an Entwicklung, Nutzung und Erhaltung eines Gemeinguts	Dadurch, dass nicht alle künftigen BewohnerInnen von Anfang an in den Planungsprozess einbezogen werden konnten, haben sich unterschiedlich hohe Mitsprachemöglichkeiten in Bezug auf die individuelle Wohnungsplanung ergeben. Während die ersten BewohnerInnen noch über die Lage im Haus frei wählen konnten, ist den später eingestiegenen nur noch die Entscheidung über die Größe und Raumaufteilung ihrer Wohnung zugestanden. In der Planung der Gemeinschaftsflächen, die zu einem späteren Zeitpunkt gestartet wurde, waren allerdings alle künftigen BewohnerInnen beteiligt. Wie stark sich die einzelnen BewohnerInnen darin eingebracht haben, lag einerseits an deren Interesse an den jeweiligen Gemeinschaftsräumen und andererseits an dem Ausmaß der ihnen zur Verfügung stehenden Zeit. In der Nutzungsphase des Gebäudes sind ebenso nicht alle BewohnerInnen in gleichem Ausmaß aktiv, was bei 111 Wohneinheiten nachvollziehbar erscheint. Laut der Schätzung einer Interviewpartnerin sei ein Drittel der BewohnerInnen aktiv in der Gemeinschaft beteiligt und bspw. in einer Arbeitsgruppe, im Verein oder BewohnerInnenbeirat vertreten, sei ein Drittel nur dann aktiv, sobald es bspw. gefragt wird an Entscheidungsprozessen teilzunehmen und würde sich ein Drittel fast nie einbringen (Interview Winkler 2018:247-250).

Teilen der Vorteile eines Gemeingutes	Dadurch, dass für die externe Nutzung von Gemeinschaftsräumen Einnahmen in Form von Spenden gemacht werden, kommt es regelmäßig zu finanziellen Überschüssen. Diese werden kollektiv verwaltet, indem die Vereinsmitglieder im Rahmen der Budgetsitzungen darüber diskutieren und abstimmen, wofür die Gelder verwendet werden. Die eingebrachten Spenden stehen somit nicht den Arbeitsgruppen selbst zur Verfügung, sondern werden kollektiviert und auf alle Arbeitsgruppen verteilt. (Interview Winkler 2018:80-81)
Definition eines gemeinsamen Regelungssystems durch NutzerInnen	Neben dem Chip-Karten-System, das vom BewohnerInnenbeirat initiiert und entwickelt wurde, erstellen die VertreterInnen der Arbeitsgruppen Regeln für die Nutzung der Gemeinschaftsräume.
Anerkennung der *Commons* durch staatl. Institution	Da es sich bei dem Projekt um einen geförderten Mietwohnungsbau handelt, der aus einem Bauträgerwettbewerb hervorgegangen ist, wird es in gewisser Weise durch staatliche Institutionen, wie z.B. dem Wohnfonds Wien, der den Bauträgerwettbewerb ausgeschrieben hat, anerkannt. Auch das Konzept des intermediären Besiedlungsmanagements kann als anerkannt bezeichnet werden, da es im Sinne der Sozialen Nachhaltigkeit – als eines der Kriterien im Bauträgerwettbewerb – überzeugt hat. Das Projekt wurde außerdem 2015 mit dem Wiener Wohnbaupreis ausgezeichnet und wird als „*Pilotprojekt mit Lerneffekt*" (Wiener Wohnfonds 2015:15) in Bezug auf den Umgang mit Sozialer Nachhaltigkeit bezeichnet.
Selbstständige Aneignung und Bereitstellung des Gemeinguts durch NutzerInnen	Da die Initiative von der Genossenschaft und den ArchitektInnen und nicht von den BewohnerInnen ausging, hat keine selbstständige Aneignung des Gemeinguts, d.h. des Grundstücks und Gebäudes durch die NutzerInnen stattgefunden. Dieses wurde von der Genossenschaft im Rahmen des Bauträgerwettbewerbs erworben, die auch für die Bereitstellung des Gemeinguts zuständig ist, da sie die Wohnungen an die einzelnen BewohnerInnen vergibt. Die selbstorganisierte Übernahme und Erfüllung vieler Aufgaben durch die NutzerInnen, die normalerweise der Hausverwaltung zukommen, deutet darauf hin, dass das Gemeingut im Laufe der Entwicklung immer mehr von den NutzerInnen angeeignet wird. Insbesondere gilt dies in Bezug auf die selbstständige Verwaltung der Gemeinschaftsflächen.
partielle Exklusivität, klare Grenzen zwischen NutzerInnen und Nicht-Nutzungsberechtigten	Die Exklusivität des Projekts, in Bezug auf die Zugangsbarrieren zum Wohnraum, wird nicht höher, als in anderen geförderten Mietwohnungsgebäuden eingeschätzt, da die Wohnkosten nicht deutlich über jenen in anderen Genossenschaftswohnungen liegt – evt. schlagen sich allerdings die Gemeinschaftsflächen auf höhere Betriebskosten nieder. Wird eine Wohnung frei, kann die Genossenschaft darüber entscheiden, wer einzieht, allerdings steht den BewohnerInnen die Möglichkeit zu, Vorschläge in Bezug auf die Nachnutzung zu machen. (Interview Trübswasser 2018:206-209) Die Exklusivität von anderen, nicht wohnungsbezogenen Nutzungen, wird einerseits als relativ gering eingeschätzt, da sich das so.vie.so Projekt, im Gegensatz zu anderen Wohnbauten, durch seine hohe Außenwirkung auszeichnen würde (Interview Hanke 2018:460-464). Zwei der Gemeinschafträume – der Veranstaltungsraum im ersten Untergeschoß und die Werkstatt im Erdgeschoß sind auch für Nicht-BewohnerInnen des Gebäudes, die ebenso eine Chip-Karte beantragen können, zugänglich. Der Veranstaltungsraum wird derzeit gern von anderen Wohnprojekten im Sonnwendviertel, denen noch keine eigenen Flächen zur Verfügung stehen, für Veranstaltungen genutzt. (Interview Winkler 2018:301) Für die externe Nutzung des Veranstaltungsraums muss allerdings immer eine/r Hausbewohner/in verantwortlich sein, damit sichergestellt wird, dass der Raum so verlassen wird, wie er vorgefunden wurde (Interview Winkler: Email). Die Bibliothek im Erdgeschoß ist zu regelmäßigen Zeiten außerdem für Menschen aus dem Quartier zugänglich, die nicht im Besitz einer Chip-Karte sind. Durch diese Öffnung hin zur Nachbarschaft erscheinen die Grenzen zwischen NutzerInnen und Nicht-Nutzungsberechtigten sehr gering zu sein.

Urban Commons als Kapitalismuskritik

Beziehung zwischen der sozialen Gruppe und dem Gemeingut ist kollektiv und folgt nicht der Marktlogik	Da es sich bei dem so.vie.so Projekt um einen geförderten Mietwohnungsbau handelt, der von einer gemeinnützigen Genossenschaft errichtet wurde, besteht in gewisser Weise eine kollektive Beziehung zwischen dem Gebäude und den BewohnerInnen. Denn alle BewohnerInnen sind durch die Erbringung des Genossenschaftsanteils bei Einzug in das Haus GenossenschafterInnen und demnach MiteigentümerInnen am Gebäude. Da es sich bei der BWS allerdings um eine relativ große Genossenschaft mit einer Vielzahl von Projekten in Österreich handelt, ist diese prinzipiell kollektive Beziehung zur Immobilie vermutlich wenig spürbar für die BewohnerInnen. Die hohen Mitspracherechte der BewohnerInnen und die selbstorganisierte Verwaltung sind nicht dem Miteigentum am Gebäude, sondern dem Partizipationsprozess und dem Besiedlungsmanagement zu verdanken. Vom Verein wurde bisher nicht angedacht, das Gebäude von der BWS abzukaufen (Interview Winkler 2018:240-241), was aufgrund der fehlenden Pflichtmitgliedschaft am Verein auch nicht denkbar wäre.
Herstellung sozialer Gerechtigkeit für alle und Kampf für ein besseres Leben	Da die Wohnungen über die BWS vergeben werden und nicht über den Verein, haben die BewohnerInnen nur bedingt Einfluss darauf, soziale Gerechtigkeit im Wohnbau herzustellen. Die BWS folgt in der Vergabe der Wohnungen den geregelten Mietrechtsbestimmungen. Solidarität stellt zwar einen der Werte des Projekts dar (Gutmann o.D.:1), es besteht allerdings kein Solidaritätsfonds oder ähnliches, der sozial schwächere Bevölkerungsgruppen den Zugang zum Wohnen erleichtern würde (Interview Winkler 2018:260-266). Dass in der Genossenschaft sowie unter einem Teil der BewohnerInnen, der Anspruch besteht, soziale Gerechtigkeit herzustellen und um ein besseres Leben zu kämpfen, wurde bspw. deutlich, als man während der großen Flüchtlingswelle 2015 einen leerstehenden Raum im Erdgeschoß für Geflüchtete zur Verfügung stellen wollte. Diese Aktion ist von der Genossenschaft ausgegangen, die den Raum beim BewohnerInnenbeirat angefragt hatte, wodurch die BWSG ihrem Auftrag gemeinwirtschaftlich zu handeln, in gewisser Weise nachgekommen ist. Obwohl die Mehrheit der vom Beirat einberufene BewohnerInnenversammlung dafür stimmte, ist die Aktion nie umgesetzt worden. (Interview Winkler 2018:242-243, Email)
Reaktion auf gesellschaftliche Probleme	Da sich die BewohnerInnengruppe nicht aus dem Anlass oder der Intention heraus zusammengefunden hat, gesellschaftliche Probleme zu lösen, kann man diese nicht als soziale Bewegung bezeichnen. Der BewohnerInnenbeirat und der Verein wurden hauptsächlich aus der Intention heraus gegründet, um die Gemeinschaftsflächen des Gebäudes zu verwalten, d.h. um die Nutzungsregeln zu definieren, den Zugang zu regeln, die Gelder zu verwalten etc. Allerdings bringen die Tätigkeiten in den einzelnen Arbeitsgruppen und das Angebot der unterschiedlichen Gemeinschaftsräume und den darin stattfindenden Veranstaltungen das Potential hervor, auf das gesellschaftliche Problem der Vereinzelung bzw. Vereinsamung zu reagieren. Den BewohnerInnen wird die Möglichkeit geboten, im Alltag bestimmte Aufgaben zu übernehmen und in der Gemeinschaft aktiv zu werden.
Kritik am kapitalistischen Modell und an aktuellen städtischen Konflikten	Im Projekt wird keine direkte Kritik am bestehenden kapitalistischen Modell oder aktuellen städtischen Konflikten aufgebracht, allerdings wird angenommen, dass ein relativ hoher Anteil der BewohnerInnen kapitalismuskritisch eingestellt ist (Interview Trübswasser 2018:280-281). Auch die Genossenschaft bringt keine Kritik am kapitalistischen Modell (im freifinanzierten Wohnbau) oder an aktuellen städtischen Konflikten auf.

Aufkommen alternativer, kapitalismuskritischer ökonomischer Modelle	Im Prinzip kann die gemeinnützige Genossenschaft als antikapitalistisches Modell im Wohnbau bezeichnet werden, da sie kostendeckend, nicht gewinnbringend und vermögensbindend wirtschaften muss (GBV 2018a). Die Finanzierungsbeiträge und Mietzinse sind somit nicht an die Marktbedingungen angepasst, sondern an die Bau- und Grundkosten (ibid.). Diesem Prinzip steht allerdings entgegen, dass für die NutzerInnen die Option besteht, ihre Wohnungen nach zehn Jahren zu kaufen. Denn dadurch können die Wohnungen weiterverkauft werden und sind den Logiken des freien Marktes ausgesetzt. Die Gemeinschaftsräume des Gebäudes funktionieren zum Teil nur über die Schaffung von Gemeinschaftseigentum, was einen Ansatz von solidarökonomischer statt kapitalistischer Ökonomie darstellt. Die Ausstattung in der Werkstatt und der Gemeinschaftsküche bspw. besteht zum Großteil aus Sachspenden von Mitgliedern der NutzerInnen, die der Gemeinschaft – das heißt allen BewohnerInnen, die Zugang zur Werkstatt und Gemeinschaftsküche haben – zur freien Verfügung gestellt werden. Dadurch schafft man einen Weg, um weniger abhängig von Individualeigentum zu sein. (Interview Trübswasser 2018:280-287)

5.2.3. Analyseergebnisse *Wohnprojekt Wien*

Die Analyse des Wohnprojekts Wien (im Folgenden: *Wohnprojekt*) wurde auf Basis des Interviews mit Stefanie Reinberg, einer Bewohnerin des Projekts, die bereits relativ früh in den Planungsprozess eingestiegen ist und als Mitglied der AG Kommunikation für die Weitergabe von Informationen zuständig ist, durchgeführt. Außerdem wurde für die Beantwortung ergänzender Detailfragen Heinz Feldmann, einer der GründerInnen des Wohnprojekts, der im Rahmen der Analyse der WoGen interviewt wurde, per Email kontaktiert.

Self-Governance

Autonome Regulierung bzw. Steuerung von Individuen	In der Planungsphase hat sich die BewohnerInnengruppe zum Teil in starker Abhängigkeit von außenstehenden AkteurInnen befunden. Für die Teilnahme am Bauträgerwettbewerb musste der Verein eine Kooperation mit einem Bauträger (der Schwarzatal) eingehen, um die notwendigen Voraussetzungen für die Einreichung zu erfüllen. Außerdem hat man ein ArchitektInnenteam (eins zu eins Architekten), von denen sich ein Architekt bereits in der GründerInnengruppe des Projekts befand und eine externe Projektsteuerung (raum & kommunikation) in den Planungsprozess einbezogen. Somit kann die Regulierung und Steuerung der BewohnerInnen in der Planungsphase nicht als autonom bezeichnet werden. Die Autonomie ist seit der Schaffung von Gemeinschaftseigentum am Gebäude stark gestiegen. Die BewohnerInnengruppe kümmert sich eigenständig um die Hausverwaltung und erledigt viele Aufgaben, wie z.B. die Reinigung des Hauses, oder die Betriebskostenabrechnung, autonom. Im Laufe der Nutzungsphase haben sich die BewohnerInnen selbstständig ein internes Verwaltungssystem aufgebaut, das laufend an die ändernden Bedürfnisse angepasst wird.
Intention, Sachverhalte selbst zu lösen und unabhängig von außenstehenden AkteurInnen zu sein	In der Planungsphase ist eine gewisse Abhängigkeit den außenstehenden AkteurInnen bestanden, allerdings hat die Zusammenarbeit in der Ausarbeitung des Konzepts in enger Kooperation stattgefunden. So war bspw. der Vereinsvorstand Heinz Feldmann, als Vertreter der BewohnerInnen, in die Verhandlungen mit der Baufirma und dem Generalunternehmer, gemeinsam mit den ArchitektInnen, Projektsteuerern und dem Bauträger einbezogen. Auch die Detailplanung der Grundrisse erfolgte in engem Austausch mit den künftigen BewohnerInnen. Die von den ArchitektInnen vorgeschlagenen Pläne wurden in mehreren Sitzungen an die Bedürfnisse und Wünsche der BewohnerInnen angepasst. (Interview Reinberg 2018:278-284) Da die BewohnerInnen des Wohnprojekts den Anspruch verfolgen, Sachverhalte selbst zu lösen haben sich diese Abhängigkeiten der Planungsphase in der Nutzungsphase verringert. Nach der Fertigstellung des Gebäudes hat der Verein dieses vom Bauträger abgekauft, sodass es sich seitdem in dessen Gemeinschaftseigentum befindet.
Informelle Übereinkünfte, selbsterstellte Regeln, semi-formalisierte Vertragsübereinkünfte	Damit das Zusammenleben im Wohnprojekt gut funktioniert, wurde eine Vielzahl an selbsterstellen Regeln bzw. semi-formalisierten Vertragsübereinkünften definiert. Diese beziehen sich bspw. auf die Nutzung der Gemeinschaftsräume: Die VertreterInnen einer Untergruppe, die für einen der Gemeinschaftsräume zuständig ist, wie z.B. die UG Bibliothek, legen bestimmte Nutzungsregeln fest, die von allen BewohnerInnen eingehalten werden sollen. Was bei einem Regelverstoß passiert, liegt in den Händen der Mitglieder der jeweiligen Untergruppe. Die BewohnerInnen müssen zur Benützung der Gemeinschaftsräume keine formalen Verträge oder Übereinkünfte unterschreiben – die Einhaltung der Regeln basiert auf gegenseitigem Vertrauen. (Interview Reinberg 2018:435-445) Neben den selbsterstellen Nutzungsregeln für die Gemeinschaftsräume besteht außerdem eine Vielzahl an informellen Übereinkünften zwischen NachbarInnen, die sich im Alltag gegenseitig unterstützen, wie z.B. in der Kinderbetreuung (Interview Reinberg 2018:97-98).

Freiwilligkeit und Spontanität	Der *Self-Governance*-Aspekt der Freiwilligkeit wird im Wohnprojekt nur zum Teil erfüllt. Denn die BewohnerInnen sind, sobald die volljährig sind, verpflichtet dem Verein beizutreten und den damit verbundenen finanziellen Beitrag zu leisten. Das Aufbringen von Wohnprojektestunden muss zwar mittlerweile nicht mehr dokumentiert und einer gewissen Anzahl pro Monat entsprechen, geht aber mit der Mitgliedschaft im Verein einher. Das Einbringen in die Gemeinschaft und die Übernahme von gewissen Aufgaben ist zwar nirgends verpflichtend festgeschrieben, wird den BewohnerInnen bei deren Einzug aber sehr nahegelegt. (Interview Reinberg 2018:476-481) Als spontan lässt sich das Wohnprojekt ebenfalls nur teilweise bezeichnen. V.a. in der Planungsphase lassen sich wenig Anzeichen von Spontanität erkennen. Seitdem die Entscheidung gefallen ist, dass man bei einem Bauträgerwettbewerb teilnehmen wird, musste man das Konzept und den Planungsprozess an die damit verbundenen Vorschriften und zeitlichen Fristen anpassen. Es ist anzunehmen, dass dadurch wenig Möglichkeiten für spontane Handlungen und Aktivitäten in der Planungsphase gegeben waren. In der Nutzungsphase lassen sich durchaus Aspekte der Spontanität erkennen, da es häufig zu ungeplanten nachbarschaftlichen Veranstaltungen und Vereinbarungen zwischen NachbarInnen kommt.
Generalisierung und Institutionalisierung von Ansätzen von *Self-Governance*	In Bezug auf die Frage der Institutionalisierung und Generalisierung von *Self-Governance*-Ansätzen lässt sich die Vermutung aufstellen, dass einige der von den BewohnerInnen entwickelten Verwaltungs- oder Organisationsstrukturen von anderen Baugruppen übernommen und dadurch zum Teil generalisiert wurden. Denn das Wohnprojekt Wien ist aufgrund seiner Vielzahl an Auszeichnungen und der breiten Öffentlichkeitsarbeit in der Wiener Baugruppen-Szene sehr bekannt und gilt als Vorbild für bottom-up initiierte Baugruppen. Dass es dem Projekt ein Anliegen ist, ihre Erfahrungen weiterzugeben, sieht man bspw. darin, dass soeben ein aktualisiertes Infopaket von der AG Kommunikation erstellt wurde, das anderen Baugruppen bei rechtlichen, organisatorischen oder finanziellen Herausforderungen unterstützen soll. (Interview Reinberg 2018:394-403)

Urban Commons als Form von Selbstverwaltung

Gebrauchswert-Orientierung statt Verwertungsorientierung	Da beim Wohnprojekt Gemeinschaftseigentum über das Gebäude besteht und ein relativ hoher Flächenanteil gemeinschaftlich genutzt wird, wird der Urban Commons-Aspekt der Gebrauchswertorientierung als zutreffend bewertet. Dies spiegelt sich auch in der Anwendung von unterschiedlichen *Sharing*-Konzepten im Alltag wider. Dadurch, dass bestimmte Ressourcen, wie bspw. einfache Gebrauchsgegenstände, oder Lastenräder von mehreren NachbarInnen geteilt und gemeinsam genutzt werden, steht nicht die Nutzenmaximierung im Vordergrund, was auf eine Verwertungsorientierung hindeuten würde. Dadurch, dass kein privates Eigentum an den Wohnungen besteht, ist keine Gewinnmaximierung bzw. Wertsteigerung für einzelne BewohnerInnen möglich. Bei Auszug aus dem Gebäude geht die Wohnung an den Verein zurück und die MieterInnen bekommen ihren Einmalbeitrag, zuzüglich der Tilgung und abzüglich einem Prozent Abnutzung pro Jahr, zurück. Da die Höhe der Nutzungsbeiträge von den VertreterInnen der AG Finanzierung und Recht, als Teil der BewohnerInnengruppe, selbst festgelegt wird, wird verhindert, dass Überschüsse entstehen und sich einzelne Personen dadurch bereichern. Somit trifft auch der *Urban Commons*-Aspekt Teilen der Vorteile eines Gemeingutes (siehe unten) auf das Wohnprojekt Wien zu.
Zusammenarbeiten aller AkteurInnen an Entwicklung, Nutzung und Erhaltung eines Gemeinguts	Da erst nach der dritten Erweiterungsrunde alle Wohnungen besetzt waren, waren nicht alle BewohnerInnen gleich lang und gleich intensiv in den Planungsprozess einbezogen. Je früher jemand eingestiegen ist, desto mehr konnte man, vor allem was die Lage der eigenen Wohnung betrifft, mitentscheiden. Seit Fertigstellung und Bezug des Gebäudes sind die BewohnerInnen unterschiedlich stark aktiv – laut Stefanie Reinberg aus der AG Kommunikation ist „*fast jeder irgendwo dabei*" (Interview Reinberg 2018:153), denn das Projekt würde nur funktionieren, wenn alle einen Teil ihrer Zeit beitragen (ibid.). Da man als volljährige/r Bewohner/in verpflichtet ist dem Verein beizutreten und dafür auch einen finanziellen Beitrag leistet, ist die Teilhabe an gemeinsamen Veranstaltungen, Diskussionen und Entscheidungsfindungsprozessen relativ hoch.

Teilen der Vorteile eines Gemeingutes	Siehe *Gebrauchswert- statt Verwertungsorientierung* (S. 132).
Definition eines gemeinsamen Regelungssystems durch NutzerInnen	Wie bereits im Abschnitt zu *Self-Governance* erläutert wurde, werden gemeinsame Nutzungsregeln für die Gemeinschaftsräume von den dafür zuständigen Untergruppen erstellt (siehe S.131).
Anerkennung der *Commons* durch staatl. Institution	Das Wohnprojekt Wien geht als Sieger aus einem Bauträgerwettbewerb in einem Stadtentwicklungsgebiet hervor und wird demnach durch staatlichen Institutionen anerkannt. Gewisse staatliche Anerkennung kommt dem Wohnprojekt außerdem durch den Erhalt von kommunalen Förderungen (Heimförderung) wider. Auch die Auszeichnung durch mehrere Preise, wie dem Umweltpreis der Stadt Wien 2012, dem Staatspreis für Architektur 2014 oder dem VCÖ Mobilitätspreis der Stadt Wien 2014 (Wohnprojekt Wien 2018) zeugt von einer hohen Anerkennung des Wohnprojekts.
Selbstständige Aneignung und Bereitstellung des Gemeinguts durch NutzerInnen	Die selbstständige Aneignung und Bereitstellung des Gemeinguts durch die NutzerInnen trifft im Fall des Wohnprojekts zwar auf das Gebäude, aber nicht auf das Grundstück zu. Die GründerInnen des Projekts sind zwar selbst auf das Grundstück und den Bauträgerwettbewerb aufmerksam geworden, konnten sich es aber nur in Kooperation mit einem Bauträger aneignen bzw. finanzieren. Während sich das Grundstück heute noch in Eigentum des Bauträgers befindet, wurde das Gebäude nach dessen Fertigstellung vom Verein abgekauft. Dieses wird auch von den NutzerInnen selbst bereitgestellt, da diese Mitglieder des Vereins sind, der die Wohnungen an die einzelnen BewohnerInnen vergibt.
partielle Exklusivität, klare Grenzen zwischen NutzerInnen und Nicht-Nutzungsberechtigten	Die Zugangsbarrieren zum Wohnprojekt Wien sind relativ hoch, da man einerseits genügend finanzielle Eigenmittel aufbringen muss, um sich die anfallenden Kosten beim Einzug in das Gebäude leisten zu können. Dadurch werden einkommensschwache Bevölkerungsgruppen an der Nutzung ausgeschlossen. Andererseits muss man neben den finanziellen Voraussetzungen auch eine Art Bewerbungsverfahren bestehen, um in das Wohnprojekt einziehen zu können. Die UG Mitgliedschaft entscheidet anhand von Motivationsschreiben, Fragebögen und ggf. persönlichen Interviews, ob die interessierten BewerberInnen in das Wohnprojekt passen, oder nicht. Als Zielgruppe werden Menschen definiert, die Interesse am gemeinschaftlichen Zusammenleben haben und dazu bereit sind, sich aktiv einzubringen. (Interview Reinberg 2018:476-481) Das Wohnprojekt Wien verfolgt allerdings den Anspruch, sich der Nachbarschaft hin zu öffnen und Räume auch für Nicht-BewohnerInnen zugänglich zu machen. So ist der Grünraum nicht eingezäunt und kann von allen NachbarInnen benutzt werden, kann der Veranstaltungsraum auch von externen Gruppen gemietet und die Gemeinschaftsküche gegen freiwillige Spende genutzt werden. Auch der Salon im Park, eine Mischung aus Café und Greißlerei im Erdgeschoß des Gebäudes, indem regelmäßige Kunst- und Kulturveranstaltungen stattfinden, soll einen Treffpunkt in der Nachbarschaft schaffen. (Interview Reinberg 2018:459-460, 565-566, 576-577)

***Urban Commons* als Kapitalismuskritik**

Beziehung zwischen der sozialen Gruppe und dem Gemeingut ist kollektiv und folgt nicht der Marktlogik	Die Beziehung der sozialen Gruppe, d.h. der BewohnerInnen zu dem Gemeingut, d.h. zum Gebäude ist insofern kollektiv, da kein Einzeleigentum besteht, sondern jedem Vereinsmitglied ein Anteil am Gemeinschaftseigentum zukommt. Dadurch würde laut Stefanie Reinberg eine andere Situation geschaffen werden und weniger Konflikte entstehen, als bei Wohnprojekten, die im Einzeleigentum errichtet werden. Durch die eigenständige Vergabe der Wohnungen passt die BewohnerInnengruppe besser zusammen, außerdem kommt den einzelnen Mitgliedern des Vereins eine gewisse Verantwortung gegenüber dem Wohngebäude zu. (Interview Reinberg 2018:21-26)
Herstellung sozialer Gerechtigkeit für alle und Kampf für ein besseres Leben	Dadurch, dass der Anspruch sozial Schwächere einzubeziehen, in den Werten des Wohnprojekts verankert ist (siehe 5.1.2.3), wird in gewisser Weise versucht, soziale Gerechtigkeit für alle herzustellen und Wohnraum für alle soziale Schichten zugänglich zu machen. In der Praxis wird diesem Anspruch versucht durch den Solifonds gerecht zu werden, in den die Mitglieder des Wohnprojekts einen monatlichen Beitrag, dessen Höhe selbst festgelegt werden kann, einzahlen. Die dabei entstehenden Mittel werden u.a. für die Bereitstellung von zwei Soliwohnungen, in denen der Einmalbeitrag abgedeckt und der Mietpreis reduziert wird, verwendet. Auch die Aufnahme einer syrischen Flüchtlingsfamilie in eine der beiden Gästewohnungen des Wohnprojekts seit Herbst 2016 wird durch die Mittel des Solifonds ermöglicht. (Wohnprojekt Wien 2018:7) Der Kampf für ein besseres Leben wird außerdem geführt, indem ein soziales Umfeld geschaffen wird, das den BewohnerInnen durch gegenseitiges Unterstützen und die gemeinschaftliche Erfüllung von Alltagsaufgaben den Alltag erleichtert.
Reaktion auf gesellschaftliche Probleme	Der gesellschaftspolitische Anspruch des Wohnprojekts liege u.a. darin, dass man der „Vereinzelung in der Leistungsgesellschaft entgegenwirken“ (Interview Reinberg 2018:89) will, indem man in einer kooperativen Gemeinschaft lebt und sich gegenseitig unterstützt. Durch das Konzept des generationenübergreifenden Wohnens wird demnach auf das gesellschaftliche Problem der Vereinsamung, vor allem für ältere, alleinstehende Personen reagiert. Denn das Alleine Wohnen kann für diese Personengruppe in der Stadt zu einer großen Herausforderung werden. (ibid.:89-93)
Kritik am kapitalistischen Modell und an aktuellen städtischen Konflikten	Kritik an bestehenden kapitalistischen Modellen und städtischen Konflikten wird vor allem indirekt aufgebracht, indem man durch die Schaffung von Gemeinschaftseigentum der Privatisierung von Wohnraum entgegenwirkt (siehe nächster Punkt). Direkte Kritik wird, wie bspw. in Form von gemeinsamen Petitionen, aktivistischen Veranstaltungen o.ä. wird nicht aufgebracht. (Interview Reinberg 2018:601-608) Allerdings wird die Grundhaltung der BewohnerInnen als kritisch eingeschätzt, wodurch das Wohnprojekt Wien das Potential aufweisen würde, Widerstand zu leisten (Interview Reinberg 2018:611-612).
Aufkommen alternativer, kapitalismuskritischer ökonomischer Modelle	In der Verwaltung und Finanzierung des Wohnprojekts lassen sich eine Reihe an alternativen, antikapitalistischen ökonomischen Modellen wiederfinden. Erstens, kann das Schaffen von Gemeinschafts- statt Einzeleigentum als Modell bezeichnet werden, das den Prinzipien des Kapitalismus entgegensteht. Zweitens, wurde zur Finanzierung des Gebäudes ein Vermögenspool eingerichtet, um die benötigten Mittel für den Hauskauf, neben den Krediten der GLS Bank, einem Eigenmittelanteil und der Wohnbauförderung, aufzubringen. In diesen alternativen Finanzierungstopf haben zum Teil Leute aus dem Haus eingezahlt, die ihre frühere Eigentumswohnung verkauft haben, sowie Bekannte, Verwandte und FreundInnen der BewohnerInnen (Wohnprojekt Wien:15). Auch im alltäglichen Zusammenleben lassen sich alternative, solidarökonomische Ansätze erkennen. Das Teilen von Gebrauchsgegenständen im Rahmen eines Sharing-Regals oder Sharing-Vehicle-Konzepts geht auf die Initiative von einzelnen NachbarInnen zurück und wird individuell zwischen diesen vereinbart. (Interview Reinberg 2018:548-556)

5.2.4. Analyseergebnisse *WoGen Quartiershaus*

Da sich das Projekt *WoGen Quartiershaus* derzeit noch in der Planungsphase befindet und voraussichtlich erst im Herbst 2020 bezogen wird, fokussiert sich die folgende Analyse auf die Planungsphase. Aussagen zur Nutzungsphase werden nur auf Basis von Vermutungen getroffen. Die Ergebnisse der Analyse beziehen sich zum Großteil auf die beiden leitfadengestützten ExpertInneninterviews mit zwei VertreterInnen der WoGen – Eva-Maria Steinböck und Heinz Feldmann – sowie mit der künftigen Bewohnerin und dem Mitglied der Kerngruppe Azra Trbic. Da Die WoGen Initiatorin des Quartiershauses ist, werden die einzelnen Analyseaspekte nicht nur auf die künftigen BewohnerInnen, die derzeit als Kerngruppe aktiv sind, sondern auch auf Die WoGen als Genossenschaft und Kooperationspartnerin des Projekts bezogen.

Self-Governance

Autonome Regulierung bzw. Steuerung von Individuen	Die autonome, d.h. selbstständige Steuerung und Regulierung der BewohnerInnen stellt eines der zentralen Anliegen der WoGen als Genossenschaft des Quartiershauses. Im Moment, inmitten des Planungsprozesses, ist diese noch nicht gegeben, da die Kerngruppe auf die planerischen, rechtlichen und organisatorischen Hilfestellungen von der WoGen angewiesen ist. Im Rahmen von mehreren Workshops wurde der Kerngruppe das nötige Know How vermittelt, damit sich die künftig selbstständig organisieren kann. Vermutlich wird die Autonomie der BewohnerInnen höher, je weiter der Planungsprozess fortgeschritten ist und je näher die Nutzungsphase des Gebäudes rückt. Es ist vorgesehen, dass die Gruppe autonom über die Hausverwaltung, die Wohnungsvergabe, etc. entscheiden kann.
Intention, Sachverhalte selbst zu lösen und unabhängig von außenstehenden AkteurInnen zu sein	Da sich eine Kerngruppe gebildet hat, die sich auf freiwilliger Basis im Planungsprozess engagiert, indem die Mitglieder in einzelnen Arbeitsgruppen aktiv sind und an gemeinsamen Treffen und Entscheidungsfindungsprozessen teilnehmen, kann man von einer Intention, Sachverhalte selbst zu lösen, ausgehen. Auch die Aufgabe der Erweiterung der Kerngruppe liegt bei dieser selbst – sie kann selbst entscheiden, welche und wie viele neue Mitglieder aufgenommen werden. Die Unabhängigkeit von außenstehenden AkteurInnen ist im Planungsprozess allerdings aufgrund des engen Austauschs mit der WoGen und den ArchitektInnen nicht gegeben. Sobald der Planungsprozess abgeschlossen sein wird, ist zu erwarten, dass die BewohnerInnen unabhängiger werden und nicht mehr so stark auf die professionelle Unterstützung von außen angewiesen sind.
Informelle Übereinkünfte, selbsterstellte Rgeln, semi-formalisierte Vertragsübereinkünfte	Das Kriterium der informellen Übereinkünfte und semi-formalisierten Vertragsübereinkünften wird im Quartiershaus nur zum Teil erfüllt. Denn zwischen der Projektgruppe des Quartiershauses und der WoGen wurde zu Beginn des gemeinsamen Planungsprozesses eine sog. Kooperationsvereinbarung getroffen, die formell als Vertrag von beiden Parteien unterzeichnet werden muss. Darin werden Vereinbarungen über die Aufgaben der Projektgruppe festgeschrieben. Die Sanktionen bei Abweichung von dem Vertrag sein allerdings laut Heinz Feldmann nicht besonders hoch. (Interview Feldmann 2018: Email) Innerhalb der Kerngruppe bestehen allerdings vereinzelnd informelle Übereinkünfte, die bspw. die Organisation der einzelnen Arbeitsgruppen betreffen. Die Mitglieder können intern festlegen, wie oft sie sich treffen und wie viele Arbeitsstunden sie dafür aufwenden.
Freiwilligkeit und Spontanität	Die Mitglieder der Kerngruppe haben sich freiwillig dazu entschlossen, sich in der Planungsphase des Quartiershauses zu engagieren, mit der Erwartung über ihren künftigen Wohnraum mitentscheiden zu können. Wie soeben erwähnt, bestehen zwar eine vertragliche Kooperationsvereinbarung zwischen der Projektgruppe und der WoGen, die interne Organisation und Verwaltung basiert allerdings zu einem großen Teil auf Freiwilligkeit. ähnlichem basierte allerdings auf Freiwilligkeit. (Interview Winkler 2018:124)

Generalisierung und Institution-alisierung von Ansätzen von *Self-Governance*	Die Frage der Generalisierung und Institutionalisierung von *Self-Governance*-Ansätzen lässt sich derzeit noch nicht beantworten, weil sich das Projekt erst in der Planungsphase befindet und noch zu wenig Zeit vergangen ist, damit sich Aspekte der *Self-Governance* generalisieren oder institutionalisieren könnten.

Urban Commons als Form von Selbstverwaltung

Gebrauchswert-Orientierung statt Verwertungsorientierung	Dadurch, dass kein Einzeleigentum an dem Gebäude bzw. den Wohnungen besteht und die Verwaltung der Nutzungsentgelte gemeinsame Aufgabe des Betreibervereins ist, ist mit keiner Gewinnmaximierung für einzelne Individuen zu rechnen und steht nicht die Verwertung des Gemeinguts im Vordergrund. Durch die intensive Auseinandersetzung im Planungsprozess mit der künftigen Nutzung der Gemeinschaftsflächen soll eine möglichst hohe Auslastung garantiert werden, wodurch deren Gebrauch eine zentrale Rolle einnimmt. Dadurch, dass die BewohnerInnen des Quartiershauses gleichzeitig MiteigentümerInnen der WoGen-Immobilien und als Vereinsmitglieder ihre eigenen VermieterInnen sind, besteht kein Einzeleigentum an dem Gebäude. Durch den Anspruch der WoGen an die Gruppen, gemeinwohlorientiert zu handeln, indem man ein Angebot für Außenstehende schafft, wird die gemeinsame Nutzung von Ressourcen in den Vordergrund gerückt. Um evt. entstehenden Leerstand im Erdgeschoß zu vermeiden, der den Gebrauch der Fläche verhindern würde, werden Gewerbe- und Verkaufsflächen zu *„vernünftigen“* (Interview Feldmann 2018:151) Preisen zur Verfügung gestellt. Dies war eine Vorgabe im Bauträgerwettbewerb, die gemeinsam von der Stadt Wien und der ÖBB festgelegt wurde. (ibid.:150-152)
Zusammenarbeiten aller AkteurInnen an Entwicklung, Nutzung und Erhaltung eines Gemeinguts	Da derzeit erst zwischen elf und vierzehn künftige BewohnerInnen in der Kerngruppe aktiv und somit in den Planungsprozess involviert sind, trifft das Kriterium, dass alle AkteurInnen von Anfang an an der Entwicklung des Gemeinguts zusammenarbeiten, nicht zu. Den bereits beteiligten Personen kommen mehr Möglichkeiten zu, über ihren künftigen Wohnraum und die Nutzung der Gemeinschaftsflächen mitzubestimmen, als Personen, die später in den Planungsprozess eintreten werden. Die Kerngruppe soll auf eine Größe von nicht mehr als 18 Mitgliedern ansteigen, um gewisse Entscheidungen effizienter und schneller treffen zu können. Allerdings wäre es laut Azra Trbic vorgesehen, dass alle BewohnerInnen noch vor der Einreichung bekannt wären: „Kurz vor der Einreichung wär´s schon gut, wenn wir alle zusammen hätten, die dann einziehen möchten, damit jeder sich auch da drinnen sieht, dass es für sie passt“ (Interview Trbic 2018:180-181). Erst dann, gemeinsam mit allen BewohnerInnen, soll entschieden werden, wer in welche Wohnung zieht (ibid.).
Teilen der Vorteile eines Gemeingutes	In WoGen-Projekten ist es ausgeschlossen, dass sich Einzelne an Vorteilen des Gemeinguts, in Form von erwirtschafteten Überschüssen oder einer Wertsteigerung der Immobilie bereichern können. Denn in den Statuten der WoGen ist definiert, dass es zu keiner Gewinn- oder Dividendenausschüttung kommen darf. Dies soll u.a. dadurch realisiert werden, dass den BewohnerInnen nie eine Kaufoption an ihrer Wohnung zukommen wird (wie es bei anderen Genossenschaftswohnungen der Fall ist) und die Einhebung des Nutzungsbeitrags bei ihnen selbst, d.h. bei der zuständigen Arbeitsgruppe liegt. Durch die transparente und gemeinsame Verwaltung der Gelder kann ausgeschlossen werden, dass es zu einer Bereicherung Einzelner kommt. (Interview Feldmann 2018:458-479) Die Vorteile des Gemeinguts werden künftig außerdem dadurch geteilt, dass bestimmte Gemeinschaftsräume oder Freiflächen der Nachbarschaft zur Verfügung stehen werden – was eine der Vorgaben der WoGen und des Bauträgerwettbewerbs darstellt (Die WoGen 2018a).

Definition eines gemeinsamen Regelungssystems durch NutzerInnen	In Bezug auf die Organisations- und Verwaltungsstruktur innerhalb der Kerngruppe wurde von den Mitgliedern bereits begonnen ein gemeinsames Regelsystem zu erstellen. Dabei hatten die Empfehlungen der WoGen, die im Rahmen von Workshops vermittelt wurden, starken Einfluss. So wurde der Kerngruppe bspw. nahegelegt, das Prinzip der Soziokratie in den Entscheidungsfindungsprozessen anzuwenden, was von den Mitgliedern umgesetzt wurde. Auch die Gründung eines Vereins mit einzelnen Arbeitsgruppen wurde von der WoGen empfohlen – falls die Gruppe allerdings *„was Besseres findet, ein anderes Organisationsmodell, das noch besser ist“*, solle sie ihnen Bescheid geben (Interview Trbic 2018:245). Innerhalb der Arbeitsgruppen wurden bereits eigene interne Regelsysteme erstellt; auch die Nutzung der Gemeinschaftsräume wird künftig von den NutzerInnen selbst geregelt werden (Interview Trbic 2018:402-413).
Anerkennung der *Commons* durch staatl. Institution	Da das Projekt in einem von der ÖBB-Immobilienmanagement und dem Wohnfonds Wien ausgelobten Quartiershausverfahren gewonnen hat und das Grundstück mittels Baurecht an Die WoGen zur Umsetzung ihres Konzepts vergeben wird, wird dieses in gewisser Weise von staatlichen Institutionen anerkannt. Dem WoGen Quartiershaus kommen allerdings keine öffentlichen Förderungen zu, da die Errichtungskosten dafür zu hoch sind und die förderbare Grenze überschreiten. (Interview Feldmann 2018:154-155) Auch die Aufnahme der WoGen in den ÖGV als Prüf- bzw. Dachverband zeugt von einer gewissen Anerkennung durch stattliche Institutionen, weil der WoGen erst dadurch ermöglicht wurde, ihre Projekte umzusetzen (ibid.:328-336).
Selbstständige Aneignung und Bereitstellung des Gemeinguts durch NutzerInnen	Das Grundstück wurde nicht von den künftigen BewohnerInnen selbst gefunden und erworben, sondern von der WoGen, indem sie ihr Konzept bei dem Quartiershauserfahren im Sonnwendviertel eingereicht hat. Wobei man anmerken muss, dass dies eine Ausnahme für Die WoGen darstellt, da man eigentlich bottom-up initiierte Projekte unterstützen will. Allerdings sieht es Die WoGen als Dachgenossenschaft vor, dass der Betreiberverein des Quartiershauses die Vergabe der Wohnungen und auch die Verwaltung der Nutzungsbeiträge selbst übernimmt. Dadurch wird das Gemeingut zum Teil durch die NutzerInnen selbst an die NutzerInnen bereitgestellt werden.
partielle Exklusivität, klare Grenzen zwischen NutzerInnen und Nicht-Nutzungsberechtigten	Das Projekt kann im Moment, vor der Fertigstellung und dem Bezug, als exklusiv bezeichnet werden, da relativ hohe Zugangsbarrieren, insbesondere in Bezug auf die Finanzierung, bestehen. Da es sich um kein gefördertes Mietwohnungshaus handelt, werden die Kosten für den Einmalbeitrag – ca. 600€ pro m² oder etwas mehr (Interview Trbic 2018:341) – sowie für den monatlichen Nutzungsbeitrag – zwischen 11€ und 13€ pro m² (ibid.:339-340) – höher sein, als bei geförderten Mietwohnungen. Das Konzept des Quartiershauses sieht es allerdings vor, dass sich das Gebäude in ihren Nutzungen im Erdgeschoß der Nachbarschaft hin öffnen, indem ein Angebot geschaffen wird, das auch Nicht-BewohnerInnen zur Verfügung steht. Dadurch kann man annehmen, dass die Exklusivität in Bezug auf nicht-wohnungsbezogene Nutzungen relativ gering sein wird.

Urban Commons als Kapitalismuskritik

Beziehung zwischen der sozialen Gruppe und dem Gemeingut ist kollektiv und folgt nicht der Marktlogik	Die Beziehung zwischen der sozialen Gruppe, d.h. den BewohnerInnen und dem Gemeingut ist insofern kollektiv, da gemeinschaftliches Genossenschaftseigentum am Gebäude besteht und die BewohnerInnen nie die Möglichkeit haben werden ihre Wohnungen im Einzeleigentum zu besitzen. Durch den Zusammenschluss als Betreiberverein sind die BewohnerInnen des WoGen Quartiershauses nicht nur GenossenschafterInnen, MiteigentümerInnen am Gebäude und MieterInnen, sondern auch ihre eigenen VermieterInnen. Dadurch entspricht die soziale Beziehung zwischen den NutzerInnen und dem Gemeingut nicht der Marktlogik.

Herstellung sozialer Gerechtigkeit für alle und Kampf für ein besseres Leben	In Bezug auf die Prinzipien bzw. Werte der WoGen wird deutlich, dass der Anspruch besteht, inklusiv zu sein und Wohnraum zu schaffen, in dem alle BewohnerInnen gleichberechtigt, unabhängig von deren Herkunft, sozialen Status, finanziellen Lage etc. leben können (Die WoGen 2018b). Dieser Anspruch spiegelt sich unter den Werten der derzeitigen Kerngruppe (noch) nicht wider. Der Umstand, dass einigen Mitgliedern mehr Eigenmittel zur Verfügung stehen als anderen und dies ein Grund sein kann aus dem Projekt auszusteigen, wird zwar erkannt. Bisher wurde allerdings noch über kein Ausgleichsmodell, wie bspw. einen Solidaritätsfonds, nachgedacht (Interview Trbic 2018:391-398). Den Kampf für ein besseres Leben kann man eher darin erkennen, dass sich die BewohnerInnen durch die Mitplanung an ihrem künftigen Wohnraum ein nachbarschaftliches Umfeld schaffen, in dem sie sich selbst wohlfühlen.
Reaktion auf gesellschaftliche Probleme	Auch in Bezug auf die Frage, ob mit dem Quartiershaus auf gesellschaftliche Probleme reagiert wird, muss man zwischen den Ansprüchen der WoGen, als Initiatorin des Projekts und den Werten der künftigen BewohnerInnen unterscheiden. Der allgemeine Anspruch der WoGen liege darin, dass man in Partizipation mit Menschen, die in Gemeinschaft leben wollen, ein Projekt entwickelt und Wohnraum aus der Spekulation entzieht (Interview Feldmann 2018:405-407). Dadurch wird einerseits auf das gesellschaftliche Problem der Vereinsamung bzw. Vereinzelung vor allem älterer und alleinstehender Personen reagiert, sowie andererseits versucht sozialen Ungleichheiten, die durch die Bereicherung Einzelner durch bspw. Spekulation am Immobilienmarkt entstehen, entgegenzuwirken. In der Vision der Kerngruppe sind ähnliche Werte verankert, die das gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnen sowie die Einbeziehung der Nachbarschaft in den Vordergrund rücken (Interview Trbic 2018:46-50).
Kritik am kapitalistischen Modell und an aktuellen städtischen Konflikten	Die WoGen bringt deutliche Kritik am kapitalistischen Modell, das am freien Wohnungsmarkt vorherrscht, auf: In Bezug auf die Werte der WoGen verschreiben sich WoGen-Projekte dazu, nicht gewinnorientiert zu handeln, indem evt. erwirtschaftete Überschüsse neuen Projekten oder der Bestandserhaltung zu Gute kommen. Das für die Errichtung, Planung und Instandhaltung der Wohnbauten aufgebrachte Kapital ist für das gemeinschaftliche Wohnungswesen zweckgebunden. Die Gewinn- oder Dividendenausschüttung wird in der Satzung ausgeschlossen. (Die WoGen 2018b) Die Projekte der WoGen werden als Alternative gesehen, um vorzuzeigen, dass gemeinwohlorientiertes Wirtschaften möglich ist (Interview Feldmann 2018:649-658). Die Kerngruppe bringt insofern Kritik am kapitalistischen System auf, indem sich die Mitglieder dazu entschließen in ein WoGen-Projekt einzusteigen und sich dadurch deren Werten anschließen. Sie entscheiden sich demnach bewusst dagegen, Wohnraum über den freien Markt zu erwerben und Eigentum zu erwerben. In der Vision der Kerngruppe wird derzeit keine direkte Kritik aufgebracht – diese ist allerdings erst in Entstehung und wird laufend überarbeitet.
Aufkommen alternativer, kapitalismuskritischer ökonomischer Modelle	Das Finanzierungkonzept, das von der WoGen für die Umsetzung der einzelnen Projekte erstellt wurde enthält einige Ansätze der Solidarökonomie und bringt somit Alternativen zu kapitalistischen Modellen des freien Wohnungsmarktes auf. Es wird gemeinschaftliches Genossenschaftseigentum geschaffen, in dem kein Einzeleigentum geschaffen werden kann und keine Gewinnmaximierung für Einzelne möglich ist. Durch die Gehaltsspreizung von maximal 1:3 in der Unternehmensstruktur der WoGen soll verhindert werden, dass sich die Gehälter der Vorstandsvorsitzenden nicht mehr als das Dreifache des niedrigsten Gehalts in der WoGen verdienen können und dadurch keine unfairen Bedingungen entstehen. Die Bezüge der einzelnen MitarbeiterInnen werden darüber hinaus transparent dargestellt (Die WoGen 2017) und alle MitarbeiterInnen bringen jährlich 30 Stunden ehrenamtlich für Die WoGen ein. (Die WoGen 2018b) Die Kerngruppe hat sich, da sie erst in der Anfangsphase steckt, noch nicht intensiv mit der Schaffung von alternativen ökonomischen Modellen auseinandergesetzt, allerdings ist es vorstellbar, dass Aspekte der Solidarökonomie in Form von unterschiedlichen Sharing-Konzepten zur Anwendung kommen werden. (Interview Trbic 2018:391-398)

5.2.5. Analyseergebnisse *SchloR*

Ähnlich der Analyse des WoGen Quartiershauses, wird auch in der folgenden Analyse des Projekts SchloR der Fokus auf dessen Planungsprozess gelegt, da das Projekt derzeit noch nicht fertiggestellt wurde. Die Ergebnisse der einzelnen Analyseaspekte stammen aus den Interviews mit Daniel Penninger und Rafael Tschurtschenthaler, die beide seit Beginn am Projekt beteiligt sind und künftig dort wohnen werden.

Self-Governance

Autonome Regulierung bzw. Steuerung von Individuen	Der *Self-Governance*-Aspekt der autonomen Steuerung und Regulierung der Individuen trifft stark auf das SchloR Projekt zu, da sich die Projektgruppe selbst zusammengefunden und gemeinsam die Initiative gestartet hat, ein gemeinschaftliches Hausprojekt zu realisieren und daher bereits von Anfang an alle Entscheidungen selbst trifft. Die Organisations- und Verwaltungsstrukturen werden von den Gruppenmitgliedern selbst entwickelt und beziehen sich auf keine externen bzw. übergeordneten Vorgaben. Dadurch hatten die Mitglieder bisher schon mit vielen Herausforderungen zu kämpfen, die sich durch eine autonome Steuerung bzw. Regulierung ergeben. Entscheidungsfindungsprozesse nehmen zum Teil aufgrund der unterschiedlichen Vorstellungen der Mitglieder der Projektgruppe sehr viel Zeit in Anspruch und führen nicht immer zu eindeutigen Ergebnissen (Interview Penninger 2018:70-80).
Intention, Sachverhalte selbst zu lösen und unabhängig von außenstehenden AkteurInnen zu sein	Die Intention, Sachverhalte selbst zu lösen, ist innerhalb der Projektgruppe sehr hoch. Bisher wurden die meisten externen AkteurInnen, in Form von fachlichen ExpertInnen, nur zur Beratung herangezogen. Allein die Architektin Gabu Heindl ist intensiv in den Planungsprozess involviert und stellt aufgrund der ihr zukommenden Planungsaufgabe eine gewisse Abhängigkeit für die Projektgruppe dar. Zu habiTAT besteht ebenso keine Abhängigkeit, da es sich dabei in erster Linie um ein Kollektiv handelt, das hauptsächlich für den Austausch zwischen den Projekten, die sich gegenseitig unterstützen und beraten, zuständig ist. Die Mitglieder von SchloR sind nicht dazu verpflichtet an Generalversammlungen teilzunehmen und ihr Stimmrecht über die Aufnahme von neuen Projekten in Anspruch zu nehmen, tun dies aber aus eigenem Anspruch heraus (Interview Penninger: Email). Dass man möglichst viele Aufgaben als Gruppe selbst übernehmen will, zeigt sich auch darin, dass man derzeit abgeneigt gegenüber der Einbeziehung eines Bauträgers ist und überlegt, die Bauherrschaft selbst, gemeinsam mit der Architektin, zu übernehmen (Interview Penninger 2018:192-197).
Informelle Übereinkünfte, selbsterstellte Regeln, semi-formalisierte Vertragsübereinkünfte	Innerhalb der Projektgruppe bestehen nur vereinzelnd informelle Übereinkünfte oder semi-formalisierte Vertragsübereinkünfte. Die Mitgliedschaft in der Projektgruppe ist mit der offiziellen Mitgliedschaft im SchloR-Verein verbunden. Beschlüsse werden auf Basis von mündlichen Abmachungen, die im Rahmen von basisdemokratischen Entscheidungsfindungsprozessen zustande kommen, gefasst, werden allerdings schriftlich festgehalten und an alle Vereinsmitglieder ausgesendet. (Interview Penninger 2018:294-310) Im Moment besteht zwar noch kein formaler Kaufvertrag mit dem Eigentümer der Liegenschaft, da dieser erst unterzeichnet wird, sobald man die Bewilligung für den Neubau zugesichert bekommt, allerdings besteht bereits ein formaler Vorverkaufsvertrag (Interview Penninger: Email).

Freiwilligkeit und Spontanität	Die Mitgliedschaft in der Projektgruppe basiert auf Freiwilligkeit. Das Engagement der einzelnen Mitglieder ist nicht vertraglich geregelt, sondern wird aus deren eigenen Interesse heraus aufgebracht. Die Erfüllung der Aufgaben passiert innerhalb der Projektgruppe auf gegenseitigem Vertrauen. Neben der Freiwilligkeit ist in der Planungsphase außerdem ein hoher Grad an Spontanität zu erkennen. Viele wichtige Schritte im Planungsprozess hätten sich aus *„glücklichen Zufällen"* (Interview Penninger 2018:122) heraus ergeben. Die Zusammenarbeit mit der Architektin Gabu Heindl hat sich bspw. aus der gemeinsamen Teilnahme an einer Veranstaltung ergeben, bei der sie auf das Projekt aufmerksam wurde (Interview Penninger 2018:122-130). Auch das Grundstück konnte aus einem „glücklichen Zufall" heraus gesichert werden, da der Noch-Eigentümer aus der Performance- und Tanz-Szene kommt und sich daher für das Konzept von SchloR begeistern konnte (Interview Tschurtschenthaler 2018). Diese Spontanität steht in Zusammenhang mit der Unerfahrenheit und den fehlenden Erfahrungen der einzelnen Mitglieder in der Immobilienbranche. Da man es in vielen Fällen nicht besser wusste, hat man spontan auf auftretende Probleme reagiert und gewisse Entscheidungen spontan getroffen.
Generalisierung und Institutionalisierung von Ansätzen von *Self-Governance*	Da es sich bei SchloR aufgrund des besonderen Grundstücks und des daran angepassten Konzepts um ein eher ungewöhnliches Projekt handelt, das hohe Individualität und wenig Reproduktionspotential aufweist, wurden bisher keine *Self-Governance*-Ansätze generalisiert oder institutionalisiert. Allerdings hat die Projektgruppe von SchloR selbst bestimmte Ansätze von von anderen habiTAT Projekten übernommen, wie zum Beispiel das Finanzierungskonzept von Willi*Fred und der Autonomen Wohnfabrik.

Urban Commons als Form von Selbstverwaltung

Gebrauchswert-Orientierung statt Verwertungsorientierung	Als habiTAT-Projekt besteht der einer der höchsten Ansprüche darin, Wohnraum aus der Spekulation zu entziehen und möglichst langfristig nutzbar zu machen. Dies wird durch das an das Mietshäuser Syndikat angelehnte Organisationsmodell des Hausprojekts aus GmbH und Hausverein ermöglicht, bei dem habiTAT als Kontroll- und Wächterorgan den Hausverkauf verhindern soll (siehe 5.1.2.4, S.121). Daher kann der Aspekt der Gebrauchswert-Orientierung als sehr zutreffend bezeichnet werden. Dieser Anspruch lässt sich auch in den Werten von SchloR wiederfinden, da sich die Projektgruppe aus dem gemeinsamen Interesse zusammengefunden hat, ein bestehendes Gebäude dem Wohnungsmarkt und dadurch der Spekulation zu entziehen. Somit richtet man sich bewusst gegen die Verwertungslogik, die derzeit am Immobilienmarkt erkennbar ist (Interview Penninger 2018:39-43). Auch dadurch, dass da die Projektentwickler gleichzeitig die künftigen BewohnerInnen sein werden, sind diese stark an dem Gebrauch des Grundstücks und des Gebäudes interessiert.
Zusammenarbeiten aller AkteurInnen an Entwicklung, Nutzung und Erhaltung eines Gemeinguts	Da die Projektgruppe derzeit erst zehn Mitglieder, sowie die Architektin, umfasst, werden viele Entscheidungen nicht unter Einbeziehung aller künftigen BewohnerInnen getroffen. Dies wäre zu einem so frühen Zeitpunkt, zu dem das Grundstück und das Konzept noch nicht fixiert sind, allerdings auch sehr schwierig umsetzbar. Die Mitglieder der Projektgruppe arbeiten allerdings alle zusammen und bringen einen ähnlich hohen Anteil an Arbeit und Zeit in das Projekt ein. In einer späteren Phase des Planungsprozesses werden mehr künftige BewohnerInnen und NutzerInnen über bspw. die Wohnungen, Gewerbeflächen und Gemeinschaftsräume mitbestimmen können (Interview Penninger: Email).

Teilen der Vorteile eines Gemeingutes	Durch das Prinzip der Solibeitrags ist es vorgesehen, dass in Zukunft alle habiTAT Projekte von den Vorteilen aus anderen Projekten profitieren werden: Sobald die reale Miete eines Projekts sinkt, wird der Solibeitrag angehoben, sodass der monatliche zu zahlende Beitrag gleich hoch bleibt. Dieser Beitrag wird demnach im Laufe der Entwicklung immer höher werden, sodass immer mehr andere habiTAT Projekte davon profitieren können. Innerhalb des SchloR Projekts ist es nicht vorgesehen, dass Überschüsse erwirtschaftet werden. Falls doch, sollen diese in den Erhalt des Gebäudes oder der Realisierung neuer Projektideen investiert werden.
Definition eines gemeinsamen Regelungssystems durch NutzerInnen	Da die künftigen BewohnerInnen für die Ausarbeitung des Konzepts und für den Planungsprozess selbst zuständig sind, wurden bisher alle Regeln von den NutzerInnen selbst definiert. Man ist in gewisser Weise darauf angewiesen, sich ein gemeinsames Regelungssystem aufzubauen, um Entscheidungen innerhalb der Gruppe treffen zu können und Fortschritte im Planungsprozess zu erreichen.
Anerkennung der *Commons* durch staatl. Institution	Da das SchloR Projekt ohne kommunale Wohnbauförderungen realisiert wird und das Grundstück nicht über einen Bauträgerwettbewerb erworben wird, wird es in diesem Sinn nicht von staatlichen Institutionen anerkannt. Bisher wurde das Konzept von dem derzeitigen Eigentümer der Liegenschaft, von der Architektin und von den anderen habiTAT Projekten anerkannt. Ob das vorgesehene Konzept so umsetzbar ist, wird sich erst zeigen, wenn die Baugenehmigung für den Neubau sichergestellt wird. Da man es vorsieht, aufgrund der Widmung als Betriebsgebiet einen relativ hohen Anteil an Betriebswohnungen zu realisieren, stellt das Konzept ein sehr ungewöhnliches dar und besteht demnach noch etwas Unsicherheit darin, ob es genehmigt wird.
Selbstständige Aneignung und Bereitstellung des Gemeinguts durch NutzerInnen	Der *Urban Commons*-Aspekt der eigenständigen Aneignung und Bereitstellung des Gemeinguts durch die NutzerInnen wird auf alle Fälle erfüllt. Das Grundstück wurde – durch eine Anzeige auf Willhaben (Interview Penninger 2018:105) – von den künftigen BewohnerInnen selbst gefunden und wird auch von diesen selbstständig finanziert und dadurch angeeignet. Die Bereitstellung der einzelnen Wohnungen und der Gewerbeflächen wird in der Nutzungsphase ebenso durch die BewohnerInnen selbst – als Hausverein– erfolgen.
partielle Exklusivität, klare Grenzen zwischen NutzerInnen und Nicht-Nutzungsberechtigten	Im Moment besteht Exklusivität an der Teilnahme am Planungsprozess, da man aufgrund der hohen Komplexität der Projektrealisierung derzeit keine neuen Mitglieder in die Projektgruppe aufnehmen möchte bzw. kann. Eines der Hauptziele der Projektgruppe liegt darin, leistbaren und langfristig nutzbaren Wohnraum zu schaffen und dabei keine gesellschaftlichen Gruppen auszugrenzen (Interview Penninger 2018: Email). Da die Errichtung von Wohnungen laut Wiener Bauordnung nur für den Bedarf der Betriebsleitung und der Betriebsaufsicht zulässig ist (BO für Wien 2014, §6 (13)), werden alle, die in dem Hausprojekt wohnen auch Teil ihrer eigenen Betriebe sein. Durch die Schaffung von Wohngemeinschaften soll das veraltete Konzept der Betriebswohnungen *„von Familienbünden hin zu anderen Gemeinschaftsformen"* (Interview Penninger 2018: Email) überdacht und neu interpretiert werden. Es ist vorgesehen, das Hausprojekt über den Wohnraum hinaus zu öffnen und interessant für andere Gruppen (aus dem Kunst- und Kulturbereich) zu machen (Interview Penninger 2018:146-153). Eine mögliche Zugangsbarriere zum Wohnraum wird demnach vermutlich darin bestehen, dass man Interesse an dem Kulturbereich aufbringen und sich – in welcher Form auch immer – darin einbringen muss (ibid.: Email).

***Urban Commons* als Kapitalismuskritik**

Beziehung zwischen der sozialen Gruppe und dem Gemeingut ist kollektiv und folgt nicht der Marktlogik	Da das Grundstück und das Gebäude vom Hausverein der künftigen BewohnerInnen gekauft wird, sind alle BewohnerInnen gleichzeitig MiteigentümerInnen des Gebäudes. Dadurch entsteht kein der Marktlogik folgendes Einzeleigentum, mit dem Spekulation betrieben werden könnte, sondern ein kollektives Gemeinschaftseigentum. Diese kollektive Beziehung wird auf alle habiTAT Projekte ausgeweitet, indem das Kollektiv als Gesellschafter im Kaufvertrag verankert ist und die Möglichkeit hat bei wichtigen Entscheidungen ein Veto einzubringen.
Herstellung sozialer Gerechtigkeit für alle und Kampf für ein besseres Leben	Das SchloR Projekt verfolgt, angelehnt an die Werte von habiTAT, den Anspruch, die unfairen Bedingungen am Wohnungsmarkt, die sich u.a. aus befristeten Mietverträgen, in Verbindung mit Verdrängung und Ausgrenzung von bestimmten sozialen Gruppen, oder der Spekulation mit Wohnraum, ergeben, auszugleichen (Interview Penninger 2018:36-43). Dadurch kann man mit Sicherheit behaupten, dass versucht wird, soziale Gerechtigkeit, in Bezug auf den Wohnraum, herzustellen. Der Kampf um ein besseres Leben bezieht sich bei SchloR auch auf den Kunst- und Kulturbereich, in dem man möglichst günstige Räumlichkeiten für in diesen Bereichen tätige Gruppen bereitstellen möchte.
Reaktion auf gesellschaftliche Probleme	Da die Initiative für das Projekt aus dem Problem heraus entstanden ist, dass eine ehemalige Wohngemeinschaft aus ihrer Mietwohnung verdrängt wurde, da das Gebäude saniert und dadurch eine Wertsteigerung erhalten sollte, kann das Projekt eindeutig als Reaktion auf ein gesellschaftliches Problem verstanden werden. Wie bereits im vorigen Punkt erwähnt, wird auf die unfairen Bedingungen am Wohnungsmarkt reagiert.
Kritik am kapitalistischen Modell und an aktuellen städtischen Konflikten	Innerhalb der Projektgruppe wird direkte Kritik am bestehenden kapitalistischen Modell am Wohnungsmarkt aufgebracht und auf städtische Konflikte reagiert. Daniel Penninger bezeichnet im Interview das gemeinsame Interesse der Gruppe als *„…Kritik am Immobilienmarkt generell, an Spekulation mit Wohnen.*" (Interview Penninger 2018:353) Wohnen wird als Gut bezeichnet, *„das so hoch gehandelt wird wie historisch wahrscheinlich noch nie. […] Und das ist der größte Kritikpunkt unsererseits, dass es nicht sein kann, dass mit einem Grundrecht so umgegangen wird und was politisch passiert […] geht in eine Richtung, in der es immer schwerer leistbar wird für gewisse Gruppen an gewissen Orten zu wohnen oder überhaupt sich adäquates Wohnen leisten zu können."* (Interview Penninger 2018:354-359)
Aufkommen alternativer, kapitalismuskritischer ökonomischer Modelle	Das an das Mietshäuser Syndikat angelehnte Organisationskonstrukt und Finanzierungsmodell stellt eine deutliche Alternative zu kapitalistischen ökonomischen Modellen dar, da die Gewinnmaximierung für Einzelne durch habiTAT als Wächter- und Kontrollinstanz verhindert wird. Das Ausgleichsmodell zwischen den Projekten, das auf die Einzahlung aller in den Solidaritätsfonds basiert, kann ebenso als antikapitalistisch bezeichnet werden, weil dabei ein Nutzen für die alle habiTAT Projekte, unabhängig wie viel die einzelnen Projekte bisher eingezahlt haben, entsteht.

5.3 VERGLEICH DER FALLBEISPIELE UND FAZIT AUS DER FALLBEISPIELANALYSE

Im Rahmen der vergleichenden Fallbeispielanalyse sollen im Wesentlichen die beiden Hypothesen überprüft werden, ob (1) *bottom-up* initiierte Projekte (das Wohnprojekt Wien und SchloR) mehr Aspekte der Selbstorganisation aufweisen, als *top-down* initiierte Projekte (so.vie.so und das WoGen Quartiershaus), sowie ob (2) Dachorganisationen (das habiTAT und Die WoGen) das Potential aufweisen, Projekte mit einem hohen Grad an Selbstorganisation zu initiieren bzw. zu fördern. Diese beiden Hypothesen wurden anhand der im Analyserahmen formulierten Aspekte der Selbstorganisation im Wohnbau, die sich auf das *Self-Governance*-Modell nach Kooiman (2003), die *Urban Commons*-Perspektive als Form von Selbstverwaltung nach Ostrom (1999), sowie die *Urban Commons*-Perspektive als Kapitalismuskritik und soziale Bewegung (u.a. Harvey 2012, Kratzwald 2012) beziehen, überprüft. Sie nehmen dabei Bezug auf die dritte und vierte Forschungsfrage der vorliegenden Arbeit (*Weisen die selbstorganisierten Wohnformen Aspekte der Self-Governance auf?* und *Wie sind die selbstorganisierten Wohnformen aus Sicht der Urban Commons-Perspektive als Form von Selbstverwaltung und Kapitalismuskritik zu bewerten?).*

Anhand des folgenden Vergleichs der vier Fallbeispiele soll sich Schritt für Schritt an die Überprüfung der Hypothesen angenähert werden.
In Bezug auf die ***Self-Governance-***Aspekte weisen die Fallbeispiele zum Teil große Unterschiede auf. In beiden *top-down* initiierten Projekten kommt den NutzerInnen in der Planungsphase ein geringer Grad an Autonomie und Unabhängigkeit von außenstehenden AkteurInnen zu, da sie auf die Bauträger, ArchitektInnen, ProzessbegleiterInnen etc. angewiesen sind. Im partizipativen Planungsprozess des Projekts so.vie.so steuern sich die BewohnerInnen nicht autonom, sondern richten sich nach den vorgegebenen Organisationsstrukturen. Auch im bisherigen Planungsprozess des WoGen Quartiershauses sind die künftigen BewohnerInnen in starker Abhängigkeit von der WoGen gestanden und haben sich nicht autonom gesteuert und reguliert.
Die Teilnahme am Planungsprozess basiert in beiden *top-down* initiierten Projekten nur bedingt auf Freiwilligkeit, da eine formale Kooperationsvereinbarung zwischen der WoGen und den Mitgliedern der Projektgruppe abgeschlossen wurde und die künftigen BewohnerInnen des so.vie.so Projekts verpflichtend an einer Informationsveranstaltung teilnehmen und sich dabei für eine Wohnung anmelden mussten. Die Höhe der einzubringenden Arbeit in Form von einer Mindeststundenanzahl oder ähnlichem ist allerdings in beiden Projekten nicht vertraglich festgelegt.
Das Ziel der WoGen, sowie auch von wohnbund:consult ist bzw. war es, die BewohnerInnen mit fortschreitendem Planungsprozess in Richtung Autonomie zu führen, sodass diese in der Nutzungsphase des Gebäudes einige Aufgaben, die normalerweise außenstehenden, professionellen AkteurInnen zukommen, übernehmen. Im Projekt so.vie.so wurden bereits während des Planungsprozesses Arbeitsgruppen gebildet, die sich während der Nutzungsphase um jeweils einen Gemeinschaftsraum kümmern, sowie die Gründung des BewohnerInnenbeirats initiiert, der heute als Ansprechpartner für die Hausgemeinschaft und Arbeitsgruppen dient und die Kommunikation zur Hausverwaltung und der BWS herstellt. (Verein SoVieSo aktiv 2018) In Bezug auf die Nutzungsphase des so.vie.so Projekts zeigt die Analyse der *Self-Governance*-Aspekte, dass sich die BewohnerInnen mittlerweile in einigen Bereichen selbstverwalten, indem sie eigene Regelungssysteme, wie z.B. das Schließsystem für die Gemeinschaftsräume, entwickelt haben. Auch die Vereinsgründung zur Verwaltung der Gelder für die Gemeinschaftsräume wurde von BewohnerInnen initiiert.

Da sich das WoGen Quartiershaus erst in der Planungsphase befindet, lässt sich die Frage, inwiefern sich die BewohnerInnen in der Nutzungsphase selbstverwalten, derzeit noch nicht beantworten. In dem Zusammenschluss in drei Arbeitsgruppen und einen Betreiberverein wurde der Aufbau eines eigenen internen Regelungs- und Verwaltungssystems angestoßen. Die Intention der WoGen besteht darin, dass der Betreiberverein, dem alle BewohnerInnen angehören werden, die Hausverwaltung, inklusive der Festlegung und Einhebung der Nutzungsbeiträge, der Wohnungsvergabe etc. selbst übernimmt. Somit würden die BewohnerInnen des Quartiershauses in Bezug auf die Aspekte der *Self-Governance* weitaus selbstorganisierter sein, als die BewohnerInnen des so.vie.so Projekts, denen hauptsächlich Verwaltung der Gemeinschaftsräume zukommt.
Die beiden *bottom-up* initiierten Projekte weisen in der Analyse aus der *Self-Governance*-Perspektive noch größere Unterschiede auf, als die beiden *top-down* initiierten Projekte. Dies lässt sich damit in Zusammenhang bringen, dass das Wohnprojekt Wien zwar von zivilgesellschaftlichen AkteurInnen initiiert wurde, aber in der Planungsphase eine Kooperation mit einem Bauträger eingegangen ist, um an dem Bauträgerwettbewerb teilnehmen zu können. Dadurch weist das Wohnprojekt Wien in der Planungsphase einen geringeren Grad an *Self-Governance* auf, als das Projekt SchloR. Aufgrund der Abhängigkeit der (künftigen) BewohnerInnen vom Bauträger und den ArchitektInnen haben sich diese in der Planungsphase nicht autonom gesteuert und reguliert. Im Gegensatz dazu, ist die derzeitige Projektgruppe von SchloR sehr autonom, da sie alle Entscheidungen bisher selbstständig getroffen und sich um alle Aufgaben eigenständig gekümmert hat. Eine gewisse Abhängigkeit besteht derzeit von der Architektin Gabu Heindl, sowie von den für die Genehmigung der Einreichung zuständigen Behörden. Ein weiterer Unterschied lässt sich in Bezug auf den *Self-Governance*-Aspekt der Freiwilligkeit und Spontanität erkennen: Während der Planungsprozess des Wohnprojekts Wien relativ strikten zeitlichen und konzeptionellen Vorgaben des Bauträgerwettbewerbs folgen musste und daher als nicht spontan bezeichnet werden kann, haben sich bisher einige wichtige Ereignisse im Planungsprozess des SchloR Projekts spontan, durch *„glückliche Zufälle"* (Interview Penninger 2018:122) ergeben.
Aufgrund der Intention, Sachverhalte selbst zu lösen, weisen die BewohnerInnen des Wohnprojekts Wien seit der Nutzungsphase hohe Autonomie und Unabhängigkeit von außenstehenden AkteurInnen auf. Der Verein, bestehend aus allen BewohnerInnen des Projekts, hat das Gebäude nach Fertigstellung vom Bauträger abgekauft und führt seitdem alle Aufgaben der Hausverwaltung selbst aus. Im Laufe der Entwicklung wurde eine interne Verwaltungs- und Organisationsstruktur entwickelt, die auf informellen Übereinkünften, selbsterstellen Regelungen und Nutzungsvereinbarungen basiert.
Da sich das Projekt SchloR noch in der Planungsphase befindet, lässt sich noch nicht beantworten, ob sich der hohe Grad an Selbstverwaltung in der Nutzungsphase des Gebäudes fortsetzen wird. Um das Konzept zu realisieren, wird es möglicherweise doch notwendig sein, einen Bauträger einzubeziehen, um die Finanzierung des Um- und Neubaus aufzustellen, wodurch sich gewisse Abhängigkeiten von außenstehenden AkteurInnen ergeben würden. Aufgrund der Ansprüche der Projektgruppe lässt sich allerdings vermuten, dass auch künftig möglichst viele Aufgaben von den NutzerInnen selbst übernommen werden.
Zusammenfassend führt die vergleichende Analyse der *Self-Governance*-Aspekte zu dem Ergebnis, dass die beiden *bottom-up* initiierten Projekte nur bedingt einen höheren Grad an Selbstorganisation aufweisen, als die *top-down* initiierten Projekte. Es ist anzunehmen, dass die künftigen BewohnerInnen des *top-down* initiierten WoGen Quartiershauses in der Nutzungsphase einen ähnlich hohen Grad an Selbstorganisation wie das *bottom-up* initiierte Wohnprojekt Wien aufweisen werden, da sie

eine Vielzahl an Aufgaben selbstverwaltet übernehmen werden. Diese Erkenntnis deutet bereits darauf hin, dass Dachverbände, wie Die WoGen, das Potential aufweisen, selbstorganisierte Projekte hervorzubringen.
In den beiden *top-down* initiierten Projekten lassen sich in der Planungsphase ähnliche Aspekte der *Self-Governance* wiederfinden, wie in dem *bottom-up* initiierten Wohnprojekt Wien, das zur Projektrealisierung einen Bauträger einbezogen hat. Nur das aus der Zivilgesellschaft initiiere Projekt SchloR, das bisher keine Kooperation mit einem Bauträger eingegangen ist und bei keinem Bauträgerwettbewerb mitgemacht hat, weist einen hohen Grad an Selbstverwaltung in der bisherigen Planungsphase auf.

In Bezug auf die Aspekte der ***Urban Commons* als Form von Selbstverwaltung** nach Ostrom (1999) lassen sich ähnliche Unterschiede zwischen den Fallbeispielen erkennen, wie in Bezug auf die *Self-Governance*-Perspektive.
Das *top-down* initiierte, von keinem Dachverband unterstützte Projekt so.vie.so erfüllt die wenigsten Aspekte der *Urban Commons*-Perspektive. Nur in Bezug auf die Gemeinschaftsflächen lassen sich *Urban Commons*-Prinzipien nach Ostrom (1999) wiederfinden. So trifft bspw. der Aspekt der Gebrauchswertorientierung nur auf die Gemeinschaftsflächen und nicht auf den Wohnraum zu, da für die MieterInnen die Möglichkeit besteht, die Wohnungen nach zehn Jahren zu kaufen und weiterzuverkaufen, was die Verwertung der Wohnung vor deren Gebrauch stellen würde.
Wie beim Projekt so.vie.so wurde auch beim *top-down* initiierten WoGen Quartiershaus das Grundstück von einer Genossenschaft über einen Bauträgerwettbewerb erworben und nicht von den NutzerInnen selbst. Allerdings ist es vorgesehen, dass der Verein des Quartiershauses selbst für die Einhebung der Nutzungsbeiträge zuständig sein und somit das Gemeingut selbst bereitstellen wird. Außerdem steht den MieterInnen nicht die Kaufoption der Wohnungen zu, wodurch deren Verwertung langfristig ausgeschlossen wird.
Ähnlich wie beim so.vie.so Projekt, ist es vorgesehen, dass sich das Quartiershaus vor allem im Erdgeschoß der Nachbarschaft hin öffnet und somit die Exklusivität zwischen Nutzungsberechtigten (d.h. BewohnerInnen) und Nicht-Nutzungsberechtigten verringert wird. In Bezug auf den Zugang zum Wohnraum wird das WoGen Quartiershaus als exklusiver eingeschätzt: Da es sich bei dem so.vie.so Gebäude um ein gefördertes Mietwohnungshaus handelt, sind die Wohnkosten nicht wesentlich höher, als im durchschnittlichen geförderten Wohnbau. Die Wohnungen werden über die Genossenschaft vergeben, wobei die NutzerInnen allerdings die Möglichkeit haben Vorschläge für die Nachnutzung einzubringen. Im Gegensatz dazu, ist die finanzielle Hürde beim WoGen Quartiershaus um einiges höher, da die Wohnungen nicht gefördert werden. Allerdings steht den künftigen BewohnerInnen die Möglichkeit zu, diese Zugangsbarriere in Form eines *Solidaritätsfonds* oder ähnlichem zu verringern.
Beide *bottom-up* initiierten Projekte (das Wohnprojekt Wien und SchloR) weisen eine Vielzahl an *Urban Commons*-Aspekten auf. Bei beiden Projekten steht der Gebrauch des Gemeinguts klar im Vordergrund, da das Gemeinschaftseigentum beim Hausverein liegt und keine Option auf Einzeleigentum besteht bzw. bestehen wird. Beim SchloR-Projekt kommt hinzu, dass habiTAT als Kontroll- und Wächterorgan den Hausverkauf verhindern kann und dadurch die langfristige Nutzung der Liegenschaft gesichert ist. Die Bereitstellung des Gemeinguts in Form von Wohnraum, Gemeinschaftsflächen, oder Betriebsflächen für Kunst- und Kulturnutzungen, erfolgt in beiden Projekten (wie auch im WoGen Quartiershaus) durch die NutzerInnen selbst. Das Grundstück des Wohnprojekts Wien wurde – im Gegensatz zu den Mitgliedern von SchloR – nicht von den NutzerInnen,

sondern vom Bauträger erworben, wobei das Gebäude nach Fertigstellung durch die NutzerInnen abgekauft und dadurch angeeignet wurde.
Ein wesentlicher Unterschied zwischen den beiden *bottom-up* initiierten Projekten liegt in deren Anerkennung durch staatliche Institutionen. Während das Wohnprojekt Wien aufgrund des Sieges beim Bauträgerwettbewerb, der Förderung als Heim und der vielen Auszeichnungen als Pilotprojekt für gemeinschaftliches Wohnen gilt, ist dem SchloR Projekt bisher keine Anerkennung durch eine staatliche Institution zugekommen. Dies liegt zum Teil daran, dass es sich bei dem Konzept um ein Hausprojekt im Bestand handelt, das aufgrund der Errichtung von mehreren Betriebswohnungen relativ ungewöhnlich ist.
Auch das *Urban Commons*-Prinzip der partiellen Exklusivität hebt die Unterschiede zwischen den beiden Projekten hervor. Aufgrund der hohen Bekanntheit des Wohnprojekts Wien ist die Nachfrage nach Wohnraum relativ hoch. Anhand eines von der UG Mitgliedschaft entwickelten Aufnahmeverfahrens werden neue BewohnerInnen, sobald eine Wohnung frei ist, ausgewählt. Nicht nur die hohe Nachfrage, sondern auch die relativ hohen Wohnkosten stellen eine Zugangsbarriere zum Wohnprojekt Wien dar. In Bezug auf nicht-wohnungsbezogene Nutzungen versucht sich das Projekt allerdings der Nachbarschaft hin zu öffnen und ein Angebot für Nicht-BewohnerInnen zu schaffen.
Im SchloR Projekt ist anzunehmen, dass ebenso eine gewisse Exklusivität in Bezug auf den Wohnraum bestehen wird, da aufgrund der bestehenden Widmung nur Betriebswohnungen errichtet werden können, die ausschließlich von Personen, die sich in welcher Form auch immer im Kunst- und Kulturbetrieb beteiligen, bezogen werden können. Allerdings soll das Angebot im Kunst- und Kulturbereich sehr offen sein und die Räumlichkeiten möglichst leistbar zur Verfügung gestellt werden.
Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die beiden *bottom-up* initiierte Projekte, in denen sich die NutzerInnen das Gemeingut selbstständig angeeignet haben, mehr *Urban Commons*-Aspekte als Form von Selbstverwaltung aufweisen, als *top-down* initiierte Projekte. Dies ist insofern nachvollziehbar, da der Umgang mit der Ressource ein anderer ist, wenn man diese selbst erwirbt und bereitstellt, als wenn man nur NutzerIn der Ressource ist und sich diese im Besitz einer außenstehenden Institution befindet. Sind die BewohnerInnen MiteigentümerInnen am Gebäude und für die Bereitstellung (inklusive der Festlegung der Höhe und der Einhebung der Nutzungsbeiträge) zuständig, ist man darauf angewiesen, sich intensiver mit der Ressource auseinanderzusetzen und ein internes, selbsterstelltes Regelungssystem aufzustellen. Wie Stefanie Reinberg vom Wohnprojekt Wien im Interview (2018:22-26) anmerkt, entsteht durch die Schaffung von Gemeinschaftseigentum eine andere Art von Zusammenleben, als im Einzeleigentum.
Das WoGen Quartiershaus stellt wiederrum eine Ausnahme als *top-down* initiiertes Projekt dar, da sich das Gebäude zwar im genossenschaftlichen Gemeinschaftseigentum der WoGen befindet, aber der Betreiberverein, d.h. die BewohnerInnen selbst, für die Bereitstellung der Wohnungen zuständig sein werden. Dies steht im Gegensatz zu anderen Genossenschaften, wie der BWS, in denen die Wohnungen von dieser einzeln an die MieterInnen vergeben werden.

Neben der Analyse in Bezug auf *Urban Commons* als Form von Selbstverwaltung, wurden die Fallbeispiele aus Perspektive der ***Urban Commons* als Kapitalismuskritik** untersucht.
Wie vermutet, lassen sich in den *bottom-up* initiierten Projekten eine Vielzahl an kapitalismuskritischen Ansätzen wiederfinden. Im Wohnprojekt Wien folgt die Beziehung zwischen den BewohnerInnen und dem Gebäude nicht der Marktlogik, sondern ist kollektiv. Es wird versucht, durch den *Solifonds* und

die Bereitstellung von *Soliwohnungen* mehr soziale Gerechtigkeit am Wohnungsmarkt herzustellen und die sozioökonomischen Differenzen zwischen den BewohnerInnen auszugleichen. Man realisiert solidarökonomische Ansätze, schafft eine Alternative zum kapitalistischen ökonomischen Modell und reagiert auf die sich durch Privatisierung und Spekulation am Wohnungsmarkt ergebe Ungerechtigkeit. Das Konzept des gemeinschaftlichen Wohnens reagiert außerdem auf das gesellschaftliche Problem der Vereinzelung in der Leistungsgesellschaft.
Die Kritik am derzeitigen kapitalistischen System am Wohnungsmarkt ist beim zweiten *bottom-up* initiierten Projekt, SchloR, um einiges stärker, als beim Wohnprojekt Wien. Dies liegt zum einen darin, dass SchloR durch die Weiter- bzw. Umnutzung eines Bestandsgebäudes den Anspruch erfüllt, Wohnraum der Spekulation zu entziehen und eine langfristige Nutzung zu garantieren. Der „Erfolgsfaktor" wird in der Schaffung von Gemeinschaftseigentum und dem rechtlichen Modell aus Hausverein, Haus-GmbH und habiTAT als Kontroll- und Wächterorgan mit Veto-Recht beim Hausverkauf und anderen Grundsatzfragen erkannt. Falls das vorgesehene Konzept von allen zuständigen Behörden genehmigt und umgesetzt wird, schafft SchloR nicht nur eine Alternative zum kapitalistischen Modell am freien Wohnungsmarkt, sondern auch zum bisher etablierten Baugruppenmodell, das an die Teilnahme an einem Bauträgerwettbewerb bzw. Baugruppenverfahren angewiesen ist.
Die derzeit bestehende Projektgruppe positioniert sich eindeutig kapitalismuskritisch; es ist anzunehmen, dass sich diese Grundeinstellung in der Nutzungsphase nicht wesentlich verändern wird.
Die Wertehaltung von SchloR und habiTAT weist einige Parallelen zu jener der WoGen auf. Das grundlegende Ziel der WoGen besteht ebenso darin, Wohnraum der Spekulation zu entziehen und langfristig für gemeinschaftliches Wohnen nutzbar zu machen. Es lässt sich zum heutigen Zeitpunkt noch nicht feststellen, ob diese kapitalismuskritischen Werte auch von den künftigen BewohnerInnen übernommen und in die Praxis umgesetzt werden. Allerdings ist anzunehmen, dass das WoGen Quartiershaus aufgrund der Wertehaltung der Dachgenossenschaft in der Nutzungsphase mehr Ansätze der *Urban Commons* als Kapitalismuskritik aufweisen wird, als das ebenso *top-down* initiierte Projekt so.vie.so.
Zwar kann das genossenschaftliche Modell, das durch die BWS als Bauträgerin gegeben ist, in ihren Prinzipien als antikapitalistisch bezeichnet werden, allerdings wird dies durch die Kaufoption der Wohnungen und die potentielle Schaffung von Einzeleigentum eingeschränkt. Die BewohnerInnen des Gebäudes können in ihrer Gesamtheit nicht als kapitalismuskritisch bezeichnet werden – was bei der Größe des Projekts nachvollziehbar erscheint – allerdings weisen die einzelnen Arbeitsgruppen Ansätze dazu auf, indem in den Gemeinschafträumen durch die Einbringung von Sachspenden Gemeinschaftseigentum geschaffen wird.
Im Gegensatz zu den *bottom-up* initiierten Projekten, lag die Intention der InitiatorInnen (der BWS und den s&s ArchitektInnen), der Projektbegleiter (wohnbund:consult) sowie des Vereins und des BewohnerInnenbeirats nur bedingt darin, auf gesellschaftliche Probleme zu reagieren oder Alternativen zum kapitalistischen System zu schaffen. Der Verein hat sich bspw. aus dem pragmatischen Grund der Verwaltung der Einnahmen in Form von Spenden aus den Gemeinschaftsräumen heraus gegründet. Da die Bereitstellung der Wohnungen nicht im Zuständigkeitsbereich des Vereins liegt, können keine finanziellen Ausgleichsmodelle, wie im Wohnprojekt Wien über ein *Solifonds*, entwickelt werden.
Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die *bottom-up* initiierten, sowie das von einer Dachgenossenschaft initiierte Projekt deutlich kapitalismuskritischer eingestellt sind und mehr alternative ökonomische Ansätze hervorbringen, als das *top-down* initiierte Projekt. Dies liegt zum

Großteil darin, dass sich die Wertehaltung der BWS als gemeinnützige Genossenschaft von der WoGen, von habiTAT und dem Verein des Wohnprojekts Wien unterscheiden. Außerdem stehen den BewohnerInnen des so.vie.so Gebäudes aufgrund der externen Hausverwaltung als gefördertes Mietwohnungshaus weniger Möglichkeiten zu, eigene, alternative ökonomische Modelle, wie einen *Solidaritätsfonds*, aufzubringen.
Das SchloR Projekt, das die meisten Aspekte von *Urban Commons* als Kapitalismuskritik aufweist, zeigt allerdings, dass es mit deutlich höheren Herausforderungen verbunden ist, ein Bestandsgebäude dem freien Immobilienmarkt zu entziehen und langfristig nutzbar zu machen, als ein Projekt im Neubau zu realisieren.

Die folgende Tabelle (Tab.4) gibt einen Überblick über die Analyseergebnisse der einzelnen Fallbeispiele. Die Bewertung der Aspekte der Selbstverwaltung (*Self-Governance* und *Urban Commons* als Form von Selbstverwaltung) wird in Planungs- und Nutzungsphase geteilt, da es dabei zu großen Unterschieden innerhalb der Fallbeispiele kommt. Die Ergebnisse der Nutzungsphase der beiden noch nicht realisierten Projekte (WoGen Quartiershaus und SchloR) basieren, wie einleitend bereits erwähnt, auf Vermutungen. Die Aspekte der *Urban Commons*-Perspektive als Kapitalismuskritik werden nicht nach Planungs- und Nutzungsphase unterschieden, da sich diese Bewertung zum Großteil auf die Werte der BewohnerInnen, bzw. des Dachverbands im Allgemeinen beziehen. Man kann deutlich erkennen, dass das *top-down* und von keinem Dachverband initiierte Projekt so.vie.so die wenigsten Analysekriterien der Selbstorganisation erfüllt und das *bottom-up* initiierte, dem Dachverband habiTAT angehörige Projekt SchloR alle Kriterien erfüllt.

	Self-Governance		***Urban Commons* als Form von Selbstverwaltung**		***Urban Commons* als Kapitalismuskritik**
	Planungsphase	Nutzungsphase	Planungsphase	Nutzungsphase	
so.vie.so	Partiz. Planungsprozess von außenstehendem AkteurInnen wohnbund:consult organisiert, BewohnerInnen bestimmen nur mit	Selbstverwaltung der Gemeinschaftsräume durch BewohnerInnen	Genossensch. Gemeinschaftseigentum, aber Einzeleigentum durch Kaufoption an Wohnungen nach 10 Jahren möglich	Verteilung der fin. Überschüsse auf alle AGs, selbstständige Bereitstellung der Gemeinschaftsräume durch AGs (Chip-Karten System)	Kein finanzielles Ausgleichsmodell, Intention des Vereins ist, Gelder zu verwalten, Schaffung von Gemeinschaftseigentum in Gemeinschaftsräumen
Wohnprojekt Wien	Abhängigkeit von Bauträger, aber enger Austausch in Konzeptausarbeitung	Eigenständige Hausverwaltung durch Verein, autonome Steuerung, selbstständig entwickeltes Regelungssystem	Eigentum liegt bei Bauträger, ungleich verteilte Zusammenarbeit der künftigen BewohnerInnen	Gemeinschaftseigentum bei Verein (Aneignung des Gebäudes durch NutzerInnen), alle BewohnerInnen sind im Verein	Kollektive Beziehung, Solifonds und Soliwohnungen (aber nur für Notfälle), Aufnahme einer Flüchtlingsfamilie, Vermögenspool, Sharing-Konzepte
WoGen Quartiershaus	Einfluss der WoGen durch Empfehlungen und Wissensvermittlung, vertragliche Kooperationsvereinbarung, Kerngruppe ist für deren Erweiterung selbst zuständig	Intention der WoGen, dass Hausverwaltung von Verein übernommen wird und sich diese möglichst autonom steuern und regulieren	Genossensch. Gemeinschaftseigentum, kein Einzeleigentum möglich, Grundstück wurde nicht von NutzerInnen gefunden und erworben	Bereitstellung des Wohnraums durch NutzerInnen, Selbstverwaltung der Nutzungs-beiträge, Gewinn- und Dividenden-ausschüttung in Statuten verhindert	Kollektive Beziehung (GenossenschafterInnen sind Mieter-, Vermieter- und NutzerInnen), Gehaltsspreizung 1:3 der WoGen, Kapitalismuskritik der WoGen spiegelt sich (noch) nicht in Werten des Vereins wider
SchloR	Autonome Steuerung und Regulierung, bisher keine Kooperation mit Bauträger, keine starke Abhängigkeit von außen, viele „glückliche Zufälle" (Spontanität)	Vermutlich autonome Steuerung und hoher Grad an Selbstverwaltung durch NutzerInnen	Höchster Anspruch liegt in Entzug eines Bestandsgebäudes aus Spekulation, derzeit staatlich nicht anerkannt, Solibeitrag sorgt für Ausgleich zwischen habiTAT Projekten	Bereitstellung der Flächen durch Nutzer-Innen vorgesehen, Kunst- und Kulturraum für andere Gruppen offen	Kollektives Gemeinschaftseigentum, Gebäude wird Spekulation entzogen (habiTAT verhindert Hausverkauf), direkte Kritik am Immobilienmarkt, antikapitalistisches ökonomisches Modell

Legende

- Analysekriterium nicht erfüllt
- Analysekriterium teilweise erfüllt
- Analysekriterium erfüllt

Tab.4: Übersicht über die Ergebnisse der Fallbeispielanalyse. Eigene Darstellung.

Überprüfung der Hypothesen

Die erste Hypothese, dass *bottom-up* initiierte Projekte einen höheren Grad an Selbstorganisation aufweisen, als *top-down* initiierte Projekte, kann nur bedingt bestätigt werden. Die Analyseergebnisse des so.vie.so Projekts zeigen zwar, dass *top-down* initiierte, von keinem Dachverband unterstütze Projekte den geringsten Grad an Selbstorganisation aufweisen, es allerdings durchaus möglich ist, innerhalb eines „herkömmlichen" geförderten Mietwohnungsbau selbstorganisierte Strukturen aufzubauen. Dafür ist einerseits eine frühzeitige Einbeziehung möglichst vieler künftiger BewohnerInnen und eine professionelle Begleitung, welche die BewohnerInnen in Richtung Autonomie in der Nutzungsphase führt, notwendig. Insbesondere braucht es aber eine Gruppe von engagierten BewohnerInnen, denen ein funktionierendes Zusammenleben ein Anliegen ist und die freiwillig ihre Zeit in den Aufbau von eigenständigen Verwaltungs- und Organisationsstrukturen stecken.

Der Vergleich zwischen dem so.vie.so Projekt und dem WoGen Quartiershaus zeigt allerdings auch, dass es einen Einfluss auf den Grad an Selbstorganisation der BewohnerInnen hat, mit welcher Intention heraus und mit welcher Wertehaltung das jeweilige Projekt *top-down* initiiert wurde. Während die BewohnerInnen des so.vie.so Gebäudes nur in Bezug auf die Verwaltung der Gemeinschaftsräume selbstorganisiert sind, ist es vorgesehen, dass die BewohnerInnen des WoGen Quartiershauses die gesamte Hausverwaltung, inklusive der Einhebung der Nutzungsbeiträge, der Wohnungsvergabe etc. selbstorganisieren, da es der Anspruch der WoGen ist, dass die Projekte so autonom wie möglich sind.

Der Vergleich der beiden *bottom-up* initiierten Projekte zeigt außerdem, dass die Frage, ob eine Kooperation mit einem Bauträger eingegangen und das Grundstück über einen Bauträgerwettbewerb erworben wird, einen starken Einfluss auf die Selbstorganisation der BewohnerInnen in der Planungsphase ausübt. Das zivilgesellschaftlich initiierte Wohnprojekt Wien hat in der Planungsphase nur einen geringen Grad an Selbstverwaltung aufgewiesen, da die BewohnerInnengruppe abhängig von außenstehenden AkteurInnen war. Erst durch den Ankauf des Gebäudes und die Schaffung von Gemeinschaftseigentum durch den Verein wurde die BewohnerInnengruppe selbstorganisiert. Das SchloR Projekt hat den Planungsprozess, im Gegensatz dazu, bisher sehr autonom, ohne die Einbeziehung von außenstehenden AkteurInnen, wie einen Bauträger, durchgeführt.

Durch diese Erkenntnis lässt sich die zweite Hypothese, dass Dachorganisationen, wie die WoGen und habiTAT das Potential aufweisen, selbstorganisierte Projekte hervorzubringen, bestätigen. Beide Fallbeispiele zeigen, dass der durch die Dachorganisation hergestellte Austausch von Erfahrungen und Know How mit anderen selbstorganisierten Projekten einen großen Mehrwert für die Realisierung von neuen Projekten bringt. Auch die Schaffung von alternativen Organisationsstrukturen und Finanzierungsmodellen kann durch das Einbeziehen eines Dachverbands erleichtert werden.

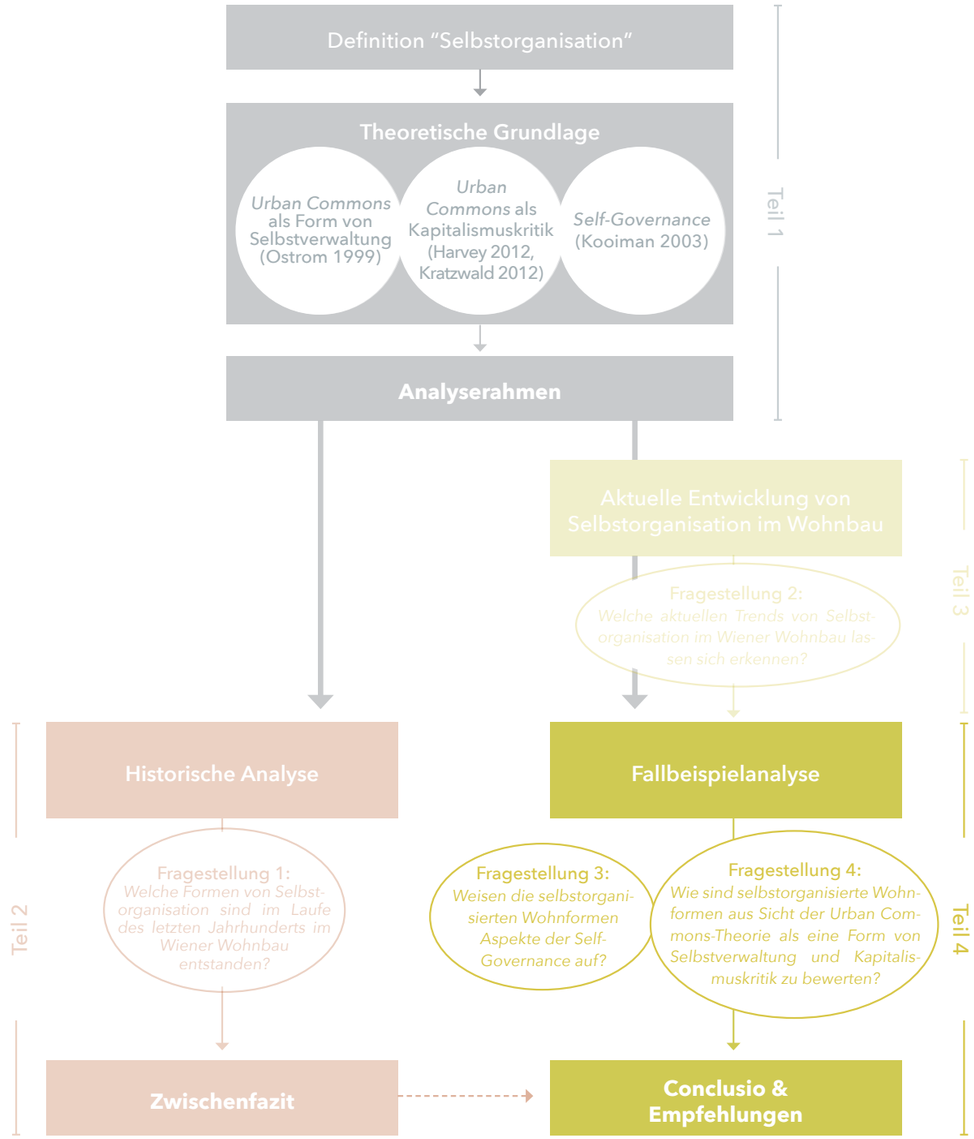


Abb.10: Übersicht über den Aufbau und die Fragestellungen der Arbeit - Teil 4. Eigene Darstellung.

6 CONCLUSIO & EMPFEHLUNGEN AN DIE WIENER WOHNUNGS-POLITIK IM UMGANG MIT SELBSTORGANISATION IM WOHNBAU

6.1 CONCLUSIO

Im Folgenden werden die wichtigsten Ergebnisse der Fragestellungen zusammenfassend und vergleichend wiedergegeben, als Grundlage für die Empfehlungen an die Wiener Wohnungspolitik (siehe 6.2) und den weiteren Forschungsbedarf im Themenbereich Selbstorganisation im Wohnbau (siehe 6.3). Im Allgemeinen kann festgestellt werden, dass der grundsätzliche Anspruch der vorliegenden Arbeit, Selbstorganisation im Wiener Wohnbau in ihrer Vielschichtigkeit aufzuzeigen, sowohl in der historischen Analyse als auch in der aktuellen Fallbeispielanalyse erfüllt werden konnte.

Historische Entwicklung von Selbstorganisation im Wiener Wohnbau

Das Zwischenfazit der historischen Analyse von Selbstorganisation im Wiener Wohnbau (siehe 3.5) zeigt, dass sich im Laufe des letzten Jahrhunderts seit der Siedlerbewegung – eine ursprünglich aus Lebensmittelknappheit und Wohnungsnot heraus entstandene, stark *bottom-up* organisierte Wohnform – eine Vielzahl an selbstorganisierten Wohnformen herausgebildet hat, die aus unterschiedlichen Motivlagen und Intentionen heraus entstanden sind und unterschiedliche rechtliche Organisationsstrukturen aufgewiesen haben. Als Hintergrund für das Aufkommen der unterschiedlichen Formen von Selbstorganisation im Wohnbau kann die jeweils vorherrschende wohnungspolitische, gesellschaftliche und ökonomische Situation genannt werden. Dadurch konnten die ersten beiden Forschungsfragen – (1) *Welche Formen von Selbstorganisation im Laufe des letzten Jahrhunderts im Wiener Wohnbau entstanden sind* und (1.1) *in welchem Zusammenhang diese zum jeweils herrschenden wohnungspolitischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Hintergrund stehen* – beantwortet werden. Die Entwicklung des Wohnbaus in Wien konnte außerdem in Verbindung mit den von Kooiman (2003) formulierten *Tendenzen des modernen Staates* der *Hierarchical Governance* gebracht werden: In der zunehmenden Übertragung der Aufgaben des kommunalen Wohnbaus an gemeinnützige und private Bauträger seit den 1970er Jahren lässt sich bspw. die Tendenz des Ermöglichenden Staates erkennen. In der Durchführung von Modellprojekten im Wohnbau in den 1980er Jahren lässt sich außerdem die Tendenz des Aktivierenden Staates erkennen, indem die öffentliche Hand versucht hat, zivilgesellschaftliche AkteurInnen zur Teilnahme am Planungsprozess zu motivieren.

Die Analyse der historischen Entwicklung von selbstorganisierten Wohnformen in Bezug auf die Aspekte der *Self-Governance*- und *Urban Commons*-Perspektive basiert zwar zum Teil nur auf verallgemeinerten Vermutungen, da keine einzelnen Fallbeispiele betrachtet wurden, dient allerdings als Basis für die Formulierung der beiden Hypothesen der Fallbeispielanalyse (siehe 5.2.2) und somit für die Beantwortung der dritten und vierten Forschungsfrage. Aus der Analyse ergibt sich u.a. die Erkenntnis, dass die *bottom-up* initiierte, aus einer quantitativen Notsituation am Wohnungsmarkt heraus entstandene Siedlerbewegung der 1920er Jahre sowie die *bottom-up* initiierten, stark gesellschaftskritischen Hausbesetzungen der 1980er Jahre einen höheren Grad an *Self-Governance* aufweisen und mehr Aspekte der *Urban Commons*-Perspektive als Form von Selbstverwaltung und Kapitalismuskritik erfüllen, als Wohnprojekte der 1980er Jahre, in denen auf den qualitativen Mangel an Vielfalt im Wohnungsangebot reagiert wurde und der Aufbau einer funktionierenden Nachbarschaft in den Vordergrund gerückt ist.

Aktuelle Trends von Selbstorganisation im Wiener Wohnbau

Dass sich diese Vielfalt an unterschiedlichen Formen von Selbstorganisation in der aktuellen Entwicklung im Wiener Wohnbau fortsetzt, wird in der Beantwortung der zweiten Forschungsfrage – *Welche aktuellen Trends von Selbstorganisation lassen sich im Wiener Wohnbau erkennen?* – aufgezeigt. Den Großteil der aktuellen Formen von Selbstorganisation im Wohnbau stellen Baugruppen dar, die oft *bottom-up*, von einer zivilgesellschaftlichen Gruppe initiiert werden und unter Einbeziehung eines Bauträgers, im Rahmen von klassischen Bauträgerwettbewerben oder Baugruppenverfahren, ihre Projekte in Stadtentwicklungsgebieten umsetzen. Selbstorganisierte Organisations- und Verwaltungsstrukturen findet man außerdem im geförderten Mietwohnungsbau, indem gewisse Aufgaben in der Nutzungsphase des Gebäudes, wie die Verwaltung der Gemeinschaftsräume, von engagierten BewohnerInnen freiwillig übernommen werden. Gleichzeitig bestehen vereinzelnd stark gesellschaftspolitisch motivierte, autonome Hausinitiativen, die bewusst keine Kooperation mit einem Bauträger eingehen oder bei städtischen Bauträgerwettbewerben teilnehmen. Durch die Analyse und den Vergleich der vier unterschiedlichen Fallbeispiele aus der *Self-Governance*- und *Urban Commons*-Perspektive wird diese hohe Diversität deutlich gemacht und gezeigt, dass Selbstorganisation im Wohnbau unterschiedliche Formen – zwischen *bottom-up* und *top-down* – annehmen kann.

Potentiale der aktuellen Formen von Selbstorganisation im Wohnbau für unterschiedliche Zielgruppen

Eine wichtige Erkenntnis, die sich sowohl aus der historischen Analyse, als auch aus der Fallbeispielanalyse ergibt bezieht sich auf die Frage der Zielgruppe bzw. der Zugänglichkeit der unterschiedlichen Wohnformen. Hausbesetzungen oder Kommunen der 1980er Jahre, die aus der Studentenbewegung heraus entstanden sind, haben eher die jüngere Generation angesprochen, die mit der Qualität des Wohnangebots nicht zufrieden war und in der selbstorganisierten Schaffung von Wohnraum gesellschaftspolitischen Ansprüchen nachgegangen ist. Im Gegensatz dazu, hat sich die Zielgruppe von Wohngemeinschaften sowie Hausbau- und Hauskaufgruppen, die sich zum Teil parallel dazu gebildet haben, eher in Richtung Jungfamilien der oberen Mittelschicht hin orientiert, die sich ein attraktives nachbarschaftliches Umfeld mit Gleichgesinnten schaffen wollen. Vor diesen Hintergrund kann man annehmen, dass sich Selbstorganisation im Wohnbau im Laufe der Entwicklung zu einem Modell weiterentwickelt hat, das auch für weniger radikal und gesellschaftskritisch eingestellte Menschen, die aus pragmatischeren Gründen das Bedürfnis aufbringen, ihren Wohnraum selbst zu gestalten und zu verwalten, zugänglich ist.

Die Analyse der aktuellen Formen von Selbstorganisation im Wohnbau im Rahmen der Fallbeispielanalyse zeigt deutlich, dass die unterschiedlichen selbstorganisierten Wohnformen jeweils eigene Potentiale für die dadurch angesprochenen Bevölkerungsgruppen aufweisen. Dadurch wird die Notwendigkeit deutlich, dass es diese Vielfalt braucht, um den Zugang zu Selbstorganisation im Wohnbau – in welcher Form auch immer – für eine möglichst breite Bevölkerungsgruppe zu ermöglichen.

Top-down initiierte Mitbestimmungsprojekte, die im Rahmen des geförderten Mietwohnungsbaus angeboten werden, bieten einen besonders niederschwelligen Zugang für Menschen, die gemeinschaftlich und selbstorganisiert wohnen möchten, es aber entweder aufgrund eines zu geringen zeitlichen und finanziellen Budgets und eines fehlenden Netzwerks nicht schaffen ein Projekt aus eigener Initiative heraus zu starten, oder es ganz einfach nicht wollen. Aufgrund der professionellen Begleitung während des gesamten Planungsprozesses und des ersten Teils der

Nutzungsphase, ersparen sich die BewohnerInnen viele Herausforderungen, mit denen *bottom-up* initiierte Projektgruppen insbesondere im Planungsprozess oftmals zu kämpfen haben. Jenen BewohnerInnen, die sich in der Planung des Gebäudes sowie der Verwaltung des gemeinschaftlichen Wohnraums engagieren wollen, wird die Möglichkeit dazu gegeben. Jene, die sich nicht so stark einbringen wollen oder können, haben trotzdem die Möglichkeit die Gemeinschaftsräume zu nutzen und von dem über das Wohnen hinausgehende Angebot zu profitieren. Die BewohnerInnen sind dabei keinem (finanziellen) Risiko und keinen Verpflichtungen (wie z.B. der Mitgliedschaft bei einem Verein) ausgesetzt.

Im Gegensatz zu diesen *top-down* initiierten und organisierten Projekten, in denen der Anspruch der BewohnerInnen nur vereinzelnd über das gemeinschaftliche Wohnen und die Umsetzung der individuellen Wohnvorstellungen hinausgeht, verfolgen zivilgesellschaftliche Gruppen, die *bottom-up* und von Anfang an selbstorganisiert Wohnraum schaffen wollen, stark gesellschaftspolitische Ansprüche und verfolgen das Ziel, eine Alternative zum geförderten Wohnbau und freien Wohnungsmarkt zu schaffen. Außerdem verfolgen diese Gruppen oftmals den Anspruch, sozialräumliche Ungleichheiten auszugleichen und Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zugänglich und leistbar zu machen. Das Potential von *bottom-up* initiierten, ohne professionelle Unterstützung durchgeführten Projekten liegt in der Umsetzung von oftmals innovativen und sozial nachhaltigen Konzepten, die im geförderten Wohnbau aufgrund bestimmter rechtlichen Vorgaben bzw. dem vorrangigen Ziel möglichst viel und möglichst schnell Wohnraum zu schaffen, nicht umsetzbar wären.

Zwischen diesen relativ radikalen, gesellschaftspolitisch motivierten, von Beginn an selbstorganisierten Initiativen und den niederschwelligen, professionell initiierten Projekten, liegt eine Bandbreite an unterschiedlichen Modellen, die sich nicht einer der beiden Pole zuordnen lassen und Zwischenformen darstellen. So wurde eine Vielzahl von gemeinschaftlichen Wohnprojekten zwar von einer zivilgesellschaftlichen Gruppe initiiert, die sich allerdings dazu entschlossen hat, den Planungsprozess in Kooperation mit einem professionellen Bauträger und/oder einer außenstehenden Projektbegleitung durchzuführen und die somit erst in der Nutzungsphase des Gebäudes selbstorganisierte Strukturen aufbaut. Diese Zwischenformen geben zivilgesellschaftlichen, sich bereits vor der Planungsphase des jeweiligen Projekts zusammengefundenen Gruppen die Möglichkeit, ihre gemeinsamen Ziele und Ansprüche an das gemeinschaftliche Wohnen unter Einbeziehung professioneller Unterstützung umzusetzen.

Potentiale von Dachverbänden in der Unterstützung von selbstorganisierten Wohnprojekten

Im Gegensatz zu *top-down* initiierten und professionell begleiteten Projekten haben stark selbstorganisierte Gruppen vor allem in der Planungsphase mit vielen Herausforderungen, wie der Projektfinanzierung und der Grundstückssuche zu kämpfen, da sie oftmals keine bzw. sehr wenig Erfahrung am Immobilienmarkt aufweisen.

Die Fallbeispielanalyse bringt das Ergebnis hervor, dass diese Schwierigkeiten durch Dachverbände, wie der WoGen und dem habiTAT, verringert werden können. Durch die Herstellung eines Austauschs zu anderen selbstorganisierten Hausinitiativen und die Schaffung eines finanziellen Ausgleichsmodells wird die Chance für die Projektgruppen um einiges erhöht, die Planungsphase zu überstehen.

Der wesentliche Vorteil von habiTAT liegt darin, dass es als Gesellschafter von außen den Weiterverkauf und die Verwertung der Gebäude der einzelnen Hausprojekte langfristig verhindern kann. Außerdem können die gesellschaftspolitischen Werte und die Kritik am bestehenden Wohnbausystem der Projektgruppen wirksamer in die Öffentlichkeit getragen werden.

Im Gegensatz zu Hausprojekten, die ohne professionelle Unterstützung geplant und umgesetzt werden, bleiben BewohnerInnen von anderen *bottom-up* initiierten Projekten, die in der Planungsphase einen Bauträger, Projektentwicklung oder andere externe ExpertInnen heranziehen, einige Herausforderungen, wie bspw. die Zwischenfinanzierung des Gebäudes oder die Grundstückssuche, erspart. Allerdings besteht dabei die Gefahr, dass die gemeinsamen Werte und ursprünglichen Ziele der Gruppe durch den Einfluss von außenstehenden AkteurInnen verändert werden oder gar verloren gehen.

Hier setzt das Potential von Dachgenossenschaften für gemeinschaftliche Wohnprojekte, wie Die WoGen, an. Denn diese sieht sich als „*Ermöglicherin für eher die bottom-up Variante*" (Interview Feldmann 2018:418-419) und dient als Vermittlerin zwischen dem starren Wohnbausystem und Menschen, die selbstorganisiert Wohnraum schaffen wollen (Interview Temel 2018:155-156). Im Gegensatz zu anderen (gemeinnützigen) Genossenschaften, verfolgt Die WoGen den Anspruch, dass sich die BewohnerInnen spätestens ab der Nutzungsphase weitgehend autonom organisieren und verwalten. Da Die WoGen selbst den starken gesellschaftspolitischen Willen aufweist, Alternativen zum freien Wohnungsmarkt und zum geförderten Wohnbau zu schaffen, werden dadurch auch eher radikaler, kritisch eingestellte Bevölkerungsgruppen angesprochen, die sich bei anderen Wohnbaugenossenschaften nicht aufgehoben fühlen würden.

Zusammenfassend kann man feststellen, dass Dachverbände für gemeinschaftliche Wohnprojekte das Potential aufweisen, stark selbstorganisierte Wohnformen hervorzubringen. Dies wird vor allem durch den Austausch mit anderen Projekten – in Form von finanziellen Ausgleichsmodellen und dem Erfahrungsaustausch – ermöglicht.

6.2 EMPFEHLUNGEN AN DIE WOHNUNGSPOLITIK DER STADT WIEN IM UMGANG MIT SELBSTORGANISATION IM WOHNBAU

Bevor im Folgenden Empfehlungen an die Wohnbaupolitik der Stadt Wien in Bezug auf den Umgang mit Selbstorganisation abgegeben werden, soll zunächst kurz dargestellt werden, wie sich die Stadt Wien derzeit diesem Themenbereich gegenüber positioniert.

Positionierung der Stadt Wien gegenüber Selbstorganisation im Wohnbau

Im aktuellen Stadtentwicklungsplan (STEP 2025), der die Richtung der Stadtentwicklung der nächsten zehn Jahre vorgibt, bekennt sich die Stadt Wien gleich zu Beginn zu einer „*Stadt der Möglichkeiten und der Prosperität*" (MA 18 2014:11) und bezeichnet „*Selbstorganisation und zivilgesellschaftliches Engagement [als] willkommene Ergänzungen etablierter Strukturen*" (ibid.). Was mit dieser Orientierung konkret gemeint ist und worauf sich diese bezieht, wird allerdings nicht näher erläutert. Im STEP 2025 wird außerdem erkannt, dass eine Herausforderung der Stadtentwicklung darin besteht,...

> *"...[die] Entwicklung der Stadt als kollektive Verantwortung und Kooperationsaufgabe von Politik, Wirtschaft und Bevölkerung in den Vordergrund zu rücken und dementsprechend Prozesse in der Planung, des Managements und der Umsetzung von Stadtentwicklung partizipativ und effizient zu gestalten"* (ibid.: 13).

Diese Aussage wird durch den Anspruch verstärkt, dass *„nicht alles […] bei dieser Stadtentwicklung von „oben" vorgegeben und vorausgeplant werden [soll und wird] (= top down)"*. Stattdessen soll es *„Raum für Eigeninitiative unterschiedlicher Akteurinnen und Akteure geben und damit die Möglichkeit, als Koproduzentinnen und Koproduzenten von Stadt zu fungieren (= Bottom-up-Stadtentwicklung)"* (ibid.: 51).

Dieses Ziel kann dahingehend interpretiert werden, dass zivilgesellschaftlichen AkteurInnen mehr Möglichkeiten der Selbstorganisation zukommen sollen. Allerdings bezieht sich die Stadt dabei nicht auf das Wohnen, sondern eher auf andere Aspekte, wie bspw. die Aneignung von öffentlichem Raum durch künstlerische Aktivitäten (ibid.).

Das *Memorandum zur Internationalen Bauausstellung Wien 2022* (IBA Wien 2022), das sich durch das Thema *Neues Soziales Wohnen* konkret auf den Wohnbau bezieht, enthält die Forderung *„neue Ansätze zu Eigeninitiative und einer „Mitbaustadt" [zu] beleuchten"* (IBA_Wien 2022 – Neues soziales Wohnen 2017:14) und bezieht sich dabei auf das Modell der Siedlerbewegung. Außerdem wird die Fragestellung formuliert, wie *„Baugemeinschaften, neue Genossenschaftsmodelle, Gewerbetreibende und Kulturschaffende zu Partnern im Aufbau von Stadt werden"* (ibid.:15) können und wie das *„Zusammenspiel kommunaler/staatlicher und zivilgesellschaftlicher Verantwortung in der Entwicklung neuer Quartiere"* (ibid.:15) in Zukunft gestaltet werden kann bzw. soll. Somit kann man erkennen, dass sich die Wohnungspolitik der Stadt Wien offen gegenüber neuen Formen von Selbstorganisation im Wohnbau positioniert und sich das Ziel setzt, diese zu fördern.

Abgesehen vom STEP 2025 und der IBA Wien 2022, die eher allgemeine Ansprüche an die Stadtentwicklung und den Wohnbau stellen, findet sich die Forderung nach mehr Selbstorganisation außerdem in den Anforderungen an die Teilnahme an Bauträgerwettbewerben des Wohnfonds Wien wieder. Das 2009 eingeführt Kriterium der Sozialen Nachhaltigkeit bezieht sich u.a. auf den Aufbau von *„Selbstorganisation als Angebot ohne Zwang"* (Wohnfonds Wien 2015:14). Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Stadt Wien, bzw. die wohnungspolitischen AkteurInnen für die Förderung Selbstorganisation im Wohnbau auftreten.

Durch diese Erkenntnis wird angenommen, dass es im Interesse der Wiener Wohnungspolitik ist, dass das breite Spektrum an selbstorganisierten Wohnformen weiterhin bestehen bleibt und ausgebaut wird. Nur dadurch kann der Zugang dazu für eine möglichst breite Bevölkerungsgruppe mit unterschiedlichen finanziellen und zeitlichen Möglichkeiten, unterschiedlichen Wertvorstellungen und Ansprüchen an das gemeinschaftliche Wohnen gewährleistet werden. Weiterhin muss die niederschwellige *top-down* Möglichkeit angeboten werden, dass sich engagierte BewohnerInnen selbstorganisierte Strukturen aufbauen können, aber dabei keine Verpflichtungen oder finanziellen Risiken bestehen. Gleichzeitig müssen *bottom-up* initiierte Projekte, die sich von Beginn an selbstorganisieren möchten und zum Teil hohe gesellschaftspolitische Ansprüche verfolgen, ermöglicht werden. Welche Rolle der Stadtplanung und insbesondere der Wohnungspolitik in der Bereitstellung und Ermöglichung dieser Vielfalt an Selbstorganisation im Wohnbau zukommt und auf welche Weise unterschiedliche Möglichkeiten zur Selbstorganisation angeboten und selbstorganisierte Gruppen unterstützt werden können, ohne dass diese dabei ihre Werte und Motive aufgeben müssen, soll in den folgenden Empfehlungen dargestellt werden. Diese stellen allerdings nur erste Ansätze dar, die im Rahmen einer vertiefenden Bearbeitung weiterentwickelt werden müssten, sodass sich daraus konkrete Umsetzungsvorschläge an die jeweiligen Verantwortlichen von Seiten der Stadt ergeben. Es wird allerdings die Richtung vorgegeben, in welche sich der Umgang der Wohnungspolitik der Stadt Wien mit Selbstorganisation im Wohnbau künftig entwickeln soll.

Ermöglichen statt Vereinnahmen

In der historischen Entwicklung sowie auch in der aktuellen Situation von Selbstorganisation im Wiener Wohnbau lässt sich die Tendenz erkennen, dass die Stadt Wien zwar dessen Potential erkennt und diese fördern will, aber dabei oftmals bestimmte Aspekte generalisiert bzw. soweit institutionalisiert werden, sodass die ursprünglichen Werte der zivilgesellschaftlichen InitiatorInnen verloren gehen. Am deutlichsten zeigt dies wohl die Institutionalisierung der Wiener Siedlerbewegung, die eine Weiterentwicklung des revolutionären Gedankenguts verhinderte. Die anfängliche gemeinsame Ko-Produktion zwischen der Stadt und den einzelnen Genossenschaften hat sich aufgrund eines Umdenkens in der Wohnungspolitik in Richtung Wohnung als Ware gewandelt. Anstatt die aus der Siedlerbewegung heraus entstandenen Genossenschaften in ihrer Eigenständigkeit zu fördern, wurden immer mehr Gemeindesiedlungen von oben herab errichtet und immer mehr Kleingartengebiete geräumt.

In den Modellprojekten der 1980er Jahre zeigt sich, dass Selbstorganisation im Wohnbau erst dann gefördert wird, wenn sich die *bottom-up* initiierten Projekte als Erfolg herausstellen und dass dann allerdings nur jene Aspekte gefördert werden, die von der Stadt als Mehrwert und Potential erkannt werden, wie bspw. die höhere Identifikation mit dem jeweiligen Wohnprojekt und die höhere Wohnzufriedenheit. In der Übernahme von Aufgaben durch BewohnerInnen wurden zudem Einsparungen in der Verwaltung erwartet (Förster 1991:59). Viele andere Aspekte, die von zivilgesellschaftlichen AkteurInnen entwickelt wurden, aber keinen Mehrwert für die Stadt bringen würden, wurden ignoriert und gingen somit verloren. Diese Tendenz der Vereinnahmung lässt sich aktuell in der Durchführung von Baugruppenverfahren in Stadtentwicklungsgebieten erkennen (siehe nächster Punkt *„Mehr Spielräume in Baugruppenverfahren"*).

Als Hintergrund für die Tendenz der Vereinnahmung von selbstorganisierten Strukturen im Wohnbau kann das relativ stabile und kontrollierte Wohnbausystem der Stadt Wien herangezogen werden. Dieses konnte, historisch betrachtet, viele negative Entwicklungen, wie eine zu starke Rekommodifizierung und dadurch zu starke Einflussnahme des privaten Markts in den 1980er Jahren verhindern (Kadi 2015: 1f.) und schafft es daher noch heute, im Gegensatz zu vielen anderen europäischen Großstädten, leistbaren und qualitativ hochwertigen Wohnraum für eine relativ breite Bevölkerungsschicht bereitzustellen. Die starke Kontrolle des Wohnbaus durch die Stadt Wien, die sich u.a. in dem hohen Anteil an öffentlichem Besitz von etwa 40% am gesamten Gebäudebestand zeigt (Statistik Austria 2013), ist allerdings auch ein Grund dafür, dass zwischen gefördertem Wohnbau und freiem Wohnungsmarkt wenig Platz für das Entstehen von selbstorganisierten Wohnformen bleibt. Es kann angenommen werden, dass die Wohnungspolitik eine Gefahr darin sieht, zu viele Aufgaben an selbstorganisierte, alternative WohnraumproduzentInnen zu übergeben, da dadurch ein Teil ihrer Kontrolle und ihres Einflusses über den Wohnbau verloren gehen könnte. Dadurch ergibt sich eine gewisse Konflikthaftigkeit zwischen der kontrollierten Wohnungspolitik der Stadt Wien und deren Forderung nach Selbstorganisation im Wohnbau.

Mehr Spielräume in Baugruppenverfahren

Die seit 2011 regelmäßig stattfindenden Baugruppenverfahren in Stadtentwicklungsgebieten stellen die wohl einfachste und am meisten genutzte Möglichkeit für Baugruppen dar, ihre Projekte zu realisieren. Durch die Bereitstellung von städtischen Grundstücken über den Wohnfonds Wien will die Stadt zwar das Entstehen von Baugruppen fördern, was aufgrund des derzeitigen großen Nachfragedrucks auf den Wohnraum nicht als selbstverständlich angenommen werden kann, da Baugruppen nicht dem Ziel nachkommen möglichst schnell und möglichst viel leistbaren Wohnraum zu schaffen. Allerdings werden Baugruppen durch den engen zeitlichen Rahmen und die eingeforderten Bewertungskriterien der Baugruppenverfahren zum Teil derart unter Druck gesetzt, dass sie eine Kooperation mit einem professionellen Bauträger eingehen und dabei zum Teil ihre ursprünglichen Werte und Ansprüche anpassen müssen. Robert Temel betont im Interview (2018), dass derzeit *„alles so gestreamlined"* (Interview Temel 2018:391) sei und sich die TeilnehmerInnen vermutlich gern mehr Zeit lassen und mehr selbstbestimmen würden. Jenen Gruppen, die es ohne Bauträger probieren wollen, sollte auch die Möglichkeit in Form von mehr Zeit und mehr finanziellem Spielraum dazu gegeben werden (Interview Temel 2018:389, 385). Das Potential von Selbstorganisation scheint sich im Rahmen der derzeit bestehenden Bedingungen in Baugruppenverfahren nicht gänzlich entfalten zu können.

Darin zeigt sich wiederrum die Tendenz, dass die Wohnungspolitik der Stadt Wien jene Aspekte fördert, die einen Mehrwert für sie darstellen. Die Einbeziehung der Nachbarschaft und das Schaffen einer lebendigen Erdgeschoßzone mit einem vielfältigen Angebot sind bspw. Kriterien, die derzeit in Baugruppenverfahren eingefordert werden und von denen eine positive Entwicklung für den jeweiligen Stadtteil erwartet wird.

Integration von Selbstorganisation im geförderten Mietwohnungsbau

Wie die Analyseergebnisse des Fallbeispiels so.vie.so zeigen, ist es unter gewissen Voraussetzungen auch im Rahmen des geförderten Mietwohnungsbaus möglich, Selbstorganisation im Wohnbau zu ermöglichen. Dieses Modell bietet einer relativ breiten Bevölkerungsschicht eine niederschwellige Möglichkeit, Zugang zu selbstorganisierten Wohnraum zu bekommen, wie bereits in der Conclusio (6.1) deutlich gemacht wurde. Die wohnungspolitischen AkteurInnen der Stadt Wien können insofern

Einfluss auf die Entstehung von Selbstorganisation der BewohnerInnen ausüben, als dass sie die Kriterien im Bauträgerwettbewerb daran anpassen. Die im Rahmen des Kriteriums der Sozialen Nachhaltigkeit formulierte Forderungen in Bezug auf Selbstorganisation der BewohnerInnen sollten noch stärker hervorgehoben und konkretisiert werden. Gleichzeitig sollte allerdings ein gewisser Spielraum, insbesondere in Bezug auf den zeitlichen Rahmen, gegeben werden, damit die künftigen BewohnerInnen früh genug in den Planungsprozess einbezogen und in Richtung Selbstorganisation in der Nutzungsphase geführt werden können. Nur durch eine über den Planungsprozess hinausgehende Begleitung können die anfangs formulierten Ziele umgesetzt werden und die BewohnerInnen ausreichend auf die autonome Verwaltung und Organisation bestimmter Aufgaben vorbereitet werden.

Die Bauträger müssen stärker davon überzeugt werden, dass die Übergabe von bestimmten Aufgaben der Hausverwaltung an die BewohnerInnen nicht nur für die BewohnerInnen selbst, sondern auch für die Bauträger einen Mehrwert darstellt, da dadurch die Wohnzufriedenheit steigt, die Gemeinschaftsräume besser ausgelastet werden und die Wohnungen auf einen längeren Zeitraum vermietet werden können. Damit dieses Bewusstsein erhöht wird, braucht es einen intensiveren Erfahrungsaustausch zwischen Bauträgern, die solche Konzepte bereits realisiert haben bzw. umsetzen wollen.

Anpassen der Förderungsmodelle

Eine Herausforderung für selbstorganisierte Wohn- und Hausprojekte stellt die Förderungslandschaft der Wiener Wohnungspolitik dar. Die derzeit von den meisten Baugruppen bezogene Förderung ist jene des Heimmodells, da sich dadurch die Bereitstellung von Anbotswohnungen vermeiden lässt und man nicht an die Stellplatzpflicht und die Projektkostengrenzen des geförderten Wohnbaus gebunden ist (Interview Temel 2018:307-313). Allerdings entstehen durch das Beziehen von Heimförderung oftmals bis zu einem Viertel höhere Mietpreise, als im geförderten Wohnbau, da eine der daran gebundenen Bedingungen in der Schaffung von 25% Gemeinschaftsflächen besteht. Dadurch kann oftmals der Anspruch der Baugruppen, leistbaren Wohnraum zu schaffen nicht erfüllt werden. (ibid.:87) Das derzeitige Heimmodell erweist sich demnach nicht als ideales Förderungsmodell für selbstorganisierte Wohnprojekte.

Würde man ein spezielles Förderungsmodell für selbstorganisierte, gemeinschaftliche Wohnprojekte einführen, sollte dieses allerdings in Kooperation mit der Initiative für Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen und anderen ExpertInnen aus dieser Branche entwickelt werden. Nur durch ein auf Basis von gegenseitigem Verhandeln entwickeltes Förderungsmodell könnte die laut Robert Temel (2018) bestehende Gefahr vermieden werden, dass die Stadt versuchen würde ihre Kritikpunkte am Heimmodell, die sich als Vorteile für Baugruppen erweisen, darin einzufordern (Interview Temel 2018:302-315). Würde man bspw. ein gewisses Kontingent an Wohnungen für Wiener Wohnen bereitstellen müssen, würde dies die Bildung einer Gemeinschaft entgegenwirken, da man sich die MitbewohnerInnen nicht selbst aussuchen könnte (Interview Penninger 2018:430-434).

Ermöglichen von Hausinitiativen im Bestand

Das Ermöglichen von Selbstorganisation im Wohnbau von Seiten der Wiener Wohnbaupolitik geht im Moment nicht über die Einforderung von Sozialer Nachhaltigkeit in Bauträgerwettbewerben und die Bereitstellung von Grundstücken für Baugruppen im Rahmen von Baugruppenverfahren in Stadtentwicklungsgebieten hinaus. Andere Formen von Selbstorganisation, wie bspw. Hausprojekte, die Bestandsgebäude der Spekulation entziehen und langfristig sichern wollen und ihre Projekte

ohne die Unterstützung von professionellen Bauträgern realisieren möchten, sind anscheinend nicht im Interesse der Wohnungspolitik und werden daher nicht unterstützt. Die Stadt Wien sollte sich allerdings bewusstwerden, dass das Potential von Selbstorganisation im Wohnbau durch Baugruppenverfahren nicht ausgeschöpft wird, da die daran teilnehmenden Baugruppen aufgrund der zum Teil strengen Vorgaben unter zu hohen Druck geraten, sodass viele Aspekte der Selbstorganisation verloren gehen.

Daher lautet eine weitere Empfehlung an die Wohnungspolitik der Stadt Wien, *bottom-up* initiierten Hausprojekten, die über das etablierte Baugruppenmodell hinausgehen, eine größere Chance am Wohnungsmarkt zu verleihen. Der erste Schritt eines solchen Ermöglichens kann nur darin bestehen, auf selbstorganisierte Hausinitiativen zuzugehen und deren Bedürfnisse abzuholen. Da von den meisten Konzepten ein Mehrwert für die Stadt (wie bspw. in der Schaffung von langfristig leistbaren Wohnraum, eines Kunst- und Kulturprogramms für soziale unterschiedliche Gruppen, oder der Umsetzung von ökologischen Bauweisen) zu erwarten ist, ergeben sich möglicherweise Kooperationsvereinbarungen, von denen beide Seiten profitieren können. Diese dürfen allerdings nicht generalisiert werden, da jedes Hausprojekt andere Ansprüche verfolgt und andere Ideen umsetzen will.

Eine weitere, vermutlich einfachere Möglichkeit für die Wiener Wohnungspolitik selbstorganisierte Hausprojekte zu ermöglichen, liegt in der Förderung von Dachverbänden, wie dem Kollektiv habiTAT. Da das habiTAT noch nicht genügend Projekte umfasst, damit das finanzielle Ausgleichsmodell des *Solifonds* funktionieren kann, besteht eine mögliche Unterstützungsform in der finanziellen Förderung der habiTAT-Projekte, solang der *Solifonds* seinen Zweck noch nicht erfüllen kann. Eine andere Möglichkeit der Unterstützung besteht in der Bereitstellung von Informationen über leerstehende Gebäude, denen durch ein Hausprojekt wieder eine Nutzung zugefügt werden kann. Diese Informationen sollten an die interessierten Hausinitiativen herangetragen werden, bevor die betroffenen Immobilien dem freien Wohnungsmarkt überlassen werden.

6.3 WEITERER FORSCHUNGSBEDARF

Die vorliegende Arbeit stellt insofern eine Erweiterung des Forschungsbereichs Selbstorganisation im Wohnbau dar, als dass sie die empirische Fallbeispielanalyse in Bezug zu den theoretischen Ansätzen der *Self-Governance* nach Kooiman (2003) und der *Urban Commons*-Perspektive – als Form von Selbstverwaltung, sowie als Form von Kapitalismuskritik – setzt. Denn, wie bereits in der Einleitung (siehe 1.4) dargestellt, weisen die bisherigen Forschungsarbeiten zum Thema Selbstorganisation im Wohnbau in Wien einen starken Praxisbezug auf und fokussieren sich hauptsächlich auf die Entwicklung und Umsetzung von Baugruppen. Die Kombination der *Self-Governance*- und *Urban Commons*-Perspektive in Bezug auf das Thema Selbstorganisation im Wohnbau stellt somit vor allem für Wien einen neuen Forschungsansatz dar. Die Anwendung dieser theoretischen Ansätze auf vier Fallbeispiele aus der Praxis hat sich als hilfreich herausgestellt, um die verschiedenen Formen von Selbstorganisation im Wiener Wohnbau aus unterschiedlichen Blickwinkeln heraus zu betrachten und miteinander zu vergleichen. Die Erweiterung des *Self-Governance*-Ansatzes nach Kooiman (2003) um die *Urban Commons*-Perspektive hat dazu geführt, dass nicht nur Fragen bezüglich der Selbstverwaltung und –regulierung innerhalb der NutzerInnengruppen in die Fallbeispielanalyse eingeflossen sind, sondern auch deren Umgang mit den gemeinschaftlich genutzten Ressourcen und deren Einstellung gegenüber dem bestehenden gesellschaftlichem, wohnungspolitischen und ökonomischen System. Erst durch diese Kombination werden die vielfältigen Ausprägungen von Selbstorganisation im Wohnbau – von *bottom-up* initiierten, kapitalismuskritisch geprägten Hausinitiativen im Bestand, bis hin zu engagierten BewohnerInnen eines geförderten Mietwohnungsbaus, die sich freiwillig und selbstständig um die Verwaltung der Gemeinschaftsräume kümmern, sichtbar.

Im Rahmen der vorliegenden Arbeit konnte allerdings nur ein kleiner Teil des vielfältigen Forschungsbereichs Selbstorganisation im Wohnbau abgedeckt werden. Weiterer Forschungsbedarf ergibt sich u.a. aus dem der Analyse zugrundeliegenden *Governance*-Modell nach Kooiman (2003). Da das *Governance*-Modell nach Kooiman (2003) im Rahmen der Analyse der vorliegenden Arbeit auf den Aspekt der *Self-Governance* begrenzt wird, indem nur daraus Ansätze in den Analyserahmen übernommen werden, besteht weiterer Forschungsbedarf in der Ergänzung um den *Co-Governance*-Ansatz. Dieser eignet sich insbesondere dazu, die Kooperationsformen zwischen den zivilgesellschaftlichen AkteurInnen, d.h. den NutzerInnen der selbstorganisierten Wohnprojekte und den außenstehenden AkteurInnen, wie bspw. den ArchitektInnen, Bauträgern und ProzessbegleiterInnen, zu analysieren. Von einer solchen Forschungsarbeit lassen sich relevante Ergebnisse in Bezug auf bestehende Herausforderungen in deren Zusammenarbeit und Hindernisse an der Umsetzung von selbstorganisierten Wohnprojekten erwarten.

Ein weiterer interessanter Forschungsbereich, der im Rahmen der vorliegenden Arbeit nicht behandelt werden konnte, besteht in der Fragestellung, welche Milieus sich in selbstorganisierten Wohnformen wiederfinden und welche Zielgruppen angesprochen werden. Wie in der Conclusio (siehe 6.1) festgestellt wird, bieten die unterschiedlichen Formen von Selbstorganisation im Wiener Wohnbau diverse Möglichkeiten für unterschiedlichen soziale Gruppen mit unterschiedlichen Bedürfnissen an. Diese, in der vorliegenden Arbeit nur oberflächig betrachtete Erkenntnis könnte in weiteren Forschungsarbeiten vertieft werden, um zu analysieren, welche soziale Gruppen, die evt. Bedarf an selbstorganisiertem Wohnen hätten, mit den derzeit zur Verfügung stehenden Möglichkeiten nicht abgeholt werden. Hierbei spielt nicht nur die Frage nach dem Einkommen und den zur Verfügung stehenden Eigenkapital eine wichtige Rolle, sondern auch der Bildungsgrad,

die politische Einstellung, die gesellschaftliche Wertehaltung, oder der Familienstatus. Eine interessante Fragestellung in diesen Kontext würde bspw. lauten, warum mit Baugruppen, sowie auch Mitbestimmungsprojekten im geförderten Wohnbau hauptsächlich politisch links orientierte, eher kapitalismuskritische Personengruppen angesprochen werden und ob unter politisch anders orientierten Bevölkerungsgruppen ebenso der Bedarf an selbstorganisiertem Wohnen bestehen würde.

Weiterer Forschungsbedarf wird in der Formulierung der Handlungsempfehlungen an die wohnungspolitischen AkteurInnen der Stadt Wien (siehe 6.2) deutlich. Nur durch ergänzende, vertiefende Studien und Analysen ließen sich aus den formulierten Empfehlungen umsetzungsorientierte und konkrete Maßnahmen zur Unterstützung von Selbstorganisation im Wiener Wohnbau ableiten.
Am größten wird dieser Forschungsbedarf in der Analyse jener Formen von Selbstorganisation im Wohnbau gesehen, die abseits von bereits etablierten Baugruppenverfahren in Neubaugebieten entstehen und sich im Gebäudebestand Wiens bewegen. Hausinitiativen, die leerstehende oder von Abriss bedrohte Gebäude weiternutzen und der Spekulation entziehen, wurde in Wien bisher relativ wenig Beachtung geschenkt. Im Rahmen von weiterführenden Studien könnte einerseits der Bedarf in der Zivilbevölkerung abgeschätzt werden, in solchen Hausinitiativen aktiv zu werden und andererseits das Potential untersucht werden, das diese Gruppen auf den Wohnbau aufweisen.
Im Rahmen einer solchen Potentialabschätzung könnte der Bezug zur Leistbarkeit im Wohnbau hergestellt werden. Denn der Zusammenhang zwischen Selbstorganisation im Wohnbau und Leistbarkeit wurde bisher hauptsächlich in Bezug auf Baugruppen untersucht, wobei festgestellt wurde, dass das derzeit etablierte Baugruppenmodell aufgrund des hohen zeitlichen Aufwands und des hohen benötigten Eigenkapitals nur beschränkt Zugang für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen aufweist. Daher wäre eine Abschätzung des Potentials von Hausprojekten im Bestand, leistbaren Wohnraum zu schaffen, durchaus relevant.
Parallel dazu müssten Konzepte erarbeitet werden, wie solche *bottom-up* entstehenden Hausinitiativen von Seiten der Wiener Wohnungspolitik unterstützt werden können, ohne dass dabei ihr hoher Grad an Selbstorganisation verloren geht. Die Erforschung des Potentials und der Fördermöglichkeiten von Hausinitiativen im Bestand kann allerdings nicht ohne die Einbeziehung bereits aktiver Initiativen und Projektgruppen passieren. Das Kollektiv habiTAT und die sich darin befindenden Projekte stellen dabei wichtige AnsprechpartnerInnen dar.

7 ANHANG

7.1 QUELLENVERZEICHNIS

7.1.1 Literaturverzeichnis

Armutskonferenz (2013): Was allen gehört. Commons – Neue Perspektiven in der Armutsbekämpfung. Verlag des Österreichischen Gewerkschaftsbundes GmbH, Wien.

Bärsch, J., Cremer, C., Novy, K. (1989): Neue Wohnprojekte, alte Genossenschaften. Kooperationsformen zur Bestandssicherung im Wohnungssektor. Verlag für wissenschaftliche Publikationen, Darmstadt.

Barthelemy, M., Bordin, P., Berestycki, H. & Gribaudi, M. (2013): Self-organization versus top-down planning in the evolution of a city. In: Scientific Reports 3 (2154). DOI: 10.1038/srep02415. Online: https://www.nature.com/articles/srep02153.pdf (14.05.2018).

Berger, G. (2015): Governance. Online: http://www.governance.at/?pId=9 (09.11.2017).

Bibliographisches Institut GmbH (2018): „Aneignung, die." Dudenverlag, Berlin. Online: https://www.duden.de/rechtschreibung/Aneignung (04.11.2017).

BMLUF – Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (Lebensministerium) (2012): Alternative Wirtschafts- und Gesellschaftskonzepte. Reihe Zukunftsdossiers Nr.3. Online: https://www.nachhaltigkeit.info/media/1384508417phpBFZzik.pdf?sid=4s786fs80amguu54ptrl39gd46 (19.01.2018).

BO für Wien 2014 – Bauordnung für Wien 2014, LGBl. Nr. 25/2014. § 6 Zulässige Nutzungen Abs. 13. Online: https://www.jusline.at/gesetz/bo_fuer_wien/paragraf/6 (24.04.2018).

Bonvalot, M. (2016): 40 Jahre Arena: Wiens besetzte Häuser – Eine Spurensuche zum runden Geburtstag der Arena Wien. In: VICE Alps, The Up In Plames Issue, Jahrgang 10, Ausgabe 2. Online: https://www.vice.com/de_at/article/5g47pd/wiens-besetzte-huser (23.11.2017).

Bramhas, E. (1989): Der Wiener Gemeindebau. Vom Karl Marx-Hof zum Hundertwasserhaus. Birkhäuser Verlag, Basel.

Brand, U. & Sekler, N. (Hrsg.) (2009): Postneoliberalism – A beginning debate. Dag Hammarskjöld Centre, Uppsala.

Brandl, F. & Gruber, E. (2014): Gemeinschaftliches Wohnen in Wien – Bedarf und Ausblick. Im Auftrag der MA 50 – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, Wien. Online: http://www.wohnbauforschung.at/index.php?id=441 (26.4.2018).

Breukers, S., Mourik, R.M., Van Summeren, L.F.M. & Verbong, G.P.J. (2017): Institutional 'lock-out' towards local self-governance? Environmental justice and sustainable transformations in Dutch social housing neighbourhoods. In: Energy Research & Social Science, Volume 23:148-158. Online: https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S2214629616302420 (26.4.2018).

Buttenberg, L., Overmeyer, K. & Spars, G. (Hrsg.) (2014): Raumunternehmen. Wie Nutzer selbst Räume entwickeln. Jovis Verlag GmbH, Berlin.

BWS Gemeinnützige Allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft re. Gen.m.b.H. (2010a): Die Gemeinschaft. Online: http://www.sovieso.at/projekt/gemeinschaftsraeume.php (04.04.2018).

BWS Gemeinnützige Allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft re. Gen.m.b.H. (2010b): Mitbestimmung. Online: http://www.sovieso.at/mitbestimmung.php (04.04.2018).

BWS Gemeinnützige Allgemeine Bau-, Wohn- und Siedlungsgenossenschaft re. Gen.m.b.H. (2010c): Zeitplan. Online: http://www.sovieso.at/zeitplan.php (04.04.2018).

Czerkauer, C (2007): Organizing the City: Morphology and Dynamics. Phenomenology of a Spatial Hierarchy. Doktorarbeit, Technische Universität Wien, in Kooperation mit der University of Texas at San Antonio, USA.

Dangschat, J. & Hamedinger, A. (2009): Planning Cultures in Austria – The Case of Vienna, the Unlike City. In: Othengrafen, F.: Planning Cultures in Europe. Decoding Cultural Phenomena in Urban and Regional Planning. Routledge, London & New York.

Dellenbaugh, M., Kip, M., Bieniok, M., Müller, A.K. & Schwegmann, M. (Hrsg.) (2015): Urban Commons. Moving Beyond State and Market. Birkhäuser, Basel.

Die WoGen Wohnprojekte-Genossenschaft (2017): Die WoGen Gehaltsliste. Online: https://diewogen.at/wp-content/uploads/2017/06/WoGen_Gehaltsliste_20170601.pdf (14.04.2018).

Die WoGen Wohnprojekte-Genossenschaft e.Gen. (2018a): Quartiershaus – Hauptbahnhof Wien. Online: https://diewogen.at/unsere-projekte/quartiershaus-hauptbahnhof-wien/ (03.04.2018).

Die WoGen Wohnprojekte-Genossenschaft e.Gen. (2018b): Werte der WoGen. Online: https://diewogen.at/werte-der-wogen/ (11.04.2018).

Die WoGen Wohnprojekte-Genossenschaft e.Gen. (2018c): Wie funktioniert ein WoGen Projekt? Online: https://diewogen.at/wie-funktioniert-ein-wogen-projekt/ (11.04.2018).

Die WoGen Wohnprojekte-Genossenschaft e.Gen. (2018d): Wohnen mit Der WoGen. Online: https://diewogen.at/wohnen-mit-der-wogen/ (11.04.2018).

Ehmayer-Rosinak, C. (2016): Sich die Stadt zu eigen machen. STADTpsychologie, Wien. Online: http://stadtpsychologie.at/sich-die-stadt-zu-eigen-machen/ (04.11.2017).

Enquete-Kommission „Zukunft des Bürgerschaftlichen Engagements" des Deutschen Bundestags (Hrsg.) (2002): Bericht: Bürgerschaftliches Engagement: auf dem Weg in eine zukunftsfähige Bürgergesellschaft. Springer VS, Wiesbaden.

Eigner, P, Herbert, M. & Resch, A. (1999): Sozialer Wohnbau in Wien. Eine historische Bestandsaufnahme. Online: http://www.demokratiezentrum.org/fileadmin/media/pdf/matis_wohnbau.pdf (19.01.2018).

Evers, A. & Rodriguez-Lores, Juan (1977): Kommunale Politik und soziale Städtische Bewegungen. In: ARCH+ Ausgabe 35: Städtische Bewegungen in Frankreich, Italien, Spanien und der BDR:2-6.

Exner, A. (2011): Solidarische Ökonomie statt „Gemeinwohl-Ökonomie". Online: http://www.social-innovation.org/?p=2548 (19.01.2018).

Exner, A. & Kratzwald, B. (2012): Intro Solidarische Ökonomie & Commons. Mandelbaum, Wien.

Förster, W. (2017): Lernen von der Wiener Siedlerbewegung. Vortrag im Rahmen der Tagung *Selbstbau meets Wiener Wohnbau* am 10.11.2017 im Architekturzentrum Wien.

Freisitzer, K., Koch, R. & Uhl, O. (1987): Mitbestimmung im Wohnbau. Ein Handbuch. Picus Verlag, Wien.

Freund, A., Hütt, M. & Vec, M. (2004): Selbstorganisation: Aspekte eines Begriffs- und Methodentransfers. In: systeme Jg. 18 (1):3-20. Online: https://www.diejungeakademie.de/fileadmin/user_upload/Literatur/pdf/Selbstorganisation_Systeme_2004.pdf (02.11.2017).

Fritzsche, B. (1997): Chaos und Unordnung in der Geschichte der Stadt. In: Zibell, B. (Hrsg.) (1997): Planen im Chaos? vdf Hochschulverlag, Zürich.

GBV - Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband (2018a): Grundsätze und Ziele. Online: https://www.gbv.at/Page/View/4183 (02.05.2018).

GBV - Österreichischer Verband Gemeinnütziger Bauvereinigungen - Revisionsverband (2018b): Steigende Grundstückskosten bringen leistbares Wohnen in Bedrängnis. Online: https://www.gbv.at/Page/View/4306 (09.03.2018).

Gemeinnütziger Verband Gemeinschaft B.R.O.T. (2016): B.R.O.T. Verband. Online: http://brot-verband.at/index.php/geschichte-und-daten/ (27.12.2017).

Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen (Hrsg.) (2015): Gemeinsam Bauen Wohnen in der Praxis – Workshopreihe 2014 über, für und mit Baugruppen. Wien. Online: http://issuu.com/asperndieseestadtwiens/docs/gemeinsam_bauen_wohnen_in_der_praxi?e=0/31425281 (15.11.2017).

Giegold, S. & Embshoff, D. (Hrsg.) (2008): Solidarische Ökonomie im globalisierten Kapitalismus. VSA-Verlag, Hamburg.

Glöckner, J. (2014): Urban Commons und das Verhältnis zur Stadtplanung. Masterarbeit im Masterstudium Raumforschung und Raumordnung, Universität Wien.

Göbel, E. (1998): Theorie und Gestaltung der Selbstorganisation. Duncker und Humblot, Berlin.

Gruber, S. (2016): Abermals: Zur Aktualität des Genossenschaftsgedankens. In: ARCH+ Ausgabe 225: Legislating Architecture – Gesetze gestalten! 216-217.

Gutheil-Knopp-Kirchwald, G., Getzner, M. & Grüblinger, G. (Technische Universität Wien) (2012): Analyse der Angebots- und Preisentwicklung von Wohnbauland und Zinshäusern in Wien. Im Auftrag der Kammer für Arbeiter und Angestellte Wien Abteilung Konsumentenpolitik, Wien. Online: http://emedien.arbeiterkammer.at/viewer/fulltext/AC10703696/70/ (09.03.2018).

Gutmann, R. (o.D.): so.vie.so mitbestimmt – Sonnwendviertel solidarisch. Leitbild – soziale Programmatik – Qualitätsbausteine. Online: http://www.sovieso.at/projekt/downloads/SOVIESO-Gutmann-Leitbild-Bausteine.pdf (04.04.2018).

Gutmann, R. & Temel, R. (2013): Gemeinsam Wohnen hat Zukunft! Baugruppen & mehr. Ausstellung bei den Wiener Wohnbaufestwochen am 15.3.2013. Online: http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:14EMXQBpd2AJ:www.wohnbauforschung.at/index.php%3Finc%3Ddownload%26id%3D5853+&cd=2&hl=de&ct=clnk&gl=at&client=safari (20.11.2017).

habiTAT – Verein zur Förderung selbstverwalteter und solidarischer Lebens- und Wohnformen (2018a): Projekte. Online: https://habitat.servus.at/?page_id=60 (01.04.2018).

habiTAT – Verein zur Förderung selbstverwalteter und solidarischer Lebens- und Wohnformen (2018b): Selbstverständnis. Online: https://habitat.servus.at/?page_id=110 (01.04.2018).

Hadler, S. (2012): „Ihr kriegt uns hier nicht raus!". ORF Online: http://orf.at/stories/2114688/2114689/ (23.11.2017).

Hahn, G. (2007): Jürgen Habermas: Kommunikatives Handeln und Ich-Identität. Präsentationsunterlagen des Seminars: Sozialisation durch Bildung und Beruf WS 07/08. Leuphana, Universität Lüneburg. Online: http://www.hannahdenker.de/media/53341c54c25f8717ffff87c5ac144232.pdf (09.11.2017).

Haider, E. (1984): Wohngemeinschaften in Österreich. Daten und Tendenzen einer gegenkulturellen „Institution". Campus Verlag, Frankfurt/New York.

Haken, H. & Portugali, J. (1995): A Synergetic Approach to the Self-Organization of Cities and Settlements. In: SAGE Journals 22 (1), 35-46. Online: https://doi.org/10.1068/b220035 (14.05.2018).

Hamedinger, A., Jäger, J., Novy, A. & Redak, V. (2001): The End of Red Vienna. Recent Ruptures and Continuities in Urban Governance. In: European Urban and Regional Studies 8:131. SAGE, London. Online: http://eur.sagepub.com/content/8/2/131 (27-01-2013).

Harvey, D. (2012): Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution. Verso, London.

Hausmann, G. (1998): Universität und städtische Gesellschaft in Odessa, 1865-1917. Soziale und nationale Selbstorganisation an der Peripherie des Zarenreiches. Steiner Verlag, Stuttgart.

Heeg, S. (2015): Wohnungen als Anlagegut im Zeitalter der Urbanen Renaissance? In: Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien (2015): Wien wächst – Wien wohnt. Gutes Wohnen in einer wachsenden Stadt. Standpunkte 14:1-10. Online: https://media.arbeiterkammer.at/wien/PDF/studien/Stadtpunkte14.pdf (09.03.2018)

Helfrich, S. & Heinrich-Böll-Stiftung (Hrsg.) (2012): Commons. Für eine neue Politik jenseits von Markt und Staat. Transcript Verlag, Bielefeld.

Helfrich, S. (2012): Gemeingüter sind nicht, sie werden gemacht. In: Helfrich, S. & Heinrich-Böll- Stiftung (Hrsg.) (2012): Commons. Für eine neue Politik jenseits von Markt und Staat. Transcript Verlag, Bielefeld.

Helfrich, S. & Bollier, D. (2012): Commons als transformative Kraft. In: Helfrich, S. & Heinrich Böll- Stiftung (Hrsg.) (2012): Commons. Für eine neue Politik jenseits von Markt und Staat. Transcript Verlag, Bielefeld.

Hendrich, P. (2010): Baugruppen: Selbstbestimmtes Bauen und Wohnen in Wien. Masterarbeit an der Fakultät für Architektur und Raumplanung, Technische Universität Wien.

Hoffmann, R. (1987): „Nimm Hack und Spaten...": Siedlung und Siedlerbewegung in Österreich 1918 – 1938. Verlag für Gesellschaftskritik, Wien.

IBA_Wien 2022 – Neues soziales Wohnen (Hrsg.) (2017): Memorandum zur Internationalen Bauausstellung Wien 2022. Online: http://www.iba-wien.at/fileadmin/user_upload/documents/IBA_Wien_Programmatik/170223_IBA_Memorandum_Ansichtsversion.pdf (06.02.2018).

Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen (2017): „FAQs zum Thema Baugruppen". Online: https://gemeinsam-bauen-wohnen.org/uber-baugruppen/faq/#prozess (15.01.2018). Wien.

Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen (2018): „FAQ". Online: http://www.inigbw.org/gemeinschaftlich-wohnen/faq (15.01.2018). Wien.

Kadi, J. (2015): Recommodifying Housing in Formerly „Red" Vienna? In: Housing, Theory and Society, DOI: 10.1080/14036096.2015.1024885. Routledge, London & New York.

Kern, T. (2008): Soziale Bewegungen – Ursachen, Wirkungen, Mechanismen. Verlag für Sozialwissenschaften, Wiesbaden.

Keinert, S. & Büsching, A. (2012): Handbuch Baugemeinschaften. Der Wegweiser in das Zuhause der Zukunft. Bau-Rat: Blottner Verlag GmbH, Taunusstein.

Kiczka, R. (o.D.): Wem gehört die Stadt? Urban Commons als Wegbereiter einer Stadt für alle. Online: https://www.gbw.at/oesterreich/artikelansicht/beitrag/raphael-kiczka-wem-gehoert-die-stadt-urban-commons-als-wegbereiter-einer-stadt-fuer-alle/ (13.10.2017).

Kläser, S. (2006): Selbstorganisiertes Wohnen. In: ARCH+ 176/177: Wohnen:90-99. Online: http://www.arch-plus.net/home/archiv/artikel/46,2018,1,0.html (26.12.2017).

Kooiman, J. (2003): Governing as Governance. SAGE, London.

Kouwenhoven, V.P. (1993): Public Private Partnership. In: Kooiman, J. (Hg.) Modern Governance. Sage, London:119-130.

Kratzwald, B. (2012): Postneoliberalismus, Neo-Feudalismus und die Wiederaneignung der Commons. In: Kurswechsel, 2/2012:52-60. Online: http://www.beigewum.at/wordpress/wp-content/uploads/Postneoliberalismus.pdf (13.11.2017).

Kratzwald, B. (2013): Zukunftsfähiges Wirtschaften jenseits von Markt und Staat. In: Armutskonferenz (2013): Was allen gehört. Commons – Neue Perspektiven in der Armutsbekämpfung. Verlag des Österreichischen Gewerkschaftsbundes GmbH, Wien.

Lewis M., Granic I. (2000): Emotion, development, and self-organization. Dynamic systems approaches to emotional development. Cambridge University Press, Cambridge.

MA 18 - Stadtentwicklung und Stadterneuerung (Hrsg.) (2005): STEP 05: Stadtentwicklung Wien 2005. Online: https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/strategien/step/step05/download/pdf/step-kapitel4-3.pdf (02.02.2018).

Maderthaner, R. (1995): Soziale Faktoren urbaner Lebensqualität. In: Keul, A. (Hrsg.) (1995): Wohlbefinden in der Stadt. Psychologie Verlags Union, Weinheim:172–197.

Marchart, P. (1984): Wohnbau in Wien 1923-1983. Compress Verlag, Wien.

Matznetter, W. (1991): Wohnbauträger zwischen Staat und Markt. Strukturen des sozialen Wohnungsbaus in Wien. Campus Verlag, Frankfurt/Main, New York.

May, F., Ullrich, S. & Steiger, K. (2017): Gemeinsam Bauen. Baugruppen – Baugemeinschaften. Wege und Erfahrungen. VDE Verlag GmbH Berlin, Offenbach.

Mietshäuser Syndikat GmbH (Hrsg.) (2016): Das Mietshäuser Syndikat und die Hausprojekte. Die Häuser denen, die drin wohnen. Online: https://www.syndikat.org/wp-content/uploads/2017/02/broschuere_nr7.pdf (09.10.2017).

Müller, H. (2015): Baugruppen als städtebauliches Entwicklungsinstrument. Ein möglicher Beitrag nachhaltiger Quartiersentwicklung. Springer VS, Wiesbaden.

Müller, W.C. & Wright, V. (1994): Reshaping the State in Western Europe. West European Politics, 17:1-11.

Mündel, K., Duhuid. F. & Schugurensky, D. (2004): Learning Democracy through Self-governance: The Case of Housing Co-operative. Adult Education Research Conference, Victoria, Canada. Online: http://newprairiepress.org/cgi/viewcontent.cgi?article=2808&context=aerc (26.04.2018).

Nonet, P. & Selznick, P. (1978): Law and Society in Transition. Harper, New York.

Nothegger, B. (2017): Interview mit BIORAMA "Sieben Stock Dorf: Vom Leben im Wohnprojekt". Online: https://www.biorama.eu/sieben-stock-dorf-vom-leben-im-wohnprojekt/ (23.11.2017).

Novy, A. (2011): Unequal Diversity – on the political economy of social cohesion in Vienna. In: European Urban and Regional Studies 18 (3):239-253. SAGE, London.

Novy, K. & Förster, W. (1985): einfach bauen. Katalog zu einer wachsenden Ausstellung. Verein für moderne Kommunalpolitik, Wien.

Novy, K. & Förster, W. (1991): Einfach Bauen. Genossenschaftliche Selbsthilfe nach der Jahrhundertwende. Zur Rekonstruktion der Wiener Siedlerbewegung. Picus Verlag, Wien.

ÖBB Immobilienmanagement GmbH (2016): Bewerbungsverfahren für Quartiershäuser 2016 Leben am Helmut-Zilk-Park, Hauptbahnhof Wien. Online: http://www.gat.st/sites/default/files/ausschreibungqh20161.pdf (01.04.2018).

ÖGUT – Österreichische Gesellschaft für Umwelt und Technik. Partizipation & Nachhaltige Entwicklung Europa in Europa (o.D.): GOVERNANCE. Online: http://www.partizipation.at/governance.html (10.11.2017).

ÖIN – Österreichisches Institut für Nachhaltige Entwicklung (2013): Mitbestimmung im Wohnbau. Eine Studie über Motive und Erwartungen von BewohnerInnen in geförderten Wiener Wohnbauten mit Mitbestimmungsmöglichkeiten. Endbericht. Im Auftrag der MA 50 Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, Wien. Online: http://www.wohnbauforschung.at/index.php?id=463 (05.05.2018).

Ostrom, E. (1999): Die Verfassung der Allmende: jenseits von Staat und Markt. Mohr, Tübingen

Paslack, R. (1990): Selbstorganisation und Neue soziale Bewegungen. In: Krohn, W. & Küppers, G. (Hrsg.) (1990), Selbstorganisation: Aspekte einer wissenschaftlichen Revolution. Vieweg, Braunschweig: 279-301.

Perchinig, B. & Steiner, W. (Hrsg.) (1991): Kaos Stadt. Möglichkeiten und Wirklichkeiten städtischer Kultur. Picus Verlag, Wien.

Pirchl, C. (2015): Utopie und Realität des Selbermachens. Potenziale von Eigeninitiative-Projekten im urbanen Raum von Wien. Masterarbeit am Fachbereich Städtebau, Technische Universität Wien.

Portugali, J. (2000): Self-Organization and the City. Springer-Verlag, Berlin.

Posch, W. (1981): Die Wiener Gartenstadtbewegung. Reformversuch zwischen erster und zweiter Gründerzeit. Tusch-Urbanistica 1, Wien.

Priewasser, I. (2011): Stadtproduktion durch Selbstorganisation. Diplomarbeit an der Fakultät für Architektur und Raumplanung, Technische Universität Wien.

Rost, S. (2012): Das Mietshäuser Syndikat. In: Helfrich, S. & Heinrich-Böll-Stiftung (Hrsg.) (2012): Commons. Für eine neue Politik jenseits von Markt und Staat. Transcript Verlag, Bielefeld. S. 285-287.

Russo, M. (2011): Geschichte der Urbanität Teil 31. In: derivé Nr. 42, 2011.

Sargfabrik – Verein für Integrative Lebensgestaltung (2017): Österreichs größtes selbstverwaltetes Wohn- und Kulturprojekt. Online: https://sargfabrik.at/Home/Die-Sargfabrik/Verein (27.12.2017).

Siebel, W. (2016): Wohnreform und Selbsthilfe. Klaus Novys Vermächtnis. In: ARCH+ 225: Legislating Architecture – Gesetze gestalten! 215-2016. Online: http://www.archplus.net/home/archiv/ausgabe/46,221,1,0.html (04.01.2018).

Six, S. (2011): Sozialer Wohnbau in Wien – Partizipation als Auswirkung veränderter Wohnbedürfnisse. Diplomarbeit an der Fakultät für Architektur und Raumplanung, Technische Universität Wien.

Stadt Wien – Wiener Wohnen (Hrsg.) (2016): GEMEINDE baut. Wiener Wohnbau 1920-2020. Verlag Holzhausen GmbH, Wien.

Statistik Austria (2013): Gebäude und Wohnungen 2011 nach dem Eigentümertyp des Gebäudes und Bundesland. Online: https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/index.html (04.01.2018).

Statistik Austria (2017): Ergebnisse im Überblick: Wohnkosten für Hauptmietwohnungen (Mikrozensus). Online: https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnkosten/index.html (04.01.2018).

Steuer, R. (2004): Strategic Public Management as Holistic Approach to Policy Integration. Vienna University of Economics and Business Administration Research Focus Area Managing Sustainability, Wien. Online: http://userpage.fu-berlin.de/ffu/akumwelt/bc2004/download/steurer_f.pdf (10.11.2017).

Temel, R. (2009): Baugemeinschaften in Wien. Endbericht 2 – Rechtfragen, Leitfaden, Grundstücksvergabe. Im Auftrag der MA 50 – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, Wien.

Temel, R. (2012): Baugemeinschaften in der Wiener Seestadt Aspern. Im Auftrag der MA 50 – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten, Wien. Online: http://www.wohnbauforschung.at/index.php?id=445 (26.04.2018).

Temel, R. (2015): Baugruppen und Genossenschaften. Wohnen im Gemeinschaftseigentum. In: Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten (2015): Konstruktiv 299. Eigentum. September 2015:21-22.

Temel, R. (2018): „von und für bewohnerinnen." Interview mit Robert Temel im Grätzl-Blatt. Online: https://docs.wixstatic.com/ugd/0976f6_d6206d07388d495596277101ef16ce8d.pdf (20.01.2018)

Thelen E., Smith L. (1994): A dynamic systems approach to the development of cognition and action. MIT Press, Cambridge.

Tordy, J. (2011): Der Entstehungsprozess von Baugemeinschaften – ein Blick hinter die Fassade. Diplomarbeit an der Fakultät für Architektur und Raumplanung, Technische Universität Wien.

Verein SoVieSo aktiv (2018): BewohnerInnen-Homepage so.vie.so. Online: http://www.soviesos.at/ (04.04.2018).

Verein zur Förderung kollektiven Wohnens und kreativer Lebensvisionen e.V. (2018a): Das Haus. Online: http://schlor.org/index.php/das-haus/ (04. April 2018).

Verein zur Förderung kollektiven Wohnens und kreativer Lebensvisionen e.V. (2018b): Das Konzept. Online: http://schlor.org/index.php/das-haus/ (04. April 2018).

Vereinsgesetz 2002 – VerG. Bundesgesetz über Vereine. BGBl. I Nr. 66/2002. §1 Verein, Abs. 1. Online: http://www.bmi.gv.at/609/files/VG_2002.pdf (01.02.2018).

Voß, E. (2006): Solidarische Ökonomien als Alternativen zum Neoliberalismus. In: Giegold, S. & Embshoff, D. (Hrsg.) (2008): Solidarische Ökonomie im globalisierten Kapitalismus. VSA-Verlag, Hamburg.

Wohnfonds Wien (2015): 2015 Wiener Wohnbaupreis. Online: http://www.wohnfonds.wien.at/media/file/Publikationen/Wohnbaupreis2015_broschuere_low_.pdf (11.04.2018).
Wohnprojekt Wien (2018): Infopaket zum Wohnprojekt Wien. Stand: März 2018. Wien.

Zibell, B. (1995): Chaos als Ordnungsprinzip im Städtebau. Ansätze zu einem neuen Planungsverständnis. ORL. Bericht 99. vdf Hochschulverlag, Zürich.

Zibell, B. (1997): Stadt im Umbruch. ChaosStadt? Eine Einführung. In: Zibell, B. (1997): Planen im Chaos? In: Zibell, B. (Hrsg.) (1997): vdf Hochschulverlag, Zürich.

Zimmerl, U. (2002): Kübeldörfer. Siedlung und Siedlerbewegung im Wien der Zwischenkriegszeit. Band 10 aus der Reihe: Martischnig, M. (Hrsg.), Projektieren, Konzipieren, Konstruieren, Bauen, Sanieren, Demolieren. Architektonische (Un-)Kultur in Österreich. Österreichischer Kunst- und Kulturverlag, Wien.

7.1.2 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 (S.9): Übersicht über den Aufbau und die Forschungsfragen der Arbeit. Eigene Darstellung.

Abbildung 2 (S. 10): Übersicht über den Aufbau und die Forschungsfragen der Arbeit - Teil 1. Eigene Darstellung.

Abbildung 3 (S.38): Übersicht über den Aufbau und die Forschungsfragen der Arbeit - Teil 2. Eigene Darstellung.

Abbildung 4 (S.69): Übersicht über die historische Entwicklung von Selbstorganisation im Wohnbau. Eigene Darstellung.

Abbildung 5 (S.80): Übersicht über den Aufbau und die Forschungsfragen der Arbeit - Teil 3. Eigene Darstellung.

Abbildung 6 (S.82): Durchschnittliche Mietpreise inkl. Betriebskosten pro m2, Wien 2005-2016. Eigene Darstellung. auf Grundlage von: Statistik Austria (2017) Ergebnisse im Überblick: Wohnkosten für Hauptmietwohnungen (Mikrozensus). Online: https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnkosten/index.html (04.01.2018).

Abbildung 7 (S.83): Wohnungen nach Eigentümertyp des Gebäudes, Wien 2011. Eigene Darstellung auf Grundlage von: Statistik Austria (2013): Gebäude und Wohnungen 2011 nach dem Eigentümertyp des Gebäudes und Bundesland. Online: https://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/wohnungs_und_gebaeudebestand/index.html (04.01.2018).

Abbildung 8 (S.101): Funktionsweise eines WoGen-Projekts. Eigene Darstellung auf Grundlage von: Die WoGen Wohnprojekte-Genossenschaft e.Gen. (2018c) Wie funktioniert ein WoGen Projekt? Online: https://diewogen.at/wie-funktioniert-ein-wogen-projekt/ (11.04.2018).

Abbildung 9 (S. 103): Die Haus-GmbH als Grundmodul. Eigene Darstellung auf Grundlage von: Mietshäuser Syndikat GmbH (2018): https://www.syndikat.org/wp-content/uploads/2014/04/s_hausbesitzgmbh.png (04.05.2018).

Abbildung 10 (S.106): Übersicht über die historische Entwicklung von Selbstorganisation im Wohnbau - Teil 4. Eigene Darstellung.

7.1.3 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 (S.22): Überblick über die Herausforderungen und Ansätze der öffentlichen Verwaltung. Eigene Darstellung auf Grundlage von: Steuer, R. (2004): Strategic Public Management as Holistic Approach to Policy Integration. Vienna University of Economics and Business Administration Research Focus Area Managing Sustainability, Wien. Online: http://userpage.fu-berlin.de/ffu/akumwelt/bc2004/download/steurer_f.pdf (10.11.2017):4. In: Berger, G. (2015): Governance. Online: http://www.governance.at/?pId=9 (09.11.2017).

Tabelle 2 (S.37): Analyserahmen. Eigene Darstellung.

Tabelle 3 (S.110): Überblick über die Fallbeispiele. Eigene Darstellung.

Tabelle 4 (S.149): Analyseansätze und Fragestellungen für die Fallbeispielanalyse. Eigene Darstellung.

7.2 INTERVIEWS

Im Rahmen der vorliegenden Arbeit wurden folgende ExpertInneninterviews, auf Basis eines individuell angepassten Leitfadens erstellt:

14.02.2018: Interview mit Rafael Tschurtschenthaler (SchloR)
20.02.2018: Interview mit Robert Temel (Initiative für Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen)
28.02.2018: Interview mit Heinz Feldmann und Eva-Maria Steinböck (Die WoGen)
14.03.2018: Interview mit Stefanie Reinberg (Wohnprojekt Wien)
16.03.2018: Interview mit Azra Trbic (WoGen Quartiershaus)
22.03.2018: Interview mit Manuel Hanke (wohnbund:consult, so.vie.so, Bikes and Rails, Initiative für Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen)
28.03.2018: Interview mit Gerhild Trübswasser (so.vie.so)
28.03.2018: Interview mit Irmgard Winkler (so.vie.so)
04.04.2018: Interview mit Daniel Penninger (SchloR)

Im Folgenden sind die Interviews als Transkripte bzw. als Gedankenprotokoll angeführt.

7.2.1 Interview mit Rafael Tschurtschentaler (SchloR / habiTAT) 14.02.2018

[Gedankenprotokoll]

Das generelle Ziel der Hausinitiative besteht darin, ihren politischen und gesellschaftlichen Anspruch auf einem Grundstück zu verwirklichen

Zusammenschluss der Hausinitiative:
- vor mehr als 3 Jahren
- der befristete Mietvertrag einer WG aufgelöst und nicht mehr verlängert
- den BewohnerInnen wurde angeboten, die Wohnung zu kaufen → war keine Option für sie, sie machten sich auf die Suche nach einer Alternative zu Eigentum und befristeten Mietverträgen (→ befristete Mietverträge sind oft ein Problem und der Anstoß für die Idee selbstorganisiert Wohnraum zu schaffen)
- es kam die Idee auf kollektiv ein Haus zu erwerben
- es wurden von Anfang an die gleiche politische Grundidee verfolgt

Entwicklung der Gruppe:
- zu Beginn, beim ersten Treffen waren über 30 Interessierte anwesend (Freunde, Bekannte der WG)
- nach 1-2 Monaten waren es nur noch 20 Leute
- seit ca. 1 Jahr nur noch 10 Leute
- seit ca. einem halben Jahr besteht die heutige Gruppenkonstellation aus 7 Leuten, die alle von Anfang an dabei waren

Zusammenarbeit mit habiTAT
- besteht seit ca. 2 Jahren
- es wurde die gleiche politische Grundidee verfolgt (Boden bzw. Immobilie der Spekulation entziehen, Alternative zu Eigentum schaffen, Langfristigkeit der Nutzung erreichen)
- ein noch ungeklärtes Konfliktpotential ist die Höhe des Solibeitrags: Es ist noch nicht geklärt, wie hoch dieser sein soll und an was dieser berechnet wird (an Gemeinschaftsflächen?), sowie wie schnell er steigen soll
- der Solibeitrag sollte dabei helfen, die Stammeinlage der GmbH Gründung abzudecken
- großer Vorteil ist der Austausch mit bereits bestehenden Projekten: v.a. Willi Fred, Linz hat viel Unterstützung geboten, bspw. durch die Veröffentlichung von Muster-Verträgen, die gemeinsam mit Anwälten erarbeitet wurden
- das Interesse an habiTAT scheint sehr groß zu sein: bei monatlichen Stammtischen sind bestehende Projekt und neu gegründete Projektgruppen anwesend um sich auszutauschen
- habiTAT hat ein Vetorecht beim Verkauf des Grundstücks (dadurch wird Ausschüttung von Gewinn an einzelne vermieden und die langfristige Nutzung garantiert)

Organisationsformen von SchloR
- Aufteilung in Arbeitsgruppen, die sich zum Teil überschneiden (eine Person kann in mehreren AGs sitzen)
- eine AG ist für die Zusammenarbeit mit habiTAT zuständig
- nicht alle Mitglieder der Hausinitiative sind auch bei habiTAT aktiv
- Rafi ist in der AG Finanzierung und der AG zur Erstellung des Nutzungskonzepts aktiv, er wendet dafür ca. 5-20h pro Woche auf (sehr unterschiedlich)
- Gründung einer GmbH: Genossenschaft wurde zunächst auch angedacht, allerdings war die Gründung weitaus zu kompliziert (die WoGen als mögliche Dachorganisation hat damals noch nicht bestanden)
- in einer GmbH haften die Privatpersonen nur beschränkt, eine GmbH kann in Konkurs gehen, im Gegensatz zu einem Verein, in dem die Privaten haften

Grundstückssuche
- bisher die größte Herausforderung
- nach 1,5-2 Jahre wurde ein geeignetes Grundstück gefunden

- Nachteile des Grundstücks sind u.a. rechtliche Probleme, bspw. durch die Aufteilung des Grundstücks und die Widmung als Betriebsgebiet
- Vorteil ist, dass der Eigentümer die Idee von SchloR gut findet
- der vorige Eigentümer war selbst im Bereich Tanz, Performance tätig und hat die Halle dafür genutzt, hat die Utopie verfolgt den Standort als Zirkus-Zentrum zu etablieren (wird von SchloR aufgegriffen)
- besonders mühsam waren die langwierigen Verhandlungen mit dem Eigentümer und dem dazugeholten Makler, der Preis war im Endeffekt für beide nicht ideal
- ein Problem des Grundstücks liegt außerdem darin, dass es „bis auf Widerruf" genehmigt ist; das bedeutet, dass die Stadt bzw. ÖBB das Recht auf Abriss hat, sobald ein höheres Interesse besteht
- die Widmung als Betriebsgebiet wurde durch das neu erstellte Betriebszonenkonzept auf weitere 20 Jahre verlängert; die einzige legale Möglichkeit Wohnraum zu schaffen ist in Form von Betriebswohnungen: das setzt voraus, dass ein Betrieb am Grundstück aktiv ist, der die Räumlichkeiten verwaltet, die Wohnungen können an die Betriebsleitung oder –Aufsicht vermietet werden, bzw. an Verwandte (→ rechtliche Grauzone)
- ein Grund für die Schwierigkeiten bei der Immobiliensuche waren außerdem die langwierigen Entscheidungsfindungsprozesse innerhalb der Gruppe, da man zum Teil sehr langfristige Entscheidungen auf Basis eines demokratischen Prinzips treffen musste (so hat man sehr geringe Chancen auf dem Wohnungsmarkt)

Finanzierung

- bisher wurden die Kosten innerhalb von 3 Jahren verdreifacht
- es wurde eine Crowdfunding Kampagne gestartet, um die bisherigen Kosten abzudecken (läuft nicht sehr gut)
- das Ziel ist es die Finanzierung durch möglichst viele Direktkredite abzudecken, diese sind notwendig, um einen Bankkredit zu bekommen
- Vorbild ist Willi Fred und Autonome Wohnfabrik: bei ihnen hat diese Finanzierungsform sehr gut funktioniert
- die privaten Kreditgeber können sich den Zinssatz selbst wählen (attraktiver, als Geld in Bank anzulegen)
- wichtig ist, dass man das System auf Laufen hält; es entsteht eine Art Umschuldungskonstrukt, bei dem die privaten Kreditgeber nicht mehr entschuldet werden (bzw. erst zu einem späteren Zeitpunkt) und bei Auszahlung des Kredits die Schulen übertragen werden (Vorbild waren hierfür auch deutsche Projekte des Mietshäusersyndikats), der Mietzins kann dabei sehr gering gehalten werden
- es wurde auch bei der deutschen GLS Bank angefragt, diese haben zuerst abgelehnt, da das Projekt zu riskant erscheint; es besteht die Überlegung es nochmals zu versuchen, da diese Bank im Gegensatz zu österreichischen Banken viel Erfahrung mit solchen Initiativen hat und mit dem Konstrukt vertraut ist; es werden zudem ähnliche ethische Grundsätze verfolgt; außerdem wird der Kredit auf 30 Jahre (länger als bei normaler Bank) vergeben
- in Österreich wurde bereits die Gründung der Bank für Gemeinwohl angedacht, die Umsetzung erscheint allerdings eher unwahrscheinlich

Aktuelle Lage

- derzeit ist man dabei die Pläne für die Einreichung fertigzustellen
- es werden außerdem rechtliche Angelegenheiten des Grundstücks geregelt: im hinteren Teil des Grundstücks hat die Stadtverwaltung einen Anteil an der Straße (ehem. Gehweg) → um einen durchgängigen Bauplatz zu schaffen, müsste dieser Straßenanteil gekauft werden, bzw. mit einem anderen Teil getauscht werden (darüber wird derzeit verhandelt)
- wenn man einen durchgängigen Bauplatz schafft, besteht die Möglichkeit, die Bestimmung „auf Wiederruf" loszuwerden, allerdings müssten die am Grundstück errichteten Anlagen dann den aktuellen ökologischen Standards entsprechen
- Betreiben von Öffentlichkeitsarbeit
- Erstellung des Nutzungsprogramms: Bespielung der Flächen, Suche nach Betrieben, die sich hier ansiedeln bzw. die Räumlichkeiten verwalten
- Verhandlungen mit der Baupolizei und der Bank stehen noch bevor
- das Ziel besteht darin, die Pläne bis April einzureichen und bis Oktober den Baubescheid zu erhalten und danach das Grundstück zu kaufen (derzeit laufen Verhandlungen in Wien sehr langsam, da ein Bauboom besteht)

- es muss außerdem noch ein Bauträger gefunden werden, was derzeit in Wien aufgrund des Baubooms sehr schwierig ist; daher übernimmt evt. die Gruppe selbst gemeinsam mit der Architektin Gabu Heindl die Bauherrenschaft; diese Möglichkeit wäre zwar billiger, aber um einiges riskanter als über einen externen Bauträger

Architektin

- Gabu Heindl arbeit seit ca. einem Jahr Teil mit der Hausinitiative zusammen
- sie ist im Rahmen einer Veranstaltung des urbanize Festivals auf die Gruppe zugekommen, da sie die Idee sehr spannend fand

Potential von Dachorganisationen und Zusammenarbeit mit der Stadt

- Bsp. Berlin: die Stadtpolitik (Andre Holm) ist erstmals auf das Mietshäusersyndikat zugegangen, um Strukturen davon zu übernehmen bzw. zu unterstützen, um die schlechte Lage am Wohnungsmarkt auszugleichen (durch den Rücktritt von Andre Holm wurde dieses Vorhaben allerdings gestoppt)
- es wäre generell wünschenswert, wenn die Strukturen von solchen Dachorganisationen, wie habiTAT gefördert werden
- Zusammenarbeit mit Gebietsbetreuungen: die einzelnen GBs waren sehr kooperativ und haben SchloR durch die Einsicht in Grundbuchauszüge und z.T. Informationen über Leerstände bei der Grundstückssuche unterstützt
- Fonds Soziales Wien: hat angefragt, dass die Hausinitiative Wohnungen für Asylwerber zur Verfügung stellt (wäre ok gewesen) und auch die Betreuung dieser übernimmt → dadurch würden Aufgaben ausgelagert und nur Eigeninteressen verfolgt werden; daher wurde das Angebot der Zusammenarbeit abgelehnt
- Chorherr: war der einzige Politiker, der auf die Gruppe zugegangen ist und ihnen Unterstützung angeboten hat; bei einem Treffen von Baugruppen in der Nordbahnhalle (urbanize?); er hätte in seiner Position evt. bei der Umwidmung des Grundstücks unterstützen können; als Vorbild nannte er ihnen die Ankerbrotfabrik (Kombination Wohnen und betriebliche Nutzung; die Wohnungen werden allerdings immer nur auf Zeit vermietet)
- es ist nicht bekannt, ob die Stadt von habiTAT weiß

Unterscheidung zu Baugruppen

- die Hausinitiative ist nicht gewinnorientiert, da die Immobilien nie gewinnbringend weiterverkauft werden kann
- es wird kein Eigentum angestrebt
- die Mieten werden möglichst niedrig gehalten: dies wird dadurch möglich gemacht, indem der Privatkredit (die Direktkredite) möglichst langfristig ausgelegt und ausbezahlt werden (System der Umschuldungen)

7.2.2. Interview mit Robert Temel (Initiative Gem. Bauen und Wohnen) 20.02.2018

Du bist ja seit 2009 in der Initiative Gemeinschaftliche Bauen und Wohnen tätig. Was hat sich damals daran interessiert oder veranlasst, dass du aktiv wirst und worin hast du damals das Potenzial gesehen von Baugruppen?

Wir haben damals zu dritt ursprünglich die Initiative gegründet, 2009. Mein konkreter Anlass damals war, mit dem Thema zu tun zu haben, war, dass ich damals einen Auftrag der Wiener Wohnbauforschung gekriegt hab über Baugemeinschaften. Ich hab mir damals die Modelle in mehreren deutschen Städten angeschaut und geprüft, ob und wie man so was auf Wien übertragen könnte. Und dadurch hab ich natürlich auch in Wien mit vielen Leuten gesprochen, die mit dem Thema zu tun haben und mit zweien davon hab ich einen regelmäßigeren Austausch begonnen. Das war Annika Schönfeld und Gernot Tscherteu. Und haben dann irgendwann gemeint, jetzt entsteht endlich was. Das Thema war zehn Jahre lang abwesend in Wien und jetzt beginnt´s grad wieder ein bisschen und jetzt ist die Gelegenheit da wieder ein bisschen mehr zu tun und das auch ein bisschen mehr in die Öffentlichkeit zu tragen. Und deshalb haben wir auch den Verein gegründet.
Ich komm ja sozusagen ursprünglich von der Architektur aber ich plane nicht, sondern ich mach Projekte auf andere Art, die damit zusammenhängen – von Vermittlung bis Forschung etc. – und das heißt, sozusagen, der erste Anlass für mich, mich mit solchen Themen zu beschäftigen ist natürlich auch sozusagen ein architektonischer, weil ich das Gefühl hatte, von den Projekten, die es in Wien gibt, dass die in mancher Hinsicht im Wohnbaukontext besonders interessant sind, weil sie neue Typologien ausprobieren ungewöhnlichere Ansätze, mehr Nutzungsmischung, solche Dinge. Und damit hängt natürlich diese Frage der Selbstorganisation ganz stark zusammen. Weil all diese Dinge gibt´s ja deshalb, weil sie eben nicht von irgendwelchen Profis entschieden werden, sondern weil sich da Leute zusammentun, die das für sich selber entscheiden.

Das heißt, es wurde wirklich von der Wohnbauforschung beauftragt, weil sie Interesse hatte das in Wien zu etablieren oder wollten sie einfach wissen worin in Wien das Interesse liegt? Oder war das schon von Anfang an der Gedanke, solche Projekte zu fördern?

Naja, das war ein bisschen ein glücklicher Zufall. Ich hab ungefähr ein Jahr vorher in der Stadt Wien oder der Wohnbauforschung so ein Forschungsprojekt vorgeschlagen und da haben sie nicht drauf reagiert. Parallel dazu hat die Entwicklung in der Seestadt Aspern begonnen und die Entwicklungsgesellschaft dort, die hat sich verschiedene europäische Modelle angeschaut, war unter anderem auch in Tübingen, wo es das Thema schon lang gab damals, und die wollten unbedingt sowas in Wien auch machen. Das heißt, die waren sozusagen die Treiber, dass dann die Stadt Wien gesagt hat, ok dann müssen wir uns mal anschauen was das überhaupt ist, weil da hat ja keine wirklich eine Ahnung davon gehabt damals.

Warum ist es genau zu der Zeit damals wieder verstärkt zu dem Interesse gekommen, auch von Baugruppen selbst, sich zu gründen? Ist das auch mit der Wirtschaftskrise irgendwo vom Zeitraum her in Zusammenhang?

Naja, vermutlich. Das ist sicherlich ein bisschen eine Zeitgeistsache auch, dass damals eine Zeit war, in der solche Ideen wieder an Bedeutung gewonnen haben. Das ist wahrscheinlich der Hauptgrund, ja.

Es ist interessant, dass gerade in den 70er, 80er Jahren, wo ja eigentlich der quantitative Mangel an Wohnraum wieder behoben war im Großen und Ganzen, es wieder verstärkt zu selbstorganisierten Wohnformen gekommen ist, weil die eher jüngere Generation verstärkt Qualität eingefordert hat und ein differenzierteres Angebot im Wohnraum. Lässt sich dies mit der heutigen Zeit vergleichen, weil es in Wien ja schon, im Gegensatz zu anderen Städten, ein sehr breites und leistbares Angebot gibt an Wohnraum aber trotzdem das Bedürfnis wieder da war wieder gemeinschaftlich zu wohnen oder auch andere gesellschaftliche Ansprüche zu erfüllen? Oder war es eher auch der Grund kostengünstig Wohnraum zu schaffen?

Also das war glaub ich in Wien nie so ausschlaggebend. In den 70er Jahren geht´s sicher auch in irgendeiner Form um Gemeinschaftlichkeit, natürlich, wobei ich glaub, damals stand so ein bisschen die Frage von alternativen Lebenskonzepten im Vordergrund, also bei manchen Akteuren zumindest. Und der zweite Punkt der 70er Jahre war sicher die Demokratisierung, also sozusagen diese riesigen unbeeinflussbaren Wohnbausysteme, die es ja nicht nur hier, aber auch sehr stark gegeben hat, waren natürlich potentielle Angriffspunkte. Und diese Partizipation in der Planung ist ja zum Teil von Architekten gekommen, also gar nicht von den Bewohnern selber sondern das war sozusagen eine politische Idee, wie man als Architekt als progressiver Architekt, in der Zeit im Wohnbau handeln konnte. Also so jemand wie Ottokar Uhl zum Beispiel, der hat zuerst also relativ konventionell partizipativ geplant, bevor dann solche Baugruppen an ihn herangetreten sind.

In Bezug auf die Entwicklung von Baugruppenmodellen in Wien: Man kann so ganz grob behaupten, dass sich in Bezug auf die 90er Jahre oder in Bezug auf die Sargfabrik oder die ersten BROT Projekte, die Baugruppen damals noch stärker von unten herab, bottom-up initiiert wurden und dass das heute schon in Richtung top-down initiiert und als Instrument der Stadtentwicklung eingesetzt wird. Klar gibt´s hier auch die zivilgesellschaftlichen Gruppen, die das dann natürlich nutzen, dass sie da unterstützt werden von der Stadt bzw. in der Grundstückssuche, aber andererseits kann man annehmen, dass dadurch ein hoher Grad an Selbstorganisation verloren geht und viele Entscheidungen nicht mehr in den Gruppen liegt, sondern bei Bauträgern oder anderen, die hinzugezogen werden und es immer mehr professionell initiierte Baugruppen gibt und immer weniger, die wirklich bottom up entstehen. Trifft das zu? Kann man das so behaupten, deiner Meinung nach?

Einerseits ist ein wesentlicher Unterschied glaub ich schon, also zumindest bei manchen Projekten damals, dass die noch viel stärker als heute politisch motiviert waren. Also die ersten Gruppen waren in gewisser Weise sicher auch politisch aber relativ selbstbezogen, aber diejenigen die stärker über das eigene Projekt hinausgegangen sind waren eben z.B. BROT und die Sargfabrik. Die sind ja beide aus einem politischen Kontext gekommen – die einen aus eine katholisch-befreiungstheologischen und die anderen sind im Endeffekt aus der 70er Jahre Arena Besetzung Zeit gekommen. Also da war natürlich Selbstorganisation ein wesentlicher Aspekt des Ganzen und Selbstorganisation nicht rein selbstbezüglich, also dass es darum geht den eigenen Wohnraum zu schaffen, sondern mit einem politischen Anspruch, der darüber hinausgeht. Das ist jetzt in dem Ausmaß heute weniger, wobei ich glaub, dass die Gruppen auch meistens zumindest einen politischen Anspruch haben, dass sie auch Dinge tun wollen, dass sie Dinge tun wollen, die über das eigene Projekt hinausgehen. Wobei man sagen muss, dass das heute glaub ich weniger von den Gruppen selber kommt, sondern das machen sie halt, weil es von ihnen verlangt wird sozusagen. Wobei das jetzt natürlich schwer zu sagen ist, ob sie es deshalb machen oder sowieso machen würden. Bei manchen, Wohnprojekt Wien z.B., da hat es ja keiner von ihnen verlangt, da ist es auch gemacht worden.
Den Unterschied in der Selbstorganisation gibt es sicher, aber ich glaub man darf da auch nicht zu viel hineinlegen. Der Unterschied ist ja auch, dass die Projekte damals einfach, ich mein die hatten es sicher nicht leicht, aber da gab´s auch politische Unterstützung für diese Projekte und die hatten einfach viel mehr Spielräume und Zeit, um diese Projekte umzusetzen. Das ist heute alles so *gestreamlined*. Also diese Baugruppenverfahren von der Stadt zum Beispiel: Du musst innerhalb von einem Jahr zu bauen beginnen und dann innerhalb von eineinhalb Jahren noch fertig sein. Also wenn das sozusagen nicht mit professioneller Unterstützung laufen würde, dann wär das unmöglich ein Projekt in diesem Kontext umzusetzen. Da kann man nicht, so wie in der Sargfabrik, erst mal zehn Jahre rumentwickeln, bevor man dann einzieht, das ist in dem Kontext nicht möglich. Das ist sicherlich ein Nachteil, aber ich glaub das kann man den Projekten nicht vorwerfen. Also die Leute würden sich sicherlich auch manchmal gern ein bisschen länger Zeit lassen und dafür mehr selber bestimmen.

In meiner Recherche hab ich ein Beispiel gefunden, das mir sehr aufgefallen ist, das Projekt „Mi[e]tgestalten, Wohnen am Rosenhügel". Das wurde von raum & kommunikation initiiert – die haben ja extrem viel Erfahrung schon mit Baugruppen – für Menschen, die sich keiner klassischen Baugruppe anschließen wollen, weil sie eben die Zeit und die Geduld vielleicht nicht haben, aber gemeinschaftlich wohnen wollen. Das fand ich sehr interessant, weil da wirklich genau schon nach so Leuten gesucht wird, die eigentlich keine Lust haben sich das anzutun, in einem Verfahren selbstständig aktiv zu werden und dann eben eher den Weg gehen und sagen, ich würd gern darüber mitbestimmen wie meine Wohnung ausschaut. Das zeigt das eine Extrem. Also ich hinterfrag ein bisschen, ob ich das Projekt dann noch als Baugruppe definieren würde, weil das Zusammenschließen einer Gruppe mit ähnlichen Werten und Vorstellungen, Interessen wegfällt.

Also das stimmt natürlich und es gibt da ein riesen Spektrum an Zwischenformen von sehr weitgehend selbstbestimmt bis relativ stark top down. Wobei ich sagen muss, ich find diese Projekte, die niederschwelliger sind und weniger Ansprüche an die Teilnehmer stellen, schon auch sehr wichtig, weil die Herausforderungen für ein weitestgehend selbstorganisiertes Projekt ja schon extrem hoch sind. Also das ist ja nicht nur eine Frage der Selbstorganisation, sondern da muss man die Zeit dafür haben, die Bildung dafür haben, du musst auch fähig sein, das finanzielle Risiko dafür einzugehen, das ist ja auch nicht zu verachten. Also die Zielgruppe, die das alles schafft in vollem Umfang, die ist nicht wahnsinnig groß. Und ich glaub aber, dass das Interesse oder der Bedarf an solchen Wohnformen darüber weit hinausgeht. Und schlussendlich finde ich es jetzt weniger entscheidend, wer es initiiert hat, sondern eher, dass man, wenn es nicht ausschließlich von den Bewohnern

selbstinitiiert ist, dass die trotzdem die Möglichkeit haben relativ viel selbst zu entscheiden und vor allem dass man eben Selbstorganisationsstrukturen aufbaut, dass die im Zuge des Projektes diese Selbstorganisation zumindest zu einem gewissen Grad übernehmen können. Also es gibt so top down Projekte, wie dieses so.vie.so im Sonnwendviertel, was sozusagen rein formal ein relativ konventionelles Bauträgerprojekt ist, wo aber sehr frühzeitig die Bewohner gesucht wurden und mit denen zusammen auch geplant wurde zum Teil und die vor allem die Gemeinschaftsflächen, die dort sehr umfangreich sind, eigentlich weitestgehend autonom organisieren und verwenden. Das ist natürlich nicht das gleiche wie, wenn man als Gruppe durch eine Schlacht gegangen ist. Ich mein schlussendlich gibt's bei so stark selbstorganisierten Projekten… ist es ja wirklich so, dass es um einen Kampf geht, der dazu führt, dass eine Gruppe so gut zusammen funktioniert schlussendlich, wobei das natürlich auch schiefgehen kann, wo ich mir denke, das muss jetzt auch nicht unbedingt sein. Ich mein es geht ums Wohnen ich muss jetzt nicht die Welt neu erfinden dafür.

Das heißt ja nicht, dass das eine negative Entwicklung ist, dass es auch solche Projekte gibt.
Ich find es gibt einfach auch andere Wege in Richtung Selbstorganisation, als nur den einen, dass man den Weg sozusagen selber startet.

Die einen starten eben sehr selbstorganisiert aber im Laufe der Zeit muss man ja auch dann gewisse Kooperationen eingehen mit der formellen Planung oder mit Bauträgern beispielsweise oder ist auch auf Förderungen angewiesen. Man kann eben sehr selbstorganisiert starten und diesen Anspruch haben, aber früher oder später schafft man´s wahrscheinlich selten, dass man das so durchzieht.
Vor allem, das gilt ja nie für alle. Bei der Sargfabrik ist es ja so, dass ein Großteil der Leute die dort wohnen mehr oder weniger nur dort wohnt und mit dieser Selbstorganisationsstruktur wenig bis gar nichts zu tun haben und

Wir haben ja schon festgestellt, dass der politische Anspruch eben eine Entwicklung ist, die eher zurückgeht oder das Politische nicht mehr so im Vordergrund steht in den heutigen Baugruppen. Kann man – überspitzt formuliert – behaupten, dass in Wien vielleicht auch die Wohnbaupolitik und Stadtentwicklung besser funktioniert und deshalb nicht so viel Kritik aufkommt? Oder gibt´s da andere Gründe, warum man nicht mehr politisch so aktiv ist oder Kritik äußert und Alternativen schafft?
Ich weiß es nicht ob´s besser funktioniert. in mancher Hinsicht wahrscheinlich schon, aber das was die damals wollten, also sozusagen ein selbstbestimmtes Wohnen und ein Vermeiden dieser Trennung zwischen diesen Funktionen, also zwischen Wohnen und Arbeiten und so, bei diesen Themen muss man sagen, hat sich seit damals nicht besonders viel verbessert im Wohnbau oder?

Also experimentellere Formen, oder Formen die von der Norm abweichen und ein breiteres Spektrum zulassen an Wohnnutzungen und Arbeitsformen, ist natürlich im geförderten Wohnbau viel schwieriger zu realisieren. Das ist eh klar, wird sich aber auch nicht ändern oder?
Ja klar, aber also es gibt ja schon Städte, wo es so Ansätze gibt in Richtung im Wohnbausystem stärker Formen der Selbstorganisation zu verankern, v.a. Zürich würd ich sagen, ist da sehr stark, aber München auch. Und meiner Meinung nach, überall dort, wo das ganz gut funktioniert, gibt's schon diese Zwischenformen, nicht nur diese rein bottom-up selbstorganisierten Formen sondern auch Genossenschaften, die über einzelne Projekte hinausgehen und so Vermittler darstellen zwischen dem beinharten Wohnbausystem und den Leuten, die dann etwas selbstorganisiert entwickeln wollen. Schlussendlich das, was die WoGen in Wien auch sein will, aber das stehen wir noch am Anfang im Vergleich mit anderswo.

In Bezug auf die Baugruppenverfahren, die es in Wien seit der Seestadt Aspern gibt, welche sind derzeit aktuell?
Im Moment läuft keines, in Aspern ist eines letztes Jahr gelaufen, das ist abgeschlossen, das waren zwei Grundstücke. Und letztes Jahr war auch das Verfahren OASE 22+, also auch im 22. Bezirk und dann gab´s noch diese Wildgartenverfahren schon 2016. Und dann gab´s das Verfahren beim Hauptbahnhof das war glaub ich schon 2015 und davor war noch das erste Verfahren in Aspern. Neu Leopoldau war noch, das muss auch 2015 gewesen sein. Ich glaub das waren sie.
Am Nordbahnhof gab´s kein Verfahren, wird es auch keins geben. Am Nordwestbahnhof wird´s vermutlich eines geben, aber das ist noch nicht so weit. Das nächste, wo meiner Meinung nach so was kommen könnte oder kommen wird, ist Donaufeld, da ist scheinbar ein Grundstück zumindest fixiert, sonst weiß ich nicht so recht. Das sind eigentlich die zwei, die absehbar sind.

Ich hab mich am Anfang hauptsächlich mit der Seestadt Aspern beschäftigt, weil da gibt's ja auch am meisten Literatur, dort war eben die 3420 zusammen mit dem Wohnfonds verantwortlich. Wer ist das dann in anderen Stadtentwicklungsgebieten? Wer treibt die Baugruppenverfahren voran?
Naja entweder ist es der Wohnfonds oder es sind Entwicklungen vom jeweiligen Grundeigentümer. Beim Hauptbahnhof war es die ÖBB, da hab ich die Verfahrensorganisation gemacht, da hab ich sozusagen den Auftrag dafür für die ÖBB gekriegt. Ähnlich hat´s auch beim Wildgarten die BIG sowas gegeben. Und alle anderen waren glaub ich vom Wohnfonds, außer eben in Aspern, wo es eben eine Kooperation mit der 3420 gegeben hat. Man muss auch sagen, wenn es der Wohnfonds allein macht, funktioniert´s schlecht, die können oder wollen oder beides nicht. Mit der 3420 geht es viel, viel besser, weil die ein bisschen ein Verständnis dafür haben. Und das ist, weil du vorher von der Kritik an diesen Gruppen gesprochen hast, politisch eine sehr schwierige Situation, weil es sozusagen zwischen den beiden Ressorts Planung und Wohnbau angesiedelt ist und die Grünen, denen die Planung gehört, die fördern das sehr, das Thema und beim Roten Wohnbau wird's sehr reserviert gesehen. Die Grünen versuchen immer in den Arealen Grundstücke zu fixieren, der Wohnfonds und das Wohnbauressort versuchen eher zu bremsen.

Die Initiative ist aber damals auch vom Wohnbauressort ausgegangen und nicht von dem Planungsressort?
Da gab´s ja noch keine rot-grüne Regierung damals, das war noch eine rote Alleinregierung. Aber das war ja auch sozusagen von außen, eben von der 3420 angestoßen und die haben damals schon – da war er noch normal im Gemeinderat – den Chorherr beauftragt, dass er ein bisschen Werbung für Gruppenaufbau macht. Also er hat da ein paar Veranstaltungen organisiert. Aber das war auch wahnsinnig schwierig, es durfte überhaupt nicht groß öffentlich darüber geredet werden, dass das jetzt ein böser Grüner an diesem Projekt arbeitet, das eigentlich dem Wohnbau gehört. Also das war schon immer ein bisschen schwierig.

Hat sich der Ablauf von den Baugruppenverfahren geändert seit damals oder ist es generell zwischen den Projekten unterschiedlich, weil andere Eigentümer und Akteure beteiligt sind?
Also ich hab damals 2009 in dieser Studie einen Ablauf für so ein Verfahren vorgeschlagen und das haben sie im Wesentliche seither übernommen. Jetzt heuer gab es ein paar Änderungsvorschläge vom Wohnfonds, wobei die jetzt auch nichts Gravierendes betreffen. Also im Prinzip ist es das Verfahren von damals wie es der Wohnfonds immer anwendet, leider mit viel zu kurzen Zeiträumen. Und die privaten sind dann sozusagen abgeleitet von diesen, also bei der ÖBB haben wird schon ein bisschen anders gemacht, weil es da einfach teilweise um andere Themen ging oder die Anforderungen auch höher waren. Normalerweise, bei Verfahren, die der Wohnfonds macht, sind die Preise immer fixiert, das ist eben der Preis für den geförderten Wohnbau. Bei der ÖBB war es so, dass diese Grundstücke wesentlich preiswerter waren, als die anderen, die rundherum verkauft werden, deswegen sind sozusagen auch höhere Anforderungen gestellt worden an die Projekte.

Was erwartet sich die Stadt Wien von der Einbeziehung von Baugruppen in Stadtentwicklungsgebieten und was die Intention dahinter ist in Bezug auf die heutige Situation?
Also die Grünen sozusagen die stellen überhaupt keine großen formellen Anforderungen, also die finden diese Art von Projekten generell großartig und förderwürdig, und unterstützen das auch ohne da jetzt große formale Anforderungen zu stellen. Beim Wohnfonds gilt das Argument immer, dass es um Projekte geht, die sozusagen fürs Stadtviertel einen Vorteil bringen.

Was für ein Vorteil kann sowas sein?
Dass es Räume und Nutzungsangebote gibt, die über das Projekt hinauswirken, dass es nachbarschaftliche Aktivitäten gibt, auch so ein bisschen Partizipation, dass es Leute gibt, die sich im Viertel engagieren und so. Also im Wesentlichen, dass das Projekt für die Bewohner im Umfeld auch was abwirft.

Kann man da behaupten, dass dabei gewisse Aufgaben abgegeben werden, die früher vielleicht nicht von der Gebietsbetreuung ausgegangen ist oder von welcher Organisation auch immer?
Also ich glaub nicht, dass die Aufgaben früher von der Gebietsbetreuung ausgetragen wurden, weil in der Stadterweiterung ist die Gebietsbetreuung noch nicht lange aktiv. Also das Phänomen ist parallel entstanden. Also diese Aufgaben sind früher von gar niemanden ausgeführt worden, würd ich sagen. Ich mein, es stimmt schon, jetzt gibt's auch andere Akteure, wie die Gebietsbetreuung, Stadtteilmanagement in Aspern usw., die sowas machen, aber das gibt's ja noch nicht lang. Also es ist einfach so, dass generell gewisse Anforderungen der Stadterweiterung sich geändert haben und gestiegen sind und dass man die Baugemeinschaften dann als Akteure entdeckt hat, die dazu einen Beitrag leisten können. Also das ist ja auch der Grund, warum in vielen deutschen Städten das mit den Baugemeinschaften ein Thema gewesen ist.

In deutschen Städten gibt es das ja generell schon seit viel früher oder?
In manchen Städten, nicht in besonders vielen. Die meisten machen das auch noch nicht so lange. Tübingen zum Beispiel macht das schon sehr, sehr lang. Da gibt es große Unterschiede. In Tübingen zum Beispiel sind sie ja auch definitiv instrumentell für Städtebau und Stadtentwicklung gesehen worden, weil der damalige zuständige Beamte, der das aufgebaut hat diese Form der Stadtteilentwicklung, gemeint hat, das, was er an Anforderungen an einen Stadtteil stellt, das kann er mit gewerblichen, normalen Bauträgern nicht umsetzen, die machen das nicht. Also werden die Grundstücke an Baugemeinschaften vergeben, mit denen kann man das machen, also Gewerbe im Erdgeschoß, neue Mobilitätskonzepte, hochwertiger öffentlicher Raum etc. Also all diese Dinge.
Während in Hamburg, wo das auch schon lang ein Thema ist, da geht's natürlich auch um solche Sachen, aber da kommt´s stärker eben direkt aus diesem Thema Selbstorganisation. Also sozusagen, das sich dort ja sehr stark aus der Hausbesetzerszene der 80er entwickelt und nicht so sehr, dass man Akteure für hochwertige Stadtteile wollte.

In Bezug auf die rechtlichen Organisationsformen in Wien, ist ja, was ich bisher mitbekommen habe, die häufigste Form die Kombination von einem Verein und dem Heimmodell. Also Gemeinschaftseigentum und eben Förderung durch das Heimmodell, was ja nicht unbedingt dafür gemacht wurde. Und oft wird dabei eine Kooperation mit dem Bauträger eingegangen. Ist das eigentlich seit der aktiven Unterstützung in der Grundstücksvergabe anders geworden? Schafft man es jetzt mehr, auch ohne einen Bauträger etwas zu entwickeln oder ist das eigentlich gleichgeblieben?
Also diejenigen, die es ohne Bauträger gemacht haben bisher, ist die Sargfabrik, alle BROT Projekte und die Mauerseglerei im 23. Dann natürlich ein paar einzelne kleine Wohnungseigentumsprojekte, aber das ist ein eigens Thema. Also wenn man jetzt vom geförderten Wohnbau, vor allem auch vom Heimmodell spricht, dann sind das die meisten, das hat mit der Grundstücksvergabe gar nichts zu tun. Die Kooperation mit dem Bauträger, die hat natürlich auch mit den professionellen Anforderungen an die Projektentwicklung zu tun, aber zum Großteil eigentlich mit der Finanzierung, weil der macht die Zwischenfinanzierung. Also die Gruppe kann nicht, wenn sie gerade einmal zu einem Drittel gefüllt ist, das Geld kriegen, um das ganze Projekt zu setzen. Dafür braucht sie den Bauträger und es haben nur sehr wenige geschafft, das ohne Bauträger zu machen bisher. Und das Heimmodell, das war eben damals, bei BROT und der Sargfabrik, also den ersten, die das gemacht haben, die Brücke, wie man geschafft hat, das umzusetzen mit diesem Gemeinschaftseigentum, weil Genossenschaft damals komplett undenkbar war. Das wär die naheliegendste Rechtsform eigentlich. Und das ist natürlich einerseits positiv, weil man mit dem Heim natürlich viel mehr machen kann, aber in Wirklichkeit leiden wir auch bis heute darunter, weil es eben nicht so wirklich passt. Es ist sozusagen ein rechtliches Modell darauf angewandt worden, das in Wirklichkeit eigentlich nicht funktioniert, wenn man es jetzt ganz streng sehen würde. Aber in Wien sieht man das ja nie so ganz streng.

Heimmodell heißt ja, dass man auch gemeinschaftliche Räume fördern kann und dass man als Heim gilt, wenn man eben Wohnraum für Menschen für bestimmte Gruppen zur Verfügung stellt?
Das war eben seit damals, den 80er Jahren in der MA 50 und der Wohnbauförderung in Wien eben akzeptiert, dass man für solche gemeinschaftlichen Wohnprojekte dieses Heimmodell für die Förderung anwenden kann. Das hat jetzt mit der rechtlichen Definition des Heims nicht wahnsinnig viel zu tun, aber da kümmert sich ja niemand wirklich drum. Finanziell für die Förderung macht es keinen großen Unterschied, also im Endeffekt würden die Projekte nicht weniger Wohnbauförderung bekommen, wenn sie es nicht als Heim, sondern als Mietwohnungsbau machen würden. Der Unterschied ist halt, dass die Gemeinschaftsflächen dann auch als förderbare Flächen anrechenbar sind. Also es bringt zwar nicht mehr Förderung, aber es gibt ja in der Wohnbauförderung auch Kostengrenzen und die werden dadurch eigentlich nach oben verschoben. Und das ist auch mit einer der Hauptgründe, warum es sozusagen vom Wohnbauressort sehr kritisch gesehen wird, weil dadurch die Projekte natürlich im Vergleich sehr teuer sind. Also die werden ja auch von der Stadt mehr oder weniger dazu gezwungen diese 25% Gemeinschaftsflächen zu bauen, die laut Förderungsgesetz möglich sind. Das heißt aber, dass man die Kosten für die 25% auf die Miete für die Wohnungen umschlagen muss und das heißt im Endeffekt, dass die Mieten ungefähr ein Viertel teurer sind, als sonst. Und das ist halt nicht gern gesehen, aber das ist ein Effekt dieser Rahmenbedingungen.

Aber wenn man eben genau das will, dann wird man auch mehr zahlen oder?
Naja, es reduziert natürlich die mögliche Zielgruppe, das ist schon klar. Aber wenn man da sozusagen von der Stadt ein bisschen mehr Spielraum lassen würde, dann könnte man es wahrscheinlich auch ein bisschen billiger machen.

Einzelne Baugruppen haben dann ja auch so Systeme wie einen Solidaritätsfonds, durch den Einkommen für sozial schwächere Gruppen gefördert werden können. Also ich glaub, da gibt es dann schon Ansätze, wo probiert wird einen Ausgleich zu schaffen?
Das ist schon richtig, ja. Die sind ja im Wesentlichen eigentlich ja für Notfallsituationen gedacht, also wenn jemand seinen Job verliert und es sich plötzlich nicht mehr leisten kann, aber es wird für solche Gruppen natürlich extrem teuer, wenn es darum geht, langfristig eine größere Gruppe von Leuten darin mitzufinanzieren. Also manche machen das freiwillig, also im Wohnprojekt Wien gibt´s ja so eine Wohnung, die sozusagen durch diesen Solidaritätsfonds vom Eigenmittelanteil befreit ist, aber das sind halt zwei Wohnungen, mehr ist in dem Rahmen auch nicht machbar.

Das heißt in Wien gibt es eigentlich eh kein besser geeignetes Modell, oder wird angedacht, dass man speziell auf Baugruppen zugeschnittene Förderungsbedingungen oder Modelle schafft?
Also wir in der Initiative haben das schon nachgedacht drüber, aber für die Politik war das bisher kein Thema, ich weiß nicht ob sich da was ändern wird, das ist nicht absehbar. Ich seh´ halt schon auch eine gewisse Gefahr darin, weil das Heimmodell ist zwar problematisch, aber es funktioniert, bisher zumindest. Und man weiß nicht, was der Politik einfällt, wenn man jetzt wirklich so ein Modell angehen würde. Weil es gibt ja viele Kritikpunkte von Seiten der Stadt: das ist eben diese Frage der Kosten, also dass es sozusagen nicht die Zielgruppe der Wohnbauförderung ist, sondern Besserverdienende, was sicherlich für einen Teil stimmt, wobei man sagen muss, das gilt natürlich in Wirklichkeit nicht nur für die Baugemeinschaften, sondern für einen relativ großen Anteil des geförderten Wohnbaus insgesamt. Und das andere ist die Sache mit den Stellplätzen. In Heimen gibt's ja wesentlich weniger Stellplatzverpflichtung, das wird von der Stadt und den Bezirken nur sehr ungern gesehen, dass sie sich dadurch sozusagen ihre Tiefgarage ersparen. Obwohl man jetzt aus einer politischen Sicht sagen könnte, das ist ja eigentlich das, was man will, also Neubau, der neue Mobilitätskonzepte einsetzt. Aber genau nicht alle wollen das. Und der dritte große Kritikpunkt sind die Anbotswohnungen. Die gibt's im Heim nicht, also im normalen Mietwohnungsbau kann ja die Stadt ein Drittel der Wohnungen selbst vergeben, das ist im Heim nicht so. Und das wird auch von der Stadt als Umgehung gesehen. Und wenn jetzt die Stadt ein eigenes Fördermodell für solche Projekte erarbeiten würde, dann würden sie uns bei diesen Themen sicher nicht entgegenkommen.

In Bezug auf die Dachorganisationen, wie Die WoGen als Dachgenossenschaft oder habiTAT, die mit dem Vorbild des Mietshäusersyndikats gegründet wurde: Zuerst einmal generell die Frage, warum es, v.a. in Bezug auf habiTAT, in Österreich generell so lang gedauert hat, bis sich solche Gruppen formieren oder bis es möglich war es in Österreich umzusetzen? War vielleicht der Leidensdruck in Österreich noch nicht so hoch, weil es auch noch andere Möglichkeiten gab, v.a. in Wien? Oder war es einfach rechtlich schwieriger so etwas zu etablieren, v.a. auch in Bezug auf Genossenschaften?
Also das eine ist, dass es natürlich diese Szene in diesem Ausmaß in Österreich nicht gab. Weil das Mietshäusersyndikat kommt ja auch aus der Hausbesetzerszene schlussendlich. Da gibt's einfach in Österreich viel weniger, also in Wien und woanders schon gar nicht. Und das andere ist, diese Grundidee des Miethäusersyndikats, dass man sozusagen Wohnraum aus der Spekulation herausnimmt, dafür gibt's es in Österreich ja ein laufendes Modell, das sind die gemeinnützigen Wohnbauträger. Die machen das natürlich auf eine ganz andere Art und die sind politisch ganz anders situiert, aber schlussendlich machen sie das ja auch. Insofern gab´s diesen Bedarf sicher weniger. Und dann ist es halt auch relativ schwierig mit dem Österreichischen Wohnbausystem kompatibel, also v.a. in der Wohnbauförderung. Das erste habiTAT-Projekt in Wien, das Bikes and Rails am Hauptbahnhof, die hatten da auch große Schwierigkeiten, ich glaub jetzt schaut es so aus, als würde es funktionieren. Aber das war nicht von Anfang an so ausgemacht, dass sich das so ausgeht.

Der größte Unterschied zu Baugruppen sei laut einem Mitglied vom habiTAT Projekt SchloR, mit dem ich ein Interview geführt habe, der Anspruch, dass man kein Eigentum schafft und es auf lange Frist schafft, die Nutzung zu garantieren. Trifft diese Unterscheidung zu?
Das stimmt nicht ganz, weil die meisten Projekte schaffen kein Eigentum, also jedenfalls kein Einzeleigentum. Sondern es gehört der Gruppe und das ist dann grundsätzlich bei habiTAT dann nicht so viel anders. Gut, da gibt es noch die Sondersituation mit dienen Gesellschafter von außen, der sozusagen die Verwertung verhindert, das ist natürlich… schlussendlich wäre das ja ein Anliegen für die Gemeinschaftseigentumsprojekte auch, aber das ist halt in Österreich wahnsinnig schwierig die dafür notwendigen Rechtsformen umzusetzen. Also die Vereine, die sind alle in Wirklichkeit, obwohl sie es eigentlich sein sollten, nicht gemeinnützig, weil das Finanzamt da einfach nicht mitspielt. Die Akteure akzeptieren das nicht, und dadurch müssen sie es halt ohne

Gemeinnützigkeit machen. Und da wird natürlich das Risiko der Verwertung erhöht, aber schlussendlich, wenn man sie daran hindert, was soll man tun.

Nun noch zu der Kritik an Baugruppen: Man liest immer wieder, dass Baugruppen Auslöser für Gentrifizierungsprozesse sein können, weil sie anscheinend auch für höhere Miete und so weiter sorgen. Trifft das auch auf Wien zu und gibt es Kritik, die in diese Richtung geht oder ist das eher weniger Thema?
Also der Vorwurf mit der Gentrifizierung setzt ja voraus, dass es sozusagen einen freien Mietenmarkt gibt, auf dem solche Projekte in einem Areal dann Einfluss haben. Also wenn da jetzt ein Baugemeinschaftsprojekt irgendwo ein Grundstück kauft und ein Projekt ein Gebäude umbaut oder einen Neubau macht oder so, also ich mein, hier würd´s jetzt keine große Auswirkung haben. Aber vielleicht in einem Stadtviertel, das noch nicht so weitgehend gentrifiziert ist, hätte das sicher eine Auswirkung. Sargfabrik ist so ein Beispiel. Die hatten sicherlich eine Auswirkung auf das Umfeld, auch in der Weise, dass sie später nicht mehr fähig waren, rundherum Grundstücke zu kaufen, obwohl sie das wollten, weil sie zu teuer geworden waren. Bei dem Modell, das im Moment in Wien vorherrscht, mit Baugruppen in Stadterweiterungsgebieten ist das natürlich nicht so, weil der Wohnbau dort fast ausschließlich oder weit überwiegend im Rahmen von Gemeinnützigkeit passiert, also das gibt's keinen Markt, sondern da sind die Mietpreise ja gesetzlich vorgegeben, insofern können die Baugemeinschaftsprojekte, egal was sie kosten, auch keinen Einfluss darauf haben. Also das hängt einfach vom Kontext ab.

Es wird auch zum Teil kritisiert, dass viele Baugruppen mittlerweile von Bauträgern ausgehen oder anderen professionellen Akteuren, die sich dann auf die Suche nach einer Gruppe machen…
Naja also von Bauträgern ausgehen tun sie normalerweise nicht, sondern das ist ja dann eher umgekehrt, dass die Gruppen sich mit ihren Betreuern sozusagen einen Bauträger suchen. Ich mein die einzige, die das bisher wirklich gemacht hat, ist die WoGen, die ja auf solche Projekte spezialisiert ist. Wobei da ist auch die Frage, ob man dann sagen kann, die haben sich eine Gruppe gesucht. Ich mein das war damals so vor, das ist jetzt etwas über ein Jahr her, da gab´s so die Startveranstaltung in Aspern von den dortigen Baugruppenverfahren, und da war ich sozusagen als Vertreter der WoGen dort und hab gesagt, dass wir als WoGen auch teilnehmen wollen und gleichzeitig haben sich dann ein paar Leute gemeldet, die gesagt haben, sie wollen selbst so ein Projekt aufbauen und da drin wohnen. Und ich hab dann eine von diesen Leuten, die sich da gemeldet haben, angesprochen und dann haben wir zusammen sozusagen angefangen dieses Projekt zu entwickeln. Das heißt, natürlich ist es so, dass ich sie dort angesprochen hab aber man kann jetzt nicht sagen, wir haben uns wen geholt, um mit dem ein Projekt zu machen. Das ist schon wirklich von Anfang an in Kooperation entstanden. Also es gibt natürlich Projekte, die sozusagen von Bauträgern ausgehen, aber das sind normalerweise eher diese top-down, die jetzt nicht so weitgehend selbstorganisiert sind. So wie das so.vie.so zum Beispiel oder dieses Mi[e]tgestalten oder so. Die gibt's, aber die würd ich jetzt auch nicht als klassische Baugemeinschaftsprojekte bezeichnen und die find ich grundsätzlich schon auch notwendig und sinnvoll. Also wie gesagt, es braucht, meiner Meinung nach, das ganze Spektrum.

Ja das stimmt sicher, weil es kann ja nicht nur die eine Form geben, weil dann eben die Zielgruppe natürlich auch eine ganz kleine ist.
Natürlich wär es schön, wenn mehr Projekte weitergehend selbstständig realisiert werden könnten und auch ohne Bauträgerkooperation auskommen würden, aber da muss man halt sagen, da sind die Rahmenbedingungen so hart, dass das schwer machbar ist, also das schaffen wir einfach nicht.

Was müsste sich da konkret ändern?
Naja, dass Projekt mehr Zeit auf jeden Fall, dass Projekte wahrscheinlich auch mehr finanziellen Spieltraum… das ist natürlich im Rahmen des geförderten Wohnbaus auch nicht so einfach. Also es bräuchte einfach mehr Spielträume, die sind jetzt nicht vorhanden, das ist alles so *gestreamlined*. Es gibt die Normen, einen enormen Nachfragedruck, es müssen jedes Jahr 10.000 Wohnungen gebaut werden, und dass irgendein Projekt ein Jahr länger dauert, um sich noch ein paar Leute zu suchen, das ist irgendwie in dem System nicht vorgesehen.

Ok, also ich bin jetzt mal mit meinen Fragen durch. Es sind sicher neue Infos dabei für mich. Vielen Dank!
Gerne.

7.2.3. Interview mit Heinz Feldmann und Eva-Maria Steinböck (Die WoGen) 28.02.2018

Am Anfang vielleicht die persönlichen Fragen: Wie seid ihr beide zur WoGen gekommen und zu dem Projekt Quartiershaus? Was habt ihr euch davon erwartet?
Steinböck: Ich bin ganz klassisch dazugekommen, ich wollte mich Job-mäßig bissl umorientieren, bin schon seit langem in der Immo-Branche tätig, mache das Studium daneben für Immobilienmanagement, das dann eben auch als Bauträger abschließt und da war mein Plan einfach, dass ich mit Ende des Studiums in der Projektentwicklung lande. Hab dann voriges Jahr dann bissl angefangen zu suchen und ja, es hat vorigen Sommer geklappt und bin seit Juni eben bei der WoGen in der Projektentwicklung dabei.

Ein konventioneller Bauträger wäre für dich auch in Frage gekommen?
Steinböck: Es war mal interessant zu sehen, weil ich von so einem ganz klassischen Bauträger komme, und da war es einfach einmal spannend zu sehen wirklich eine komplett neue Form eigentlich vom Wohnen mitzuerleben, weil ich einfach nur diese ganz klassischen, „man plant die Wohnungen und dann siedeln irgendwann die Leute ein" kenne. Und jetzt planen wir ja eigentlich mit unseren künftigen Bewohnern und Gewerbenutzern unsere Projekte.
Feldmann: Ich bin dazugekommen als Mitbegründer der WoGen. Ich selber komm vom Wohnprojekt Wien, das ich vor 9 Jahren mit ein paar Leute damals angezettelt habe, und das Wohnprojekt Wien ist ein klassisches bottom up-Projekt wie eben Sargfarbik und die anderen. Und hab dort eben im Tun gemerkt, wie schwierig es ist für eine Gruppe sich A) zu finden, sich B) so zu organisieren und C) sich über das Projekt dann drüber zu trauen. Und hatte dann die Vermutung entwickelt, dass es viel mehr Gemeinschaftsprojekte geben würde, wenn die Hürde nicht so groß ist, weil ich auch gemerkt hab beim Recherchieren – wir haben uns ja umgesehen, was haben die anderen gemacht und was nicht – bin ich auf viele Gruppen gestoßen, die irgendwann mal die Idee hatten und irgendwann auch wieder aufgegeben haben und meine Vermutung war, die haben dann irgendwann aufgegeben, weil es ihnen dann zu steil war, zu kompliziert, zu teuer oder zu aufwendig oder zu riskant. Und daher ist aus dem Tun beim Wohnprojekt Wien die Idee entstanden. Die Genossenschaft ist an sich die bessere, die sicherere und dafür geeignetere Unternehmensform als die Struktur als Verein, was die Sargfabrik und BROT und alle anderen, auch Wohnprojekt Wien ist als Verein organisiert. Wir wollten damals schon das Wohnprojekt Wien auch als Genossenschaft organisieren, aus diesem Wissen heraus, haben dann aber gemerkt und zur Kenntnis genommen, dass es in Österreich mit der derzeitigen – damals wie heute – Rechtslage es zu schwierig und zu aufwendig und auch zu teuer ist, eine Genossenschaft zu betreiben für nur ein Wohnprojekt. Es würde also mehr Aufwand, den man hat, für die zusätzlichen Kontrollen, für den Dachverband etc., … der Mehraufwand würde sich auf die Betriebskosten mindestens mit einer Steigerung von einem Drittel, einem Viertel durchschlagen, auch bei Projekten von einer Größe wie das Wohnprojekt Wien, das ja nicht so klein ist. Und daher ist die Idee entstanden, die ja auch nicht neu ist, nur in Österreich neu, in Deutschlang gibt´s es auch schon und in der Schweiz auch schon länger, eine Genossenschaft zu gründen, die mehrere Gemeinschaftsprojekte hosten und servicieren kann, also als Plattform oder als Fundament für mehrere. Dann kann man diesen Zusatzkostenaufwand, der durch das Betreiben einer Genossenschaft besteht auf mehrere Schultern aufteilen und dann ist das nicht mehr so ein Kostentreiber. Das war die Idee.
Ich hab ursprünglich – wir haben öfter darüber geredet, das heißt die Leute aus der Szene, mit denen ich Kontakt hatte, weil man sich ja immer rückversichert hat, „wie habt ihr das gemacht, Sargfabrik, BROT usw.?" – dann ist die Idee immer öfter immer wieder einmal aufgetaucht, eigentlich müsste man/frau einen Bauträger gründen, eine Genossenschaft, damit es die anderen Gruppen leichter haben in Zukunft und es weniger riskant ist. Und mich hat die Idee immer zurückgeschreckt, „nein ich will das eigentlich nicht kommerzialisieren, das ist meine Privatadresse, ich will so leben". Im Wohnprojekt Wien hab ich bisher ehrenamtlich mitgemacht, die Gründung, und hab gedacht, das passt irgendwie nicht, wenn das ein Geschäftsmodell ist, wo man dann Angestellte zahlen muss und Gehälter zahlen muss, das passt irgendwie nicht zu dieser Idee des Gemeinschaftlichen und Partizipativen. Und ich will´s auch niemanden verkaufen, diese Idee. Das müssen die Leute selber wollen. Bis dann für mich dieses Aha-Erlebnis kam – ich muss es ja niemanden verkaufen, wir machen das nur für Leute, die das wollen. Also es darf jeder das Konzept des gemeinschaftlichen Wohnens komisch finden, das ist auch komisch, das ist auch ein Special Interest-Projekt und das ist aus meiner Sicht nicht Mainstream-fähig. Man kann einige Elemente daraus vielleicht in den Mainstream bringen, um das vielleicht anwendbarer zu machen, aber so diese wirkliche Gemeinschaft – wir gemeinsam als Gruppe entscheiden, was bei uns im Haus passiert – das müssen die Menschen wollen. Und die müssen auch sehen, worauf die sich einlassen. Das ist ja nicht nur nett, das ist ja auch mühsam, das kostet ja Zeit, das kostet Kraft und mitunter schmerzt es auch, weil es ein Prozess ist, in dem ich in die Beziehung mit einer ganzen Gruppe gehe und jedes Mal, wenn ich als Mensch mit einem Anderen in Beziehung geh, mach ich mich verletzbar. Und daher hab ich dann beschlossen, ok, wir machen das

als Non Profit Genossenschaft, die quasi fair trade Gehälter zahlt ihren Leuten, aber ganz klar einen politischen Auftrag hat: wir wollen Wohnraum nachhaltig der Spekulation entziehen und für Menschen, die in Gemeinschaft wohnen wollen, mit ihnen gemeinsam das jeweilige Projekt entwickeln.
Und das war so mein Hintergrund – also die Erfahrungen aus der Wohnprojekt Wien zu nutzen und anderen nutzbar zu machen, die das auch haben wollen und dabei eben normale fair trade Gehälter zu zahlen.

Kommen wir zur Entwicklung vom Baugruppen-Modell in Wien: Bisher scheint es mir so, als wären die Baugruppen der 90er Jahre, wie eben die Sargfabrik und die BROT Projekte, noch mehr bottom up organisiert gewesen, als die Baugruppen in der heutigen Zeit oder die eben aktuell seit ca. zehn Jahren entstanden sind. Und dass die aktuellen Modelle eher als top down Modell zum Teil initiiert werden, v.a. seit sie als Standentwicklungsinstrument in Baugruppenverfahren eingesetzt werden. Würdet ihr dieser Aussage zustimmen, oder kann man das nicht so behaupten?
Feldmann: Jein. Also grundsätzlich gibt´s nach wie vor mindestens so viele bottom up-Projekte wie damals, ja. Weil damals gab´s halt die Sargfabrik als erste Gruppe ... und so viele bottom up-Projekte gibt´s heute locker auch plus jetzt gibt´s viele andere die so Co-Governance-mäßig funktionieren und es gibt auch so … Baugruppe ist ja ein sehr weiter Begriff, Baugruppe ist auch „Wir tun uns zusammen und sparen uns den Bauträger und bauen uns Eigentumswohnungen und teilen uns vielleicht einen Rasenmäher" – das gibt's ja auch. Also daher – für die Projekte, die schon einen Gemeinschaftsaspekt haben, da gibt's eine größere Bandbreite jetzt und da ist auch so ein bisschen eine Special Interest Gruppe entstanden, die sagt, es ist super, was man da jetzt alles machen kann und v.a. seit man eben seit der Sargfarbik und den BROT Projekten und auch im Wohnprojekt Wien sieht und sich auch anschauen kann, wie das geht. Und da sieht man auch, das schaut ja nicht schmuddlig-öko aus nach Montesori-Kindergarten, sondern das kann ja auch ganz cool sein. Und das hat nicht nur diesen Birkenstock-Flair, sondern da gibt's auch ganz tolle Architektur und so, das heißt, da sind auch Menschen interessiert, die vielleicht nicht ganz diese ganze bottom up-Geschichte sich antun wollen und können, und dann sind so diese Co-Governance-Geschichten ganz ok, dass man sich halt mit dem Bauträger zusammentut und dass irgendjemand anders das initiiert und die Leute sich einbringen. Also ich finde die Vielfalt gut.

Das heißt das Spektrum hat sich eher erweitert?
Feldmann: Das Spektrum hat sich erweitert und die Öffnung, dass die Stadt eben endlich gesagt hat – ok, wir kommen den Baugruppen ein bisschen entgegen – da hat ja Christof Chorherr ziemlich anschieben müssen, um den Gemeinderat zu überzeugen, dass man in Aspern das probehalber mal macht, weil die aus meiner Sicht Gemeindepolitik, Wohnbaupolitik eher so paternalistisch, top down ist – wir bauen für dich Wohnungen, dafür lässt du uns – so die Leute, die das selber machen und in die Hand nehmen sind ja dann oft den PolitikerInnen eher suspekt. Daher war das gut, dass die Stadt Wien den Leuten entgegenkommt. Und das ermöglicht ja dann eine größere Vielfalt, das ermöglicht natürlich auch, dass ich da eine – das sieht man auch in Hamburg, in Berlin und Zürich – dass sich da eine ganze Infrastruktur an Beratungs-, Dienstleistungsfirmen darum entwickelt, die darauf spezialisiert sind, die Gruppen zu beraten, wie sie sich organisieren sollen, wie sie sich moderieren sollen, wie sie planen sollen usw. Und die WoGen ist eine von diesen Entwicklungen.

Es scheint mir auch so, als wäre der politische Anspruch eher zurückgegangen und dass man sich mittlerweile nicht mehr so stark als Gegenmodell zu Stadtplanung und Stadtentwicklung bezeichnen würde. Daher die Frage, ob das man so sagen kann und woran das liegen kann? Ob das Wohnbausystem heute einfach besser funktioniert und man deshalb nicht so viel Bedürfnis hat, Kritik aufzubringen? Oder gibt's da andere Gründe?
Feldmann: Also im Vergleich zu Berlin und Zürich und London und so sind wir in Wien natürlich noch, was die Versorgung breiter Bevölkerungsteile mit relativ gutem Wohnraum angeht, immer noch recht privilegiert, daher ist sicher der Leidensdruck nicht so groß, wie er nach der Wende in Berlin war, zum Beispiel. Daher sind von den vielen oder mehr Projekten, die jetzt dazugekommen sind durch diesen Mini-Hype seit den 90er oder seit den 00er Jahren eigentlich, da gibt's ja, so nehm´ ich wahr, ein stärkeres Interesse für diese Art des Lebens. Und natürlich auch wieder wechselseitig befruchtet durch die Möglichkeit, dass es in Aspern das gegeben hat und die Gemeinde gesehen hat – „Aha, das ist gar nicht so deppert, weil da können wir auch stadtplanerisch ein bisschen was umsetzen und die Quartiersbelebung funktioniert vielleicht besser, wenn man da engagierte Gruppen hat" – also das bedingt sich wechselseitig ein bissl. Und auch da würd ich sagen, die Anzahl derer, die wirklich ein starkes politisches Engagement haben, die ist nicht geringer geworden, aber es sind viele andere dazugekommen, denen das vielleicht nicht so wichtig ist, die sagen „Ok, das Gemeinschaftliche liegt im Vordergrund und das Teilen von Ressourcen, aber Politik soll sich jeder selber entscheiden, wen er wählt, oder so wie die das sehen".

Und das, was in der WoGen noch ganz wichtig ist, was unser gesellschafts-politischer Ansatz ist, wir wollen nachhaltig Wohnraum der Spekulation entziehen, also das ist ein gesellschaftlicher und wirtschafts-politischer Anspruch, und wir wollen nicht nur Gemeinschaftsprojekte, so „Schöner Wohnen für die Gruppe" machen, sondern unser Anspruch ist, und das steht auch in unseren Statuten, eine der vier Kriterien, was ein Projekt können muss, damit es ein Wohnprojekt werden kann, ist, dass die Gruppe irgendwas tut, das über das „Schöner Wohnen für die Gruppe" hinaus wieder zurück in die Stadt oder in die Welt wirkt. Das muss nicht die große Rettung des ganzen Planeten sein, was sich Gruppen auch oft so vornehmen oder sich übernehmen dabei, wenn man alles gleich reparieren will, aber es reicht, wenn es einen klaren Aspekt gibt – es kann sein ein Kinderhort, wo auch die Leute aus der Nachbarschaft ihre Kinder hinbringen können, es kann sein, dass die Gemeinschafts- und Veranstaltungsräume für Vereine oder Aktivitäten aus der Nachbarschaft auch zur Verfügung gestellt werden, oder eine Büchertauschbörse wenn es keine gute Bibliothek in der Nähe gibt, oder, oder, oder eine Wohnung für AsylwerberInnen. Irgendein Aspekt muss der Fall sein, damit es ein Wohnprojekt werden kann.

Das heißt, das ist die Voraussetzung von der WoGen an die Projekte?
Feldmann: Genau.

Dieses Kriterium kommt ja auch in den Baugruppenverfahren vor oder? Und da können wir gleich zum Baugruppenverfahren „Leben am Helmut Zilk-Park" übergehen, in dem das Quartiershaus sich beworben und gewonnen hat: Warum habt ihr euch damals entschlossen, genau an diesem Verfahren teilzunehmen und wie war die Eischätzung davor, dass man sich mit der WoGen da bewirbt, weil es das ja bisher noch nicht gegeben hat?
Steinböck: Ich war damals noch nicht involviert, weil ich erst seit Sommer bei der WoGen angestellt bin, ich denk es war mit sicher eine sehr günstige Möglichkeit, weil wir dort im Baurecht bauen. Als junge Genossenschaft haben wir relativ wenig Eigenkapital am Anfang zur Verfügung, das heißt, ein großer Grundstückskauf, das ist einfach schwer zu finanzieren. Mit dem Baurecht entfällt der Kaufpreis grundsätzlich mal, der zu Beginn zu bezahlen ist und wir haben im Prinzip die jährlichen Baurechtsraten, die wir bezahlen, das heißt uns fällt da ein großer Brocken an Finanziellen weg. Zusätzlich gab´s natürlich auch schon in der Ausschreibung die Berücksichtigung, dass man als Baugruppe auch teilnehmen kann, das war mit Sicherheit auch ein sehr wichtiger Aspekt, dass man sagt, man schafft dort ein Quartiershaus von der WoGen, wir schaffen dort unseren Hauptsitz quasi als Firma und sehen das auch als das Genossenschaftshaus, das derzeit entsteht.
Feldmann: Das war kein Baugruppenverfahren, das war vorher. Also bei dem Baugruppenverfahren, da gab´s die WoGen noch nicht oder wir waren noch nicht so weit. Da hat damals z.B. der Grüne Markt gewonnen. Und da hat sich damals auch die Gruppe Südhof beworben, die dann nicht gewonnen hat. Wir sind bei den spätere Verfahren, bei dem reinen Quartiershausverfahren, dazugekommen, wo Baugruppen quasi nicht ausgeschlossen waren und auch möglich waren, aber es war nicht für Baugruppen gedacht. Also Quartiershäuser war das Konzept der Stadt, belebte Erdgeschoßzonen und auch Gewerbeflächen und Verkaufsflächen zu vernünftigen Preisen, und daher hat die Stadt ausgemacht mit der ÖBB, der Baurechtszins ist nach oben begrenzt, wenn die Entwickler, die das machen, für eine gewisse Zeit im Erdgeschoß eine bestimmte Anzahl an Quadratmetern für eine sehr geringe definierte Miete für die Gewerbeflächen, das war so der Anspruch dort. Aber es konnten Baugruppen auch mitmachen. Es war kein geförderter Wohnbau, es ist zu teuer für geförderten Wohnbau. Es ist zwar günstiger, als freier Markt, also zum Vergleich: Wir zahlen jetzt im Jahr 100.000 Euro Baurechtszins für diese 4000m2 Nutzfläche mit Gewerbe und Wohnen, und wenn man das kapitalisiert, kommt man zu einem Preis von 3 oder 4 Mio., was das Äquivalent wäre, wenn man das bar bezahlt. Und ein gleichgroßes Grundstück in der unmittelbaren Nachbarschaft hat die ÖBB am freien Mark an einen Investor verkauft um 15 Mio. Also man sieht, es ist schon günstiger, und das war die Motivation für uns, hier den für uns nicht so idealen Weg einzuschlagen. Der ideale Weg für die WoGen wäre bottom up, der ideale Weg für uns ist, dass es eine Gruppe gibt, die sagt „Wir wollen ein Gemeinschaftsprojekt, wir haben die und die und die Ziele, wir wollen das dort machen und das sind unsere Kriterien".

Ok, also, dass sie selbst auch schon ein Grundstück im Kopf haben, oder in Aussicht?
Feldmann: Im Kopf haben, ja, oder eine Idee wo das sein soll. Dann schauen wir uns das Konzept an – glauben wir, dass es machbar ist, haben wir grad die Ressourcen oder sind wir mit zu vielen anderen Dingen beschäftigt? – wenn ja, dann machen wir das mit der Gruppe. Die Menschen, die dann das machen wollen, werden alle GenossenschafterInnen, sodass sie dann auch alle mitbestimmen können bei der WoGen und wir machen eine Kooperationsvereinbarung mit der Gruppe und planen und bauen mit denen dann das Gebäude. So machen wir es bei unserem ersten Projekt in der Steiermark, das KooWo-Projekt. Das ist für uns idealtypisch: Da gibt's eine Gruppe, die hat ihr Konzept, ihre Idee, die wussten schon wo das Grundstück sein soll.

Der zweitbeste Weg ist der des Quartiershauses: Das haben wir darum gemacht, denn wir hatten noch keine Gruppe und es lief der Wettbewerb bereits, und uns war klar – weil wir haben einige echte Profis auch aus der Szene in der Firma, ich komm ja eher aus der Anwenderseite, aber wir haben Leute, die das schon seit vielen Jahren beruflich machen – und uns war klar, es gibt wahrscheinlich in den nächsten 50 Jahren nicht mehr so leicht die Möglichkeit mitten in Wien, am neuen Hauptbahnhof in Parklage gemeinschaftliches Wohnen für vergleichsweise günstiges Geld zu realisieren. Wenn wir da nicht zugreifen, kommt die Chance nicht so schnell. Daher haben wir gesagt – „ok, wir gehen in Vorleistung als WoGen" – und das ist der Vorteil der WoGen, weil die Baugruppen ja immer das Problem haben, sie sind zu langsam für Entscheidungen und wenn sich irgendwo eine Möglichkeit bietet, brauchen sie zu lange. Und wir gehen in Vorleistung, machen einen Wettbewerbsbeitrag, der aus unserer Sicht interessant ist und der noch offen genug ist, dass sich die Leute dann noch einbringen können und suchen uns erst dann die Leute, wenn wir gewonnen haben.

Das heißt, inwiefern, in Bezug auf die Kriterien der Ausschreibung und auf den Zeitrahmen, der zur Verfügung war, hat sich der Wettbewerb von Baugruppenverfahren unterschieden? Wisst ihr das oder seid ihr nicht sicher, wie Baugruppenverfahren ablaufen?

Feldmann: Das weiß ich nicht im Detail, aber bei Baugruppenverfahren gab´s definiert auch Wohnbauförderung, also die Baugruppen können mit Wohnbauförderung bauen Das heißt, wir bauen auf jeden Fall teurer. Das ist einmal der Unterschied. Von den Zeitläufen her war es glaub ich ähnlich.

Was ich so gehört hab, schon in anderen Interviews, ist, dass der Zeitrahmen eben sehr begrenzt ist für Baugruppen, weil die Entscheidungsprozesse in Baugruppen natürlich in länger dauern als in normalen Projekten...

Steinböck: Genau. Also wir hatten bis Sommer quasi ein drittes Projekt, den Leuchtturm in der Seestadt Aspern. Das wäre eben gefördert gewesen und das war für uns der Zeitrahmen mit der Baugruppe wirklich sehr, sehr knapp. Und da wird es sicherlich von der Stadt noch eher Zugeständnisse geben müssen, dass da einfach Gruppen der Entscheidungsfindungsprozess bisschen vereinfacht wird und dass das nicht in so kurzer Zeit extrem großer Druck auf die Gruppen ist. Weil die Entscheidungsprozesse einfach bisschen länger dauern, als es ein klassischer Bauträger eben hat.

Nun zur WoGen an sich: Wann und wie ist es damals zur Gründung gekommen, wer hat da gesagt „wir machen das jetzt" und was war denn genau der Zeitpunkt, wo es dann gepasst hat?

Feldmann: Wenn ich mich recht erinnere im Nachhinein, war das vor zweieinhalb Jahren im Herbst 2015. Nachdem immer wieder mal in den Gesprächen mit den Gründern der Sargfarbik, und anderen Leuten aus der Szene und auch dem Robert Temel und der Petra Hendrich, die auch in der Initiative für Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen sehr engagiert sind, die Idee gefallen, ja eigentlich müsste man ja einen Bauträger gründen, der nur Gemeinschaftsprojekte macht und nur mit Gruppen baut. Und dann hab ich gesagt „ok, dann hören wir jetzt auf zum herumsudern, wir müssen sagen: wir machen das jetzt. Wir nehmen uns einen Termin jeder nimmt ein bisschen Geld in die Hand, wir zahlen ein bisschen Moderation und machen dann ein Wochenende lang einen Klausurworkshop – Visionssuche für einen gemeinschaftlichen genossenschaftlichen Bauträger – und schauen, was dabei rauskommt." Und das war eben vor zweieinhalb Jahren und dann haben wir noch – da waren wir zwischen 11 und 13 Leute, und von denen sich natürlich alle als GründerInnen noch vorhanden. Es war von Anfang an klar, dass nicht alle aktiv mitarbeiten werden, sondern unterstützen oder finanziell unterstützen, aber von den GründerInnen sind jetzt vier aktiv im Vorstand, ich bin einer der Vorstände. Anfangs hatten wir eine Struktur, wo wir gesagt haben, jeder Vorstand hat auch ein Aufgabengebiet, alá Soziokratie haben wir das in Arbeitskreise und Arbeitsgruppen geteilt, von denen jeder Vorstand eine Aufgabe kriegt, und leitet seinen eigenen Arbeitskreis. Wir sind dann letzten Sommer draufgekommen, das funktioniert nicht, wir haben uns das zu kompliziert aufgelegt. Weil die Erfahrung mit Soziokratie in Wohnprojekten ist sehr gut – ich kenn das aus dem Wohnprojekt Wien, wo wir es als erste so richtig eingeführt haben – und das ist ein super Instrument und Struktur, um große Gruppen zu strukturieren, damit die arbeitsteilig Dinge bewegen können – also unter anderem – es gibt auch Vorteile in der Entscheidungsfindung. Aber für eine Firma mit damals 2, mittlerweile 3 Angestellten, oder dreieinhalb Angestellten ist das viel zu aufwendig. Wir haben uns dann in unterschiedlichen Konstruktionen drei Mal in der Woche in verschiedenen Meetings wiedergefunden und uns die gleichen Sachen erzählt. Also lange Rede kurzer Sinn, wir haben uns im Sommer begonnen umzustrukturieren und den reinen Bauträger-Teil der WoGen – die WoGen ist ja alle BewohnerInnen der WoGen plus die, die mitarbeiten, die sollen auch GenossenschafterInnen werden. Also die Eva-Maria wird nach einem Jahr Zugehörigkeit auch das Angebot kriegen, sie kann auch Genossenschafterin werden, damit sie auch mitgestalten kann. Das ist uns ein Anliegen, dass nicht nur die, die da wohnen, sondern auch die, die arbeiten quasi sich aktiv einbringen und das ist auch ihr Lebensrecht.

So, und die WoGen ist einerseits die Gesamtheit aller GenossenschafterInnen, in dann einzelne Wohnprojekte, wenn die dann gebaut sind, strukturiert, die sehr autonom jeweils ihr Ding machen – die entscheiden selber, wer kriegt eine freiwerdende Wohneinheit, wie sie die Hausverwaltung machen, die entscheiden das alles selber. Die WoGen ist quasi die Ermöglicherin, die Gruppen sollen das alles selber machen. Und in der Baufirma von der WoGen, also in der Bauträgerei, dort, wo geplant und gebaut wird für die Gruppen, dort haben wir eine sehr schlanke Struktur mit vier Angestellten, ich bin einer davon, ich bin jetzt angestellter Geschäftsführervorstand und die anderen 3 Vorstände sind quasi ehrenamtlich und treffen sich dann mindestens einmal im Monat und wir stellen als Vorstand die Grundsatzentscheidungen. Ich hab als geschäftsführender Vorstand kraft der Stellenbeschreibung ein gewisses Pouvoir, was kann ich selber entscheiden und so, muss ich mich rückversichern, wo brauchen wir den Aufsichtsrat dazu, der das absegnet und welche Entscheidungen können nur in der Großgruppe von allen, in der Generalversammlung gemacht werden. So ist die Organisation jetzt.

Wie groß ist dann die Gruppe aktuell, also die gesamte Gruppe mit den Bewohnern und die außenstehenden?

Steinböck: Vielleicht brechen wir es runter: Also als Angestellte sind wir jetzt nur vier, dann haben wir insgesamt vier Vorstände, wobei der Heinz eben auch angestellt ist und im Prinzip vier Aufsichtsräte, die ehrenamtlich auch arbeiten. In der Quartiershausgruppe sind wir aktuell zehn Mitglieder, und es stehen noch einige in den Startlöchern, die in der nächsten Zeit auch der Kerngruppe beitreten werden. Das sind dann die künftigen Bewohner.

Und die Gruppe erweitert sich jetzt im Laufe der Zeit?

Steinböck: Die Gruppe erweitert sich jetzt laufend, sie sind jetzt quasi als Kerngruppe recht gut von der Struktur her mit zehn Personen. Aber natürlich, wir haben mehr Wohnungen, das heißt die Gruppe muss sich auf jeden Fall erweitern und das passiert jetzt kontinuierlich in einzelnen Schritten.

Und wie macht ihr das? Funktioniert das von alleine, dass Leute Interesse haben an einer Wohnung und sich bei euch melden? Oder gibt´s da Netzwerke, die ihr nutzt?

Steinböck: Wir nutzen natürlich Netzwerke wie z.B. die Initiative für Gemeinschaftliches Wohnen. Wir habe diverse Medienauftritte immer wieder, es hat z.B. ein Interview mit Ö1 gegeben, wir sind letztens mal ganz kurz in einem FM4-Beitrag erwähnt worden; so versuche wir eben ein bisschen Öffentlichkeitswirkung zu haben. Und dadurch natürlich sprechen wir dann die Personen an. Die Gruppe an sich selbst ist auch angehalten, dass sie sich im Bekanntenkreis umhören, selber mal eine Veranstaltung machen, wo sie dann Interessenten einladen und somit die Gruppe sich immer wieder erweitern.

Feldmann: Genau, die Gruppe erweitert sich selbst. Wir als WoGen-Betrieb, wir leiten die Anfragen, die wir kriegen, weil jemand sich auf der Homepage das angeschaut hat oder jemand eben einen Zeitungsartikel gelesen hat und uns schreibt auf der Homepage, das leiten wir an die Gruppe weiter. Die Gruppe entscheidet auch, wen nehmen wir auf, da reden wir nichts rein. Und daher ist die Organisation selbst im Quartiershaus, das ja wir initiiert haben, selbst da ist die Organisation relativ stark bottom up. Also sobald es um die Baugruppe geht machen wir das.

Noch eindeutiger ist das, wie gesagt, im ersten Projekt in der Steiermark, wo wir nächsten Montag zu bauen beginnen. Da ist die Gruppe von Anfang an, die Kerngruppe selbst, aktiv gewesen und da haben wir auch relativ wenig dazu beitragen können aufgrund der Distanz in die Steiermark. Die haben ihre Medien und ihre Netzwerke und suchen sich ihre Leute. Und wir unterstützen dort, wo es geht. Also sollte sich jemand auf unsere Homepage verlieren, und auf der Suche nach einem Gemeinschaftsprojekt in der Steiermark sein, dann sagen wir, „bingo, meld´ dich bei denen". Aber das ist es dann auch schon wieder.

Wo ist das in der Steiermark, in welcher Stadt?

Steinböck: Das ist in der Marktgemeinde Eggersdorf bei Graz. Das ist circa 15 Kilometer von Graz weg.

Feldmann: Im Speckgürtel von Graz, das wird so ein modernes Ökodorf-artiges Projekt. Die Gruppe will dort auch Permakultur-mäßig Biolandbau betreiben, relativ professionell, weil sie haben die Leute dazu, die das können und wollen in der Gruppe. Daher haben wir mit der Gruppe auch gleich Landwirtschaftsfläche dazugekauft.

Und wie ist diese Gruppe auf die WoGen gekommen?

Feldmann: Die haben von uns gehört, weil wir natürlich in der Szene, sagen wir mal, bekannt sind. Und sie sind an uns herangetreten, eh vor knapp zwei Jahren. Damals hatten wir gerade eine andere Projektidee, auch in der Nähe von Graz zufälligerweise, die von einer Architektin, die wir gut kennen und von einer

Grundstückseigentümerin an uns herangetragen wurde. Und wir das Gefühl hatten, das ist attraktiv und haben dort einmal die Leute, die dort eine Kerngruppe bilden wollten, einmal kontaktiert und mit denen geredet. Und daher haben wir damals zunächst der anderen Gruppe gesagt, „Wir haben derzeit keine Ressourcen, wir können nicht die ersten beiden Projekte in Österreich eben im Speckgürtel von Graz machen". Und dann ist aber aus der ersten Gruppe nichts geworden, weil die Kerngruppe hat sich wieder zersprangelt, und dann haben wir gesagt, dann haben wir die anderen kontaktiert und gesagt, wir hätten wieder Ressourcen, weil aus dem anderen Projekt ist nichts geworden, also reden wir. So sind wir dann zusammengekommen.

In Bezug auf die Gründung einer Genossenschaft in Österreich, im Vergleich zu Deutschland und der Schweiz: Worin liegen dabei in Österreich die größten Herausforderungen?

Feldmann: Die liegen einerseits in der gelebten Praxis, in der wohnbaugenossenschaftlichen Praxis, andererseits aber auch in der Gesetzgebung. In Deutschland gab´s Anfang der 90er Jahre eine Überarbeitung des Genossenschaftsgesetzes, wo es leichter wurde und auch günstiger wurde eine Kleingenossenschaft zu gründen mit weniger Aufwand. Daher gibt's in Deutschland viele Wohnprojekte, die auch als kleines Projekt mit 10, 20 oder 15 Wohnungen als Genossenschaft organisiert sind. Das wäre in Österreich in der derzeitigen Gesetzeslage nicht praktikabel, weil das wär dann einfach zu teuer. Irgendein Eliteprojekt, wo den Leuten das Projekt wurscht ist, vielleicht.

In der Schweiz sowieso, in der Schweiz ist es historisch gesehen einfacher eine Genossenschaft zu gründen. In der Schweiz gehst du in Zürich zum Notar und hast in drei Stunden eine Genossenschaft. In Österreich brauchst du ein dreiviertel Jahr dafür, langen Atem, gute Argumente und ein bissl ein Geld. Also das sind die Gründe.

Es ist jetzt ein bisschen aus meiner Sicht auch in Österreich – weil die arrivierte Genossenschaftsszene teilt sich ja in drei Lager: Raiffeisen, Volksbank und die gemeinnützigen Wohnbauträger. Wenn du eine Genossenschaft gründen willst, das ist ja diese große Hürde, dann brauchst du einen genossenschaftlichen Dachverband, Prüfverband, der dich aufnimmt. Wenn du keinen Bestätigungsvermerk von einem Prüfverband hast, dass sie dich aufnehmen, kommst du nicht ins Firmenbuch und kannst de facto keine gründen. Dann gibt es die Ausnahmen, die Umgehungen oder Plan-B-Geschichten, wie es die Bank für Gemeinwohl dann gemacht hat, dass sie dann eine freie Genossenschaft … frei heißt also, wenn du als Genossenschaftsgründungs-, Initiationsgruppe darreichen kannst, dass du eine vernünftige Idee und Statuten hast, die den Gesetzen entsprechen, aber trotzdem dich der Verband ablehnt, dann kannst du damit zum Wirtschaftsministerium gehen und sagen „Schaut´s her, wir wollen gründen und die lassen und nicht, gebt uns eine Ausnahmegenehmigung". Das geht, dauert aber unglaublich lang. Das haben die Bank für Gemeinwohl-GründerInnen auch gemacht und geschafft, haben auch ziemlich lang gebraucht dafür.

Der dritte Weg wäre, den wir auch überlegt haben, falls wir es nicht schaffen, wäre eine europäische Genossenschaft zu gründen. Es gibt ein EU-Gesetz, das das ermöglicht eine europäische Genossenschaft zu gründen. Aber hat einen riesen Rattenschwanz an Problemen, den du dann lokal hast, wenn du lokal ansuchst um eine Förderung oder eine Baugenehmigung, also das ist dann nicht ideal, aber theoretisch würde das gehen. Aber, wie du siehst, es ist kompliziert

Bisher war die Praxis so, dass diese arrivierten Gatekeepers, nämlich die Volksbank-Welt, die Raiffeisen-Welt und die Gemeinnützigen Bauträger-Welt, eher ablehnend waren oder eher vorsichtig, sich so neuen Ideen, so wilde Start Ups, sich anzutun. Das hat sich ein bissl geändert, weil die gesehen haben, „hoppla, das geht ja". Auch wie wir mit der WoGen Wien als Beispiel dem ÖGV als Dachverband untergekommen sind, wie die gesehen haben, „aha, das sind ja keine verrückten linken, die nicht rechnen können, sondern das macht Sinn, da gibt's eine Bilanz, das stimmt alles". Also da haben die gesehen, „aha, die können rechnen, die haben zwar diesen weltverbesserischen Touch, aber das sind keine Träumer im Sinne von, die können das nicht umsetzen". Und daher hatten wir dann beim ÖGV als WoGen wirklich das, was man sich wünscht, einen Dachverband, der dir hilft bei der Satzung, bei den Gründungsurkunden, beim Firmenbuch usw. Daher würden wir uns nicht beschweren. Das haben die frühere Initiatoren anders erlebt, weil die sind eher weggewiesen worden, weil sie gedacht haben, das sind irgendwelche Wahnsinnigen, die nicht gewusst haben was sie tun.

Aber ihr habt es geschafft, professionell genug aufzutreten.

Feldmann: Genau. Und dadurch sind jetzt auch wieder andere hellhörig geworden und haben gesehen, es geht eh. Und daher glaub ich, dass es jetzt leichter ist, das ist der eine Grund.

Der andere Grund ist, dass es jetzt auch einen neuen vierten Genossenschafts-Dachverband gibt, das ist der Heini Staudinger, GEA-Gründer hat mit ein paar MitstreiterInnen einen neuen Dachverband gegründet und hat das tatsächlich in einer vernünftigen Zeit durchgebracht. Ich war damals mit dabei das erste Papier zu schreiben, ich hab´ nur gesagt, „Heini, ich kann nicht so lang warten, die WoGen müssen wir jetzt gründen. Das kann Jahre dauern, bis du soweit bist." Tatsächlich ein halbes, dreiviertel Jahr nachdem wir gegründet haben, haben die vom Wirtschaftsministerium das OK bekommen, dass die jetzt einen Dachverband haben. Das heißt, die anderen merken, „hoppla, wenn wir die nicht unterstützen, gehen die woanders hin". Also gibt plötzlich sowas wie Wettbewerb, was es ja vorher nicht gegeben hat.

Der Dachverband der gemeinnützigen Bauträger ist daher nicht geeignet, weil das Wohnbaugemeinnützigkeitsgesetz, das diese gemeinnützigen Bauträger regelt, ist von der Intention her super, es geht darum, dass man schaut, dass nicht zu viel spekulatives Geld auf Kosten der BewohnerInnen gemacht wird, aber es sind ein paar grobe Fehler passiert. Der eine größte Sündenfall war, wie dann irgendwann in den 80er oder 90er Jahren es erlaubt wurde, dass auch eine Nicht-Genossenschaft gemeinnützig sein kann, also eine GmbH oder AG. Jetzt hast du gemeinnützige Bauträger, die als Aktiengesellschaft eine großen Versicherung werben, wie kann man da den Wohnbau langfristig der Spekulation entziehen? Na gar nicht, weil der Substanzgewinn gehört der AG und nicht den BewohnerInnen. Das ist der eine Grund, der andere Grund ist der, dass das Reglement andererseits in dem Gesetz so eng ist, das Korsett, dass wir das gar nicht machen können, dass wir sagen „ihr als Gruppe betreibst das selber, ihr sucht euch selber eure Mieter aus und ihr entscheidet selber wie viel die zahlen". Geht nicht. Oder nach Gesetz, wenn du mit Förderungen baust, es gibt Förderungen, wo dann der gemeinnützige Bauträger verpflichtet ist nach zehn Jahren der BewohnerIn die Wohnung zum Verkauf anzubieten. Das wollen wir nicht, weil dann ist die Wohnung am spekulativen Markt. Sie verkauft sie weiter, verschenkt sie, dann ist sie weg und nie mehr…

Steinböck: Der Gemeinschaftssinn geht dann auch verloren, wenn sie ständig weiterverkauft wird.

Feldmann: Das ist bei Baugruppen, die im Eigentum bauen, das gleiche Problem, aus meiner Sicht.

Das ist also schon ein Potential, dass sich nun mehrere gründen können?

Feldmann: Das ist ein Potential, dass sich da was tut, ja. Auch wenn die dann nicht unbedingt zu dem vierten Dachverband gehen. Aber die anderen zwei sehen, „hoppla, da tut sich was, das müssen wir jetzt auch machen".

Nochmal zurück zur WoGen: Ich hab die WoGen als Dachgenossenschaft beschrieben. Kann man das so sagen, weil sie mehrere Baugruppen aufnimmt?

Feldmann: Viele Leute verstehen unter einer Dachgenossenschaft eine Genossenschaft, der wiederum mehr Genossenschaften angehören. Das ist es nicht. Darum muss man das definieren. Mit Dach ist gemeint, dass es mehrere Projekte überspannt, die Projekte selber sind aber WoGen-eigene Projekte, und alle BewohnerInnen aller Projekte sind WoGen-GenossenschafterInnen. Und das Geniale an Genossenschaften ist ja, darum glauben wir ja, dass die Wohngenossenschaft die einzige Unternehmensform ist, die den Gemeinwohl-Gedanken im Genom hat, eine Person eine Stimme. Nicht wie viel du einzahlst oder wie viel Quadratmeter du hast, eine Person, eine Stimme. Und nicht, wie lange du dabei oder wie groß die Wohnung, nein, eine Person eine Stimme.

Das zweite ist – das Ziel der Genossenschaft per Gesetz ist nicht, dass irgendwer auf den Cambden Islands sich einen Helikopter kauft, sondern das Ziel der Genossenschaft ist die Förderung der Genossenschaft. Also von da her ideal geeignet. Man muss es nur abstauben und wachküssen dieses Ding. Und da sind wir nicht die einzigen, die das tun. Es gibt auch so eine kleine Renaissance aus meiner Beobachtung in der Genossenschaftsszene, dass es junge Leute gibt, wie die – Wie heißt die Genossenschaft von der Marianne? Eine unserer Mitgründerinnen und im Aufsichtsrat und Sargfabrik-Bewohernin, die Marianne Gugler. Da gibt einen Genossenschaftsdienst, wo sich EPUs zusammenschließen und zusammen eine Genossenschaft machen, damit sie ein besseres Standing haben. Also die Szene wird derzeit wieder ein bissl wiederbelebt und wir sind halt eine davon, die das versuchen.

Genau. Also Dach ist das Dach und wenn man sagt die WoGen hat mehrere Projekte, ist es keine Dachgenossenschaft, wo mehrere Genossenschaften darunterliegen, was in Deutschland öfter der Fall war, denn die Kleinprojekte sind als Genossenschaft und die machen sich noch eine Dachgenossenschaft dazu, um sich zusammen zu tun.

Weist die WoGen als Dachgenossenschaft das Potential auf, wieder mehr bottom up initiierte Baugruppen hervorzubringen? Oder vielleicht auch eher im Gegenteil, weil sie, so wie beim Quartiershaus, schon auch aktiv ist darin Gruppen zu finden. Was ist der Anspruch?

Feldmann: Also unsere Präferenz ist die erste Variante, also die echte bottom up-Variante, weil wir uns ja als Ermöglicherin von Projekten und Initiativen verstehen, um denen ein bisschen ein paar von den falschen Stricken und Fallen aus dem Weg zu räumen, damit sie erfolgreich sein können. Die Variante Quartiershaus ist für uns, wie gesagt, der Plan B. Auch nur dann interessant, wenn wir wissen, zum Beispiel in Salzburg, es gibt viele Leute die in Salzburg schon lange ein Wohnprojekt machen wollen und kriegen und kriegen kein vernünftiges Grundstück oder Objekt um vernünftiges Geld. Wenn wir als WoGen jetzt die Chance hätten, da gibt's was, die Diözese findet uns sympathisch und gibt uns ein Baurecht oder irgend so was, würden wir zugreifen, weil wir wissen da gibt's was. Aber das ist nicht der Plan. Der bessere Weg ist, dass es da schon eine Gruppe gibt, die mit der Diözese geredet hat und gesagt hat, wir schauen ob es die WoGen mit uns macht.

Das ist dann sozusagen der andere Anspruch, dass man Boden der Spekulation entzieht und langfristig nutzt?
Feldmann: Genau.

Inwiefern unterscheiden sich WoGen Projekte, die bottom up entstehen, wie zum Beispiel das Projekt in der Nähe von Graz, von klassischen Baugruppen-Projekten, die mit einem gemeinnützigen Bauträger zusammen kooperieren und zum Beispiel über Baugruppenverfahren realisiert werden? Ist das auch ein Anspruch der WoGen, dass man das Baugruppenmodell wieder in bisschen weiterentwickelt und vielleicht wieder mehr bottom up-orientiert macht?
Feldmann: Also nicht unbedingt, dass wir jetzt sagen, es muss mehr oder weniger von dem oder dem sein, wir wollen den Leuten, die es bottom up machen wollen, eine zusätzliche Möglichkeit bieten. Es kann jede Gruppe nach wie vor, wie die Sargfarbik oder wir im Wohnprojekt Wien, einen Verein gründen und es selber machen, das geht ja nach wie vor. Aber für die Leute, die sagen, die ganze Ochsentour von Adam und Eva und die ganzen Risiken… schauen wir, ob es nicht mit der WoGen auch geht. Die WoGen sieht sich als Ermöglicherin für eher die bottom up-Variante mit ein bissl mehr Sicherheit. Und gleichzeitig sind wir froh, dass es eine Vielfalt gibt. Dass es eben nach wie vor die Wahnsinnigen gibt, die sagen, nein wir streiten uns mit allen Politikern und wir kaufen uns ein Gewerbegrundstück und dort wollen wir wohnen und egal wie die Stadtplanung da ist, das beißen wir durch. Das ist gut, dass es da diese ganz wilde Ecke gibt, die sagen, egal was die anderen sagen, wir wollen das. So Projekte sind ja aus der Hausbesetzerszene in Hamburg entstanden, das waren auch so eher sie radikaleren, politisch motivierten Leute, und das ist wichtig, dass es das auch gibt. Die WoGen ist sicher so die leichtere Variante, wenn man so will, wo man es sich jetzt nicht ganz so schwermachen muss. Und da gibt's auch so die habiTAT Konstruktion, die auch gut ist, weil es eine andere Möglichkeit ist. Die haben jetzt wenig diesen Öko-Touch, den wir haben. Wir sagen auch, es muss nachhaltig sein, es muss ökologisch sein und wir schauen, wie viel Boden wollen wir wirklich versiegeln, macht das Sinn. Und kann man das verdichten und so. HabiTAT geht´s drum, günstigen Wohnraum aus der Privatisierung wieder zu verallgemeinern für die, die dort leben und aus der Spekulation zu entziehen. Also da gibt's Projekte, die sich dann doch wieder sehr ähneln, weil die Aktivisten dort sehr öko sind und so, das kann auch sein, aber es muss nicht.
Und darum, im Sinne der Vielfalt, ist es gut, dass es eben verschiedenen Wege gibt, das wird auch die nächsten Jahre noch ein, zwei Genossenschaftsgründungen geben hoff ich, weil dann noch mehr möglich ist für die Leute. Weil wir können ja maximal ein neues Projekt anfangen pro Jahr, mehr schaffen wird nicht. Vielleicht, dass wir dann zwei pro Jahr anfangen können, weil die brauchen dann einige Jahre.

Das heißt, da entsteht dann nicht zu viel Konkurrenz, wenn sich mehr solche Genossenschaften gründen?
Feldmann: Nein. Dieser sehr kleine Markt ist groß genug.
Steinböck: Und ich glaub auch, weil du gefragt hast, was der Unterschied ist zwischen „wir ermöglichen einer Baugruppe zu bauen" oder „ein klassischer Bauträger macht das", bei uns steht einfach ganz oben auf der Rangliste, dass wir Transparenz zu den Gruppen halten. Das heißt, unsere Gruppen kennen zum Beispiel die Kalkulation, die wissen, warum wir uns für diese und jene Bank entschieden haben bei der Finanzierung. Das hast du bei einem klassischen Bauträger nicht, der kalkuliert das, der sagt, das sind die Mieten das kostet das und der Hintergrund bleibt eigentlich verborgen. Jeder weiß warum die Kosten entstehen, wie die Kosten entstehen, die Gruppe ist da total intensiv involviert, kann man sagen. Zum Beispiel die KooWo in Graz und es ist denk ich schon ein sehr wesentlicher Unterschied zu den klassischen Bauträgern.
Feldmann: Das ist natürlich mühsam und aufwendig, weil du musst ständig Leuten erklären, die das nicht jeden Tag machen, wieso das so ist, und das wollen sich viele nicht antun. Wir sagen, wir tun es uns an, weil wir es ja für die Leute machen. Da muss dir jemanden erklären warum die Anwältin in der Stunde 300 Euro kriegt. Weil das in Summe für die Verträge, die sie macht einfach günstiger ist, als wir nehmen einen günstigen Anwalt, wo du nachher Brösel hast. Jemand der vielleicht als freischaffender Künstler froh ist, wenn er vielleicht 20 Euro in der Stunde verdient. Aber dem stellen wir uns: Wir sagen, schau her, da wird professionell gebaut, wir verbauen Millionen, wenn wir da einen Fehler machen, ist der Schaden so viel größer, als wenn wir jetzt bei der Anwältin knausern.

Was sind die derzeit größten Herausforderungen in der WoGen?
Feldmann: Derzeit zwei: Das eine ist Finanzierung. Wir brauchen sehr viel Geld sehr schnell.
Und das zweite ist, Organisationsstrukturen so zu bauen, dass sie einerseits effizient sind und funktionieren und gleichzeitig transparent und partizipativ für die Leute. Die, die mit uns ein Projekt verwirklichen, wollen wissen, aha, ok das ist die Eva-Maria was macht die, wozu ist die da? Also das ist so die Herausforderung … Weil effizient allein ist ja gefährlich, weil wir wollen das ja auch nachhaltig haben und nur auf effizient und kostengünstig wäre gefährlich auch für die Struktur. Gleichzeitig sind wir natürlich extrem sparsam wie wir die Firma betreiben. Also die Gehälter, die wir zahlen sind an der Untergrenze; die Eva-Maria hat sich´s drei Mal überlegt, ob sie jetzt zu uns kommt, weil sie jetzt weniger verdient, als in der vorigen Firma, aber ihr hat der Job getaugt, und das darf man nicht übertreiben. Die Leute müssen ein menschenwürdiges Leben leben können, sonst brennt man sich selbst aus und kommt in die Selbstausbeutung, was ja auch nicht gut ist. Und diesen Balanceakt zu halten, das ist sicher jetzt am Anfang schwierig und der wird auch schwierig bleiben. Wenn es einmal gut läuft werden wir bequem und wird das alles selbstverständlich und das kann gefährlich werden. Wir haben versucht dem vorzubauen und dass uns nicht das passiert, was der Raiffeisen-Welt passiert ist, dass die ursprünglich geniale Idee, … aber die waren dermaßen erfolgreich, dass es halt das System korrumpiert und die machen zum Teil Sachen wo es den Friedrich Wilhelm im Grab dreimal umdreht wahrscheinlich. Und das kann uns natürlich auch passieren, wenn die WoGen-Idee extrem erfolgreich ist, dann kann es sein, dass in 40, 50 Jahren auch irgendwelche Apparatschiks glauben, da muss man jetzt einen Dienstwagen haben oder man braucht jetzt doch ein Imponier-Büro oder man braucht doch eine Sekretärin, nur um sich wichtig zu machen. Das kann natürlich passieren. Wir haben versucht es schwer zu machen und haben die Gehaltsspreizung von 1:3 gedeckelt, da kannst du kein Bonzengehalt zahlen, sonst muss die Putzfrau 10.000 Euro verdienen, das geht sich nicht aus. Und wir haben auch definiert in den Statuten, es gibt keine Dividenden, es gibt keine Gewinnausschüttung, never ever, für niemanden. Und wer uns … bleibt, kriegt vielleicht faire Zinsen oder kriegt einen Pensionsausgleich, that´s it. Es gibt also keine Möglichkeit, den Erfolg abzuschöpfen.

Dann kommen wir zum Quartiershaus: Wer von der Bewohnerseite, also von der Projektgruppe an sich, waren die ersten Leute, wie sind die zu euch gekommen sind und was ist deren Interesse daran?
Steinböck: Also der Weg bis wir jetzt ein wirklich funktionierende Kerngruppe haben der war sehr lange eigentlich beim Quartiershaus, der hat sich immer wieder etwas aufgelöst, wir hätten im Sommer schon geglaubt, dass wir eine Gruppe haben, mit denen wir die Vision erarbeiten können. Da ist dann ein großer Teil wieder weggebrochen, weil die eben gesagt haben, „das Quartiershaus ist jetzt doch nicht das Gemeinschaftsprojekt, das sie sich vorstellen". Die wollten dann eher im ländlichen Bereich bauen. Da haben wir dann immer wieder kleine Rückschläge gehabt. Mittlerweile haben wir seit Oktober die Kerngruppe, die eben jetzt wirklich fix zusammen ist, die auch schon die kleinen Aufnahmen gemacht hat. Und da ist es so, dass sie die jetzt in der Soziokratie organisiert haben und ihre Arbeitsgruppen haben. Das heißt, da gibt's jetzt nicht einen Sprecher, sondern die haben sich zum Beispiel … die Organisation besteht aus ein paar Leuten, es gibt die Architektengruppe usw. Es hängt sich jetzt nicht auf einer Person auf, sondern es ist wirklich die Gemeinschaft, die da aktiv ist.

Das heißt, das haben sie wirklich selbstständig sich erschaffen?
Steinböck: Das war schon mit unserer Unterstützung, wir waren schon bei der Erarbeitung der Vision dabei, wir haben der Gruppe nahgelegt die Soziokratie zu machen. Da gab´s dann auch einen Tageworkshop, der eben von uns begleitet worden ist, aber mittlerweile schauen wir, dass die Gruppe schon langsam in die Selbstständigkeit kommt, wird aber trotzdem noch begleitet natürlich von uns.
Feldmann: Die Begleitung ist am Anfang von uns so eine mehr unterstützende und informierende Begleitung und wir werden mehr und mehr dann nur mehr zu einer Schnittstelle zur Baufirma. Also am Anfang sagen wir „passt´s auf, die und die Gruppen haben es so und so gemacht, wenn ihr es so und so wollt, dann hat sich´s gewährt, dass man bspw. Soziokratie als Organisations- und Entscheidungsinstrumentarium verwendet, wenn ihr es aber so und so wollt, dann empfehlen wir euch quasi, dass ihr es nicht so macht, sondern anders macht, schaut´s euch das nochmal an". Und wir haben ihnen auch gesagt, ganz wichtig, dass ihr am Anfang als Gruppe gemeinsam eine Vision findet´s, da bieten wir an das Instrument des *Drag and Dreaming*, also ein ganzheitliches Projektentwicklungsverfahren, aber es war wichtig, dass die Gruppe das dann selber beauftragt, bezahlt und selber sich dann ermächtigt, weil sonst hängen die eigentlich am Tropf und kommen nicht in die Selbstständigkeit. Das war auch diese Anfangsschwierigkeit, die wir erlebt haben, weil wir haben eh schon gewusst, dass wir zuerst schon ein Projekt haben und dann die Leute suchen. Wir haben dann begeistert präsentiert, was wir erreicht haben, dass wir den Wettbewerb gewonnen haben – weil wir haben hoch gepokert, weil wir haben zwei Grundstücke zusammengelegt, was von der Wettbewerbskommission sehr ungern gesehen wird, die wollen das nicht, hatten aber so ein tolles Konzept, dass das trotzdem überzeugt hat, dass man zwei Grundstücke zusammenlegt und das trotzdem einen Wettbewerbsbeitrag gibt. Und wir haben dann ganz stolz präsentiert und das war dann, wir haben gemerkt, die Gruppe kippt sofort in die Konsumentenrolle. Wir präsentieren ihnen was – ist das nicht toll, nehmt es doch.
Steinböck: Die haben einfach die fertigen Grundrisse gesehen, die haben dann nicht mehr so im Kopf gehabt, „da kann ich noch was verändern und da wird auf unsere Wünsche eingegangen". Und jetzt sind wir grad in der Phase, in der wir sagen, ok, beim Baugruppenhaus sind wir draufgekommen, wir haben zwar Modell A jetzt

geplant im Wettbewerb, aber eigentlich brauchen wir Modell B von den Wohnungen her, dass wir kleinere Wohnungen brauchen etc. Da ist es jetzt grad so, dass wir auf die Wünsche von der Kleingruppe schauen – da ist jetzt erhoben worden, wer welche Quadratmeter braucht, circa was sie sich wünschen und ja, auf das gehen wir aktuell ein, haben die Wohnungen verkleinert, bauen aktuell grad Loggien ein für die Wohnungen, weil wir draufgekommen sind, ok, es ist doch ein sehr wichtiges Bedürfnis von den Personen, die dabei sind. Und schon langsam quasi entwickelt sich das für die Menschen zu einem Projekt, in dem sie wissen „ok wir können schon noch mitentscheiden und schauen, was kann man wohin verändern".

Wie genau läuft das dann ab mit dem Planungsprozess? Gibt´s da regelmäßige Treffen und Workshops?
Steinböck: Genau. Wir haben zum Beispiel gestern erst einen Workshop gehabt, bei dem sich die Gruppe mit den Architekten und Generalplaner getroffen hat. Da haben die Architekten einmal vorgestellt, was das Architekturkonzept ist, was sie sich bei den Grundrissen gedacht haben. Die Kerngruppe hat schon im Vorfeld selber einen kleinen Workshop gehabt, wo sie auch über die Grundrisse diskutiert haben. Den haben sie selbst organisiert, geschaut, was sind die Bedürfnisse von ihnen, sie haben geschaut, was für Gemeinschaftsräume wollen wir, was soll die Funktionalität von denen sein. So wird das jetzt schrittweise gemeinsam mit den Architekten immer wieder bearbeitet.

Und wenn in dem Prozess jetzt neue Mitglieder hinzukommen, als Bewohner, steigen die da einfach ein und können dann auch noch im Nachhinein zum Beispiel über ihren Grundriss abgeben oder gibt´s da irgendwo eine Deadline?
Steinböck: Es gibt natürlich schon eine gewisse Deadline, weil wir irgendwann das Haus einreichen müssen, damit wir eine Baugenehmigung bekommen. Dann wird es nicht mehr möglich sein, dass man einen Grundriss komplett umdreht, dass man jetzt sagt eine Leichtbetonwand kann man jetzt nach hinten versetzen, das wird sicherlich die Möglichkeit sein, aber ab dem Zeitpunkt, wo die Einreichung passiert ist, kann man es nicht mehr von Grund auf ändern, oder nur mehr schwer.

Was ist da so das Ziel? Wann es eingereicht werden soll?
Steinböck: Im September soll eingereicht werden. Also Spätsommer.

Und jetzt, abgesehen von den Grundrissen, was wird noch in der Gruppe entschieden? Und Gemeinschaftsräume sind ja auch dabei?
Steinböck: Genau. Also Gemeinschaftsräume, die Benutzung, wer darf wohin, wird jetzt zum Beispiel …, hat die Baugruppe selbst eine Gemeinschaftsküche oder wird das gemeinsam mit den Gewerbenutzern betrieben und wie kann man da eben Synergien schaffen? Da sind wir selber aber sehr stark dahinter, dass wir sagen, ok wir wollen jetzt nicht dort eine Gemeinschaftsküche mit 90m2 und zwei Stöcke darunter für das Gewerbe, sondern, wo wir sagen, bitte legen wir´s zusammen. Da sind wir auch wieder unterstützend, dass wir zum Beispiel nächste Woche ein Treffen haben, wo die Gewerbenutzer zusammenkommen, wo die Baugruppe da ist, damit man schaut, ok, wo haben wir ähnliche Bereiche, wie können wir das gemeinsam verwenden.

Das heißt es ist eigentlich separiert, dass da einerseits eben Gewerbenutzer sind, die ihr beworben habt, oder wie sind die dazu gekommen?
Feldmann: Gewerbe und Büro muss man dazu sagen.
Steinböck: Genau. Die sind eigentlich auch durch Bewerbungen auf uns gekommen bzw. teilweise auch ich glaub aus persönlichen Kontakten.
Feldmann: Wir haben sie teilweise auch proaktiv angesprochen, weil wir gedacht haben, die sind super. Wir haben z.B. das Habby Lab, das ist so ein FabLab, das gut in das Konzept hineinpasst, so Industrie 4.0, die betreibt eben eine richtige Werkstatt. Und die sind dabei und das hat dann auch wieder den Synergieeffekt. Die Wohngruppe braucht dann nicht unbedingt sich selber eine Werkstatt herzurichten, wenn sie nicht will, kann sie sich auch eine Synergievereinbarung mit dem Happy Lab zu günstigen Konditionen machen, dass sie auch deren Werkstatt benützen dürfen. Also wir haben geschaut, dass diese Synergien nicht nur innerhalb des Wohnens sind, sondern auch, dass Wohnen und Arbeiten Synergien sind und das sind Dinge wie die Küche. Weil die Küche wird mittags stärker von den Leuten, die dort arbeiten frequentiert, die Bewohner sind oft mittags unterwegs. Also ich seh´ das im Wohnprojekt Wien, jeden Tag werktags gibt´s da einen gemeinsamen Mittagstisch, das funktioniert zu meinem Erstaunen seit über vier Jahren, weil es A) niederschwellig ist, und weil B) die aus den Büros auch mitmachen. Die haben also eine gewisse Grundauslastung geboten, selbst wenn von den BewohnerInnen kaum einer Zeit gehabt hat, haben die sich drum gekümmert. Und da ist eben auch die Idee, dass man Synergien nutzt. Denn am Abend für irgendein Geburtstagsfest brauchen es wieder eher die BewohnerInnen. Und da braucht man nicht zwei Küchen, wo die eine am Tag leer ist und die andere am Abend leer ist und man macht eine schöne gemeinsame Küche. Detto zum Beispiel Besprechungszimmer: In den Firmen brauchst du es tagsüber, die Baugruppen haben am Abend ihre Besprechungen, weil tagsüber die meisten arbeiten gehen, also die besprechen möglicherweise nach Dienstschluss. Da kann man auch wieder die Besprechungszimmer doppelt nutzen. Das sind so die Ideen, die wir anregen, damit die Synergien nicht nur innerhalb des Wohnens, sondern auch Wohnen und Arbeiten-übergreifend entstehen.

Das heißt eben, ihr schaut schon, welche Nutzungen Sinn machen, welche da auch reinpassen in das Konzept?
Steinböck: Ja, auf jeden Fall. Die Gruppe hat uns gestern zum Beispiel präsentiert, was so ihre Prioritäten sind, da ist zum Beispiel auch eine Werkstatt angesprochen worden, und da schauen wir dann, dass wir das jetzt so hinlenken, dass sie sagen, ok eine eigene Werkstatt ist eigentlich überflüssig, wenn wir das Happy Lab im Haus haben.

Wie wird sich dieses Prinzip der Soziokratie dann in der Nutzung und im Erhalt des Wohnprojekts weiterentwickeln oder gibt´s da schon von euch aus Organisationsmodelle oder so, die ihr ihnen vorschlagen könnt? Oder wollt ihr auch, dass das die Gruppe dann selber herausfindet wie sie sich organisieren?
Feldmann: Im Prinzip haben wir immer Empfehlungen, die Gruppe entscheidet selber. Die einzige Herausforderung ist eine der vier Kriterien für Gemeinschaftsprojekte für ein Projekt bei der WoGen: Das ist, es muss partizipativ sein. Wie sie das machen, ist ihr Kaffee. Die können Basisdemokratie machen, die können irgendwas machen oder Soziokratie, die hat auch Vor- und Nachteile wie alles, es gibt keine perfekte Geschichte. Aber wir würden zum Beispiel kein Projekt machen, wo wir merken, „hoopla da gibt´s irgendeinen Oberguru, den alle anhimmeln und der sagt allen wo es langgeht". Das geht nicht, das wär kein WoGen-taugliches Projekt. Also es muss partizipativ sein.
Dann machen wir die anderen auch noch gleich. Das eine hab´ ich schon gesagt – es muss gemeinschaftliches Genossenschaftseigentum sein, es muss den Leuten klar sein, du wirst die Wohnung nie besitzen. Du kannst sie auch nie vererben, du kannst auch nicht damit rechnen, dass die Spekulations-mäßig einmal viel wert sein wird, das kommt gar nicht in Frage, nein. Du kriegst den Geldwert-Anteil zurück, wenn du ausziehst. Wenn du stirbst, kriegen das deine Erben. Aber die Wohnung gehört der Gemeinschaft und die Gemeinschaft soll entscheiden, wer darin ist. Also das ist wichtig, dass das die Leute verstehen und wenn sie das komisch finden, sollen sie sich eine Wohnung kaufen. Ich will niemanden bekehren.
Das dritte ist, es muss die gewissen Mindestanforderungen an Ökologie und Nachhaltigkeit haben. Wir sind jetzt nicht die Ober-Hardcore-Ökos, die sagen, wir bauen nur Lehmbau und Strohballen und so, aber wir wollen jetzt keine Plastikfenster einbauen, weil sie billiger sind und dann Styropor draufkleben, sondern da muss man auch bereit sein, für die Qualität ein bisschen was in die Hand zu nehmen und vielleicht woanders zu sparen, zum Beispiel an den Individualquadratmetern.
Und das vierte ist eben, dass es etwas gibt, das wieder zurück in die Gemeinschaft, in die Welt oder ins Dorf, fließt.

Ich definiere Selbstorganisation im Wohnbau eben auch zum Teil als Reaktion auf problematische Lagen am Immobilienmarkt, oder Wohnungsmarkt in der Stadt und eben auch als Kritik am bestehenden gesellschaftlichen, politischen oder wirtschaftlichen System. Daher lautet meine Frage, ob das aufs Quartiershaus oder speziell auf die Kerngruppe zutrifft, ob die auch ein den Anspruch haben einen Gegenpol darzustellen oder alternative Modelle aufzubringen? Ob das ein Anspruch von ihnen ist, oder eher wirklich das Gemeinschaftliche im Vordergrund steht?
Steinböck: Ich glaub es ist eine Mischung aus beiden. Es gibt die Leute, die sagen, sie wollen eher aus diesen gesellschaftlichen Zwängen, dass du diese Wohnung hast und die Nachbarn neben dir nicht kennst, ausbrechen und suchen sich deshalb ganz bewusst diese gemeinschaftliche Form. Und es gibt natürlich auch Leute, die dabei sind, die sagen, die aktuelle politische Situation ist eigentlich ein bisschen unbefriedigend und sie wollen damit auch ein bisschen einen Gegenpol setzen. Ich denk mir, man kann das eigentlich wirklich gemischt betrachten.

Ich mein die WoGen an sich stellt ja eigentlich schon ein alternatives Modell dar, würd ich sagen?
Steinböck: Das ist schon eine bewusste Entscheidung von den Bewohnern auch, dass sie eben diese Wohnform wählen und auch die WoGen dafür wählen.
Feldmann: Und ich sag auch den Leuten immer, überleg dir´s gut. Lies noch kritische Literatur, es gibt das Buch von der Barbara Nothegger „Sieben Stock Dorf". Das ist darum sehr empfehlenswert, weil es einerseits sehr amüsant ist zu lesen, ist gut geschrieben, weil es auch ein sehr persönlicher Einblick ist und weil es durchaus

auch die Höhen und Tiefen und auch die Pros und Cons beschreibt, wie es einem geht, wenn man so ein Projekt mitmacht und plötzlich draufkommt, „he, sind das alles so Wahnsinnige, warum will ich das überhaupt“. Also die hat das sehr gut beschrieben und es ist auch so, dass manche, die das Buch lesen, die so was vorhaben, sich dafür interessiert, haben und völlig abgeneigt sind. Eine ORF-Redakteurin, die im Wohnprojekt Wien einen Bericht gemacht hat, die war total entsetzt, die war zuerst so begeistert und dann hat sie das Buch gelesen – „Was, da gibt´s Streit und da darf man keine Hunde haben?“ und so. Also die hat einfach eine zu romantische Vorstellung von Gemeinschaft und da ist es dann gut, wenn die Leute vorher enttäuscht werden, weil später, wenn sie dann dort wohnen und schon das ganze Geld investiert haben und dann nicht mehr so leicht raus können. Also daher meine Empfehlung, „überleg dir´s gut, das ist nicht Schöner Wohnen und wir haben uns alle lieb, sondern das ist auch mühsam, du hast Diskussionen mit deinen Nachbarn über Themen, die du sonst nicht hättest, wenn du in einem anonymen Eigentumsapartment wohnen würdest“. Wenn du es trotzdem willst, dann ist es das tollste, aufwendigste und langfristigste Persönlichkeitsentwicklungsprogramm, das du in deinem Leben haben kannst, bei so einem Projekt mitzumachen. Also es hat beides.

Und was das Politische anlangt, es ist natürlich so, dass wir in der WoGen uns als Alternative sehen, wir wollen auch Vorturnen, dass Gemeinwohl-orientiertes Wirtschaften funktionieren kann, nicht nur so eine Idealismusblase ist, wo alle sagen, nein das geht es nicht. Sondern es geht und man kann fair trade Gehälter bezahlen, man muss die Leute nicht ausbeuten. Wir wollen auch, dass bei uns die Leute, die auf der Baustelle hackeln, nicht wie Sklaven behandelt werden, die sollen fair bezahlt werden, die sollen, die Firma soll ihre Steuern zahlen und dann nicht Konkurs gehen damit sie sie nicht mehr zahlen muss. Das wollen wir nicht. Wir haben den Anspruch, das gemeinschaftliche und Gemeinwohl-orientiertes Wirtschaften muss ein Geben und Nehmen sein. Die, die dort arbeiten müssen von dem Geld, das die dort verdienen auch menschenwürdig leben. Das geht nur, wenn man sich da zusammenrafft und sagt, „ok ich will jetzt nicht das billigste, sondern ich nehm´ da vielleicht ein bissl weniger und dafür das bessere Material“. Einfach diese Dinge sind wichtig.

7.2.4. Interview mit Stefanie Reinberg (Wohnprojekt Wien) 14.3.2018

Seit wann bist du im Wohnprojekt aktiv? Warum hast du dich damals entschieden aktiv zu werden?

Ich bin bei der ersten Erweiterungsrunde eingestiegen, das war im Herbst 2010. Und ich hab mich im Sommer vorher schon so umgeschaut weil ich halt so eine eigene Wohngeschichte sozusagen hab. Also ich hab eben so in Wien gestartet so als Kleinfamilie und das hat eben, das war dann so Ende der 70er Jahre, und das war eben nicht so die Wohnform die mir so gefallen hat, weil ich einfach ja… das war nicht so einfach mit Kleinkind und so und Studium, das war damals sehr unüblich. Und mein Exmann war Architekt und hat sich übrigens auch mit Partizipation im Wohnbau beschäftig also das ist so ein altes Thema für mich. Und dann hab ich halt WG gewohnt und haben dann selbst so ein Wohnprojekt gegründet, in Purkersdorf damals. Und das war eben so 10 Wohneinheiten, alles Familien so in unserem Alter. Und dort bin ich dann eigentlich ausgezogen aus privaten Gründen, eben weil wir uns getrennt haben und hab dann allein mit Kind gewohnt und dann hab ich wieder Wohngemeinschaft gewohnt und als Paar hab ich dann gewohnt als mein Sohn ausgezogen ist. Und dann alleine, ich hab dann so ca. 8 Jahre allein gewohnt und hab mir dann gedacht, das kann´s nicht sein, schon gar nicht wenn ich dann nicht mehr so regelmäßig arbeiten geh, das ist, ich hab einfach auch so die Befürchtung gehabt dass man dann alleine ist und nicht mehr täglich rausgeht und man dann wirklich vereinsamt. Und unbeweglich wird und so. Und dann hab ich gedacht, ok, ich kenn ja Wohnprojekte und schau mich mal um was so da ist, und bin auf dieses Wohnprojekt gestoßen und für mich waren eigentlich so 3 Themen wichtig, die auch im Kontrast zu dem Wohnprojekt aus den 80er Jahren waren. Und das eine war eben das verschiedene Generationen wohnen, weil es für mich einfach wichtig ist mit jüngeren Leuten in Kontakt zu bleiben und mit Kindern. Und das zweite war dass es kein Einzeleigentum ist, das hat auch schon die Gründergruppe diese Wohnprojekts festgelegt, dass es eben kein Privateigentum an den Wohnflächen gibt, sondern eben Nutzungsverträge, weil das eben einfach eine andere Situation macht und wirklich dann auch Leute dazukommen wieder wenn Wohnungen frei werden, die gut reinpassen und weil es auch so ein bisschen so auch – ich hab das in dem alten Wohnprojekt einfach erlebt, dass so die Eigentumssituation einfach auch andere Konflikte in einem Wohnprojekt entstehen lässt.

Das andere Wohnprojekt, in dem du gewohnt hast, in den 80er Jahren, das war Eigentum?

Das war Eigentum. Genau, das waren einfach 10 Wohnungen, mittlerweile sind die auch schon teilweise – also ich bin da so locker in Kontakt, auch über meine Söhne, und war auch bei der 30-Jahr Feier und das war sehr spannend.

Also das gibt´s immer noch und ist auch noch bewohnt?

Das gibt´s immer noch. Und so eine Nachbarin von damals hat mir gesagt, naja, es ist nicht alles aufgegangen, was wir uns damals vorgestellt haben, aber es ist immer noch ein schönes Haus und nette Nachbarn. Und ich denk mal, wir sind damals mit viel höheren politischen Ansprüchen gestartet, als jetzt hier oder mit anderen. Also wir hatten ja damals einen sehr starken gesellschaftspolitischen Ansatz und haben dem aber irgendwie nicht ganz, wie soll ich sagen, we couldn´t live up to it. Das ist einfach teilweise dann auch an ganz persönlichen Reiberein und so auch nicht gescheitert, aber es hat´s einfach schwergemacht. Und das ist auch der dritte Punkt, der bei dem Projekt eben anders ist und der bei allen Projekten, die jetzt entstehen anders ist, nämlich dass es eine klare Entscheidungsstruktur hat und moderierte Treffen. Es ist natürlich auch allein der Größe geschuldet. Aber ich denke, das hätte uns damals auch gutgetan, wenn wir uns ein bisschen mehr mit der Frage beschäftigt hätten, wie ist unser Organisationsraum, wie treffen wir Entscheidungen, wie verhindern wir, dass Leute sozusagen durch den Rost fallen oder nicht gehört werden, weil sie eben vielleicht leiser sind. Und ich denk mir, das hat sich sehr, sehr gewährt bei unserem Projekt, weil wir doch immer wieder schwere Entscheidungen treffen konnten und zwar sehr schnell. Das war auch ein bisschen anders. Also ein weiterer Vorteil war eben, dass der Baugrund damals 2010 schon festgestanden ist, wir haben damals 5 Jahre lang von der Idee gelebt und waren auf Grundstückssuche.

Und du bist dann eingestiegen als sie schon…?

Ja, jetzt hier bin ich eingestiegen, als das eben schon war. Das ist ja sehr schnell gegangen. Also es war so, dass eben diese Gruppe hauptsächlich auf Initiative von Heinz Feldmann sich gefunden hat, über eigentlich Bekannte oder entfernte Bekannte, und dann war auch schon der Architekt dabei, der Markus Zilker von eins zu eins, und der ja auch hier wohnt.

Das Büro haben sie ja auch hier?

Ja, das Büro haben sie auch hier. Und diese Gruppe hat eben war eben auf der Suche nach Gründen und hat erfahren, dass eben hier dieser Bauträgerwettbewerb war und damals war es eben so, dass als Verein man sich nicht bewerben konnte für einen Baugrund. Und das heißt, wir haben dann eben einen Bauträger gesucht, das war eben die Schwarzatal, die sich dann beteiligt hat. Und der Deal war sozusagen der, dass wir dieses Haus – es gehören ja 2 Häuser dazu, zu diesem Baugrund – und dass wir dieses Haus eben das Konzept von den GründerInnen Gruppe gemacht wird in Zusammenarbeit mit dem Büro von Markus Zilker.

Das heißt es wurde eben damals so vereinbart?

Genau, das wurde damals so vereinbart mit Schwarzatal, genau und wir sind ja auch als Heim organisiert und machen sehr viel von der Verwaltung selbst und das hat eben verschiedene Gründe. Ich mein es war eben auch angelehnt an andere Projekte, wie die Sargfabrik, oder BROT oder so, da gab´s ja viele Vorbilder auch schon, auf die man zurückgreifen konnte. Und ja, und dann war es eben so, dass hier der Baugrund zur Verfügung stand und dann ging´s los in die erste Erweiterungsrunde, das war glaub ich zu 75% Auslastung, damit man noch ein bissl flexibel ist mit den Wohnungen. Und da war ich eben dann dabei. Und schon damals war es so, dass es doppelt so viele BewerberInnen gab wie Plätze. Und es wurde eigentlich ein Verfahren angewandt, das später dann bei Neuzugängen angewandt wurde, dass eben 2 Leute Interviews führen und, in dem Fall wurde es dann eben in der GründerInnengruppe entschieden, wer dazukommt. Und so ein Kriterium war eben, dass es möglich die Diversität da ist, sowohl Alter-gemäß sowie Familienformen sozusagen, Paar, Alleinerziehend, Familie usw. Die Diversität von den Herkunftsländern oder so hat auch eine Rolle gespielt, ist aber sicher nicht idealtypisch realisiert hier. Ich mein die Grenze an die man natürlich bei solchen Projekten stößt, ist natürlich das finanzielle. Ich mein das kommt ja auch im Fragebogen ganz klar heraus, und natürlich ist das ein Problem, ja, dass ein gewisser finanzieller Hintergrund da sein muss, damit das einfach insgesamt aufgeht, aber da kommen wir eh später dann dazu, zu dem Punkt.

Was waren damals die Erwartungen und wurden deine Erwartungen bisher erfüllt?

Ja, also die Erwartungen wurden auf jeden Fall erfüllt. Ich bin total froh, ich freu mich jeden Tag, dass ich hier wohne.

Naja schon dieses generationenübergreifende Wohnen, wo irgendwo im Alltag Herausforderungen haben und einfach ein gutes soziales Umfeld und natürlich schwingt auch noch ein bisschen aus den 80er Jahren der gesellschaftspolitische Anspruch mit.

Worauf bezieht sich der konkret?

Naja ich glaub schon, so ein bisschen, diese Vereinzelung in der Leistungsgesellschaft entgegenwirken, durch ein kooperatives Zusammenleben und gegenseitiges Unterstützen. Und das ist auf jeden Fall, funktioniert das gut. Also ich fühl mich da sehr aufgehoben und ich mein, seit ich in Pension bin seit Mitte 2015, kann ich auch viel Zeit den Aktivitäten hier im Haus widmen. Und es ist wunderbar. Manchmal ist es auch ein bisschen zu viel aber das ist normal oder? Ich könnte ja immer sagen, nein, jetzt doch nicht.

Beim Babysitten hab ich so einen Deal mit den Eltern, dass ich nein sagen darf und dass sie mich trotzdem immer wieder fragen können auch wenn ich öfter schon nein gesagt hab.

Also alles informelle Übereinkünfte sozusagen?

Ja.

Vielleicht noch ganz kurz, weil es sehr spannend ist mit dem Projekt in den 80er Jahren, und weil du gesagt hast, dass damals der politische Anspruch und das Gesellschaftskritik noch stärker war als heute, was war so der Grund, warum man sich damals mehr kritisch geäußert hat als heute?

Ich glaub schon, das war so diese ganz starke sozusagen die Nachwehen der 68er Generation, dass einfach so sehr stark im politischen oder gesellschaftspolitischen Theorien gedacht hat. Während, mir kommt vor, die Generation jetzt viel pragmatischer ist. Und es spielen sich auch immer ökologische Fragen eine Rolle, Nachhaltigkeitsfragen und so weiter und die Gesellschaftspolitik ist sehr pragmatisch. Aber das heißt nicht, dass-- -- Also ich find das eigentlich gut, ja. Ich bin auch eher ein pragmatischer Mensch, ich bin nicht theoriegeleitet. Und ich find es geht auf, es funktioniert in der Praxis.

Was sind heute deine Aufgaben im Wohnprojekt?

Ich bin in verschiedenen Gruppen. Also ich bin in ein paar Gruppen, in denen ich schon mitgeplant hatte, zum Beispiel die Bibliothek. Da war ich schon dabei, von der Planungsphase weg hab ich mich mit der Bibliothek beschäftigt und mach immer noch so ein bisschen mit dort und tu Bücher katalogisieren. Am Wochenende haben wir so ein Reinigungsfest, wir machen 2 Mal im Jahr so eine Reinigung des Hauses und da werden wir die Bibliotheksregale ölen, da bin ich natürlich auch dabei. Und dann bin ich in der AG Kommunikation. Wir haben so 6 Arbeitsgruppen, aber das zeig ich dir dann in der Praxis im Foyer. Und in der Kommunikation bin ich halt unter anderem mit Forschen befasst, ich bin eben eine Anlaufstelle für die, die sich fürs Haus interessieren. Aber auch so Kommunikationsprozesse im Haus selbst. Also zum Beispiel ist momentan ein Thema, das wir bearbeiten, Politik im Wohnprojekt. Haben wir einen gemeinsamen Nenner in Fragen Politik? Und wie wirkt sich das aus? Es gab einmal so eine wichtige Frage; da war eine wichtige Demo, die von einigen als sehr wichtig angesehen wurde, und gleichzeitig war ein Großgruppentreffen und uns ist nicht gelungen, das Großgruppentreffen zu verschieben, um an dieser Demo teilzunehmen.

Aber kann man das jetzt schon sagen, ob es eine gemeinsame Politik, politische Einstellung gibt?

Das wird man jetzt sehen. Wir werden und im April auf dem Gemeinschaftswochenende damit beschäftigen. Und wir haben eben überlegt, welche Fragen kann man dazu stellen und wie kann man das Thema angehen. Also es geht der AG Kommunikation eher darum, sich einen Prozess zu überlegen wie man darüber gut ins Gespräch kommt und da zu schauen, gibt es irgendwelche Orientierungslinien. Wir haben das gleiche gemacht zum Thema Öffentlich-Privat, weil das auch so ein heißes Thema war. Da kommt rein Hausführung, Öffentlichkeitsarbeit für die Website zum Beispiel, oder auch Nutzung der Gemeinschaftsräume - Nutz ich die nur alleine oder stelle ich die auch zur Verfügung? Auch so Gemeinschaftseigentum ist so etwas, das ist ein großer Schatz, das nutzen wir selbst, aber auf der anderen Seite ist es auch etwas, das wir zur Verfügung stellen können. Weil wir den Anspruch haben wir wollen im Grätzl was bewegen. Wir haben Veranstaltungsräume, die wir vermieten, teilweise auch sehr günstig an das Integrationshaus, wo wir sagen, sozusagen das ist für uns ein wichtiger Partner im Grätzl. Oder wir haben eine syrische Familie, die lebt in einem unserer Gästezimmer jetzt seit Ende 2015, 14, oder 15. Wir haben 3 Gästezimmer und ein großes sozusagen, und im großen da wohnt jetzt die syrische Familie. Und dann ist eben so die Frage, kann jetzt die Bibliothek gebucht werden von einer, von jemanden, der jetzt, was weiß ich, Beratungsgespräche macht, so dass dann niemand mehr rein kann. Und da haben wir gesagt, nein, das wollen wir nicht. Wir wollen ja, dass die Bibliothek immer zur Verfügung steht für Leute aus dem Haus. Wenn da jemand drinnen sitzt und sich unterhält ist das völlig in Ordnung aber eben nicht exklusiv.

Also, dass man möglichst viel öffentlich macht?

Genau, es geht einfach so ein bisschen drum, da zu schauen, was, wie sehr wollen wir uns öffnen und wie sehr wir sagen wir brauchen auch Rückzugsraum. Also irgendjemand hat da mal das Beispiel gebracht, das Wohnprojekt ist wie eine Halbinsel, also man kann sich zurückziehen und Dinge ausprobieren aber es ist wichtig, dass man die Verbindung zum Festland nicht verliert und es ist wichtig, dass es irgendwo auch einen Wechsel, einen Austausch gibt.

Kann man ungefähr sagen, wie viele von denen, die derzeit hier wohnen auch wirklich aktiv die Gemeinschaftsflächen usw. nutzen und zu den Veranstaltungen kommen?

Ja, das ist ganz schwer zu sagen, das haben wir nie, also da haben wir uns nie selbst beforscht in der Hinsicht. Aber ich denk mal irgendwo ist fast jeder dabei. In der Küche finden unendlich viele Kinderpartys statt.

Und ja, das sind so Themen, wo wir auch ein bissl experimentieren und so einen Weg suchen. Es gibst sich, es sind viele auch stark außerhalb des Wohnprojekt engagiert, dass sie anstrengende Jobs haben oder auch in anderen Netzwerken aktiv sind, und andere, die sind mehr auf Familie orientiert. Aber ich glaub insgesamt schätzt das fast jeder.

Wie viel Zeit, würdest du sagen, bringst du derzeit für das Wohnprojekt auf?

Zwischen 10 und 20 Stunden im Monat glaub ich sind´s. Also es wechselt so ein bisschen.

Gibt´s da irgendein System wo das geregt wird und aufgeteilt wird?

Ja die Wohnprojekt-Stunden ist ein bisschen ein kompliziertes Thema. Weil so ein Projekt nur funktioniert, wenn alle einen Teil ihrer Zeit beitragen. Und natürlich sind die Möglichkeiten unterschiedlich. Es gibt z.B. jemanden, der hat sozusagen einfach seine Arbeitszeit im Job reduziert, weil er gesagt hat, er muss ja auch was tun. So weit gehen wenige.

Gibt´s da eine Mindestzahl oder so was an Stunden die man fürs Wohnprojekt aufbringen muss?

Es gab so am Anfang die Regel, also wir sind gerade in der dritten Experimentierphase, am Anfang haben wir eben gesagt, 11 Wohnprojektstunden und die Möglichkeit der Karenzierung wenn man etwas speziell macht, Kinder kriegen oder eben im Job eine besonders anstrengende Zeit hat, und die wurden auch in einem Online System erfasst. Dann war so ein bisschen die Diskussion, aber die Möglichkeiten sind unterschiedlich und es

gibt Leute, die sind in Pension oder sind gerade arbeitslos, die können eigentlich mehr tun und wollen auch mehr tun, und andere, die grad ganz wenig Zeit haben. Und dann gabs so die Möglichkeit der Selbsteinschätzung, wo man sagt, ok, ich sollte eben nicht mehr als – es war dann auch so ca. zwischen 5 und 10 Stunden im Monat oder zwischen 2 und 20, also es war so 1 zu 10 glaub ich der Schlüssel – und niemand sollte zu viel tun, weil das natürlich auch eine Machtposition bedeutet, das kommt dann natürlich auch ein bisschen aus dem Gefüge. Und jetzt sind wir – da gabs dann wieder Leute, die gesagt haben, naja ich muss eh schon im Jon Stunden aufschreiben, wieso muss ich das jetzt in meinem privaten Rahmen auch und das will ich eigentlich nicht. Und ich will ja was tun, aber ich will nicht dokumentieren müssen. Und das ist so eine Ökonomisierung der Gemeinschaftsarbeit, die also auch berechtigte Kritik hab. Und jetzt momentan sind wir in einer Phase, in der wir sagen, wir wollen´s gern dokumentieren, wo wer engagiert ist, aber wir schreiben´s nicht auf. Und das Ergebnis zeig ich dir dann im Foyer. Das ist das Bienenwaben-Projekt, unsere Arbeitsgruppen sind Bienenwaben, wo man sich eben hineinsetzen kann und es gibt auch eine Ruheblume, wo man sich ausrasten kann. Also mal sehen. Es war so ein bisschen die Überlegung, ja wir schauen mal wir müssen das dann evaluieren, ob irgendwas zusammenbricht, aber es ist bis jetzt noch nichts zusammengebrochen. Weil es geht natürlich immer um Inklusion auch. Es wär natürlich auch nicht gut wenn jemand gar nichts tut und dann irgendwie auch ganz rausfällt. Aber natürlich kann man niemanden zwingen irgendetwas zu tun. Und jeder sucht sich ja seinen Platz. Das ist für Leute, die neu einsteigen nicht so einfach einen Platz zu finden, wo sie dann hingehören, was sie gerne machen, wo sie ... Ja, also wir werden sehen, wie sich das alles zeigt.

Das heißt, man passt sich einfach an und schaut was funktioniert?

Ja also ich bin eben in der AG Kommunikation und der Bibliothek. Dann bin ich jetzt auch in der UG Hausverwaltung, da bin ich jetzt vor Kurzem reingerutscht weil der Appell kam, wir brauchen jemanden, der vormittags Zeit hat für Treffen. Und ja es ist auch kein sehr gemütliches Feld. und da hab ich mir gedacht, naja, ok gut dann mach ich das halt auch noch. Jetzt häng ich da auch drin. Und ich gartel gern. Ich war von Anfang an auch in der Freiraumplanung und da bin ich mich aber am Zurückziehen. aber ich gartel trotzdem gern, nehm nebenbei gern an irgendwelche Gartenaktionen teil. Also das ist so mehr ich versuch jetzt mehr so die praktischen Sachen zu machen. Newsletter mach ich auch. Das ist so unterschiedlich. Und da im Salon arbeit ich natürlich mit, das ist so eine Außenstelle sozusagen. Das ist so eine Art öffentliches Wohnzimmer. Und das hat sich sehr, sehr bewährt. Weil es einfach auch eine niederschwellige Möglichkeit ist ins Haus zu kommen. Und normerweise ist immer jemand da, der gern Auskunft gibt und es ist halt auch für die Leute aus dem Haus. Also ich geh da oft, also wenn ich jetzt so mir denk, jetzt hab ich Lust wen zu treffen aber keine Lust so wen anzurufen oder so, dann setz ich mich einfach mal runter und oft ist jemand da mit dem man dann ins Gespräch kommt und das passt. Und wenn nicht, dann sitz ich eben so ein bisschen da und les Zeitung. Das ist wirklich sehr angenehm. Schon allein deswegen arbeite ich gern hier mit, um mir das selber zu erhalten. Außerdem ist es wahnsinnig praktisch, wenn man am Wochenende Milch kriegt und so ohne das Haus zu verlassen.

In Bezug auf die Fluktuation der BewohnerInnen: Was waren bisher die Gründe warum BewohnerInnen wieder ausziehen?

Ja, also ich glaub es waren immer private Gründe, also Trennungen oder auch jetzt z.B., also eher im Privaten. Also es ist jetzt z.B. ein ganz aktueller Fall ist einer, der mit dabei war und irgendwie sich eine große Wohnung genommen hat, im Hinblick auch ich möchte irgendwann auch eine Familie gründen, und hat sich aber WG Kollegen eingeladen in seine Wohnung. Der ist zieht jetzt in ein anderes Wohnprojekt, das mehr am Land ist, weil seine Freundin lieber am Land leben möchte.
Also wie gesagt, das sind sehr oft Dinge, die in der Partnerschaft passieren und zur Folge haben, dass jemand auszieht oder…

Gab´s bisher auch Konflikte?

Es war bisher nicht so, dass, also ich denke, das ist auch der Vorteil von so einem großen Haus, dass es ist groß genug, dass man unterschiedliche Beziehungen entwickelt zu unterschiedlichen Menschen. Also es gibt Menschen, denen ist man im Haus sehr nahe gekommen sozusagen also wo ich sehr enge Beziehungen hab und es gibt andere, mit denen ich spezielle Dinge gern mach, Garten arbeiten oder so. Oder es gibt einen Abendtisch, da treff ich Leute, mit denen ich sonst eigentlich weniger zu tun hab. Aber das ist irgendwie nett, 2 Mal die Woche isst man halt abends zusammen.

Also ergeben sich unterschiedliche Netzwerke?

Es sind ganz unterschiedliche Konstellationen. Es gibt Leute, mit denen hab ich sehr wenig zu tun, aber es gibt niemanden, den ich nicht am Gang treffen möchte oder es gibt niemanden, über den ich sag, mit dem möchte ich jetzt kein Gruppentreffen haben oder so. Das gibt´s eigentlich nicht. Und ich denk mal da ist ähnlich bei allen. Ich wüsste jetzt nicht von irgendwelchen großen Feindschaften.

Das zeigt sich ja auch dadurch, dass deswegen niemand auszieht.

Nein, ich glaub da ist nichts… Ja eben, und ursprünglich gab´s eben diese Geschichte mit der ursprünglichen Vision, die steht auch da drauf. Und also es gab schon einmal so Ansätze das irgendwie zu ändern oder umzuformulieren, das ist bis jetzt noch nicht gelungen. Genau so wenig wie uns gelungen ist, einen anderen Namen zu finden. Das ist einer der Prozesse, der definitiv gescheitert sind, Die Namensgebung. Das ist ja wirklich komisch, dass wir noch Wohnprojekt Wien heißen, das ist ja irgendwie…
Vor allem weil es wahnsinnig viele gibt mit poetischen Namen.
Also wir haben 2 Großgruppentreffen lang darüber diskutiert und es ist kein gemeinsamer Nenner. Also ich find da ja sehr lustig, weil wir haben schon wahnsinnig komplizierte Probleme gelöst aber das nicht. Und jetzt will das niemand mehr machen, das ist uns eigentlich wurscht.

Ok, also die Ziele haben sich von dem her nicht wesentlich geändert?

Nein, glaub ich nicht. Und ich denk mal, ja das Potential ist wirklich dieser sehr einfache Zugang zum nachbarschaftlichen Leben. Also die Barbara Nothegger, die das Buch geschrieben hat, das Sieben Stock Dorf, die hat so schön dargestellt, dass es eigentlich wirklich so eine Dorfgesellschaft ist aber ohne die alten Feindschaften.
Und, ja, das ist wirklich, also ich glaub, das ist so einfach sich gegenseitig zu unterstützen. Es ist so unproblematisch. Weil ich kann meinen Nachbarn eine riesen Freude machen, indem ich mich abends sozusagen in die Nachbarwohnung begebe und genau das mache was ich in meiner Wohnung gemacht hätte und sie könnten weggehen und ich bin halt für die Kinder da. Also falls sie überhaupt wach sind, die werden eh nie wach. Oder wenn irgendwann einmal so eine Betreuungslücke entsteht von einer Stunde oder so dann ist es überhaupt kein Problem, es ist kein Aufwand. Und ich hab nie Angst oder Befürchtungen, ich kann immer jemanden fragen ob er mir irgendwas repariert in der Wohnung, ich find immer jemanden. Und hab auch keine Hemmungen zu fragen. Weil ich weiß es ist immer ein Geben und Nehmen. Und ich denk das ist ganz wichtig, man hat so ein bisschen diese Aufgehoben sein, das man sonst eigentlich nur in der Familie hab. So, wo ich dann denk ja ok egal was passiert ich hab hier immer ein Dach über dem Kopf und notfalls füttern mich meine Nachbarn durch. Und ich glaub, dass das so ein Gefühl ist, das viele haben und das macht alles leichter. Ich mein natürlich hat jeder trotzdem seine eigenen Probleme mit dem Familienleben und Job und drei Kindern ist immer alles anstrengend, aber … und natürlich gibt´s auch, wenn man allein lebt, Situationen wo man sich ein bisschen einsam fühlt oder so, aber ja, es ist trotzdem im Grund genommen, weiß man bevor… es gibt immer jemanden, der fängt dich auf. Und das ist glaub ich eine große Qualität. Und für mich war´s eben auch so im Hinblick auf meine Beschäftigung mit dem Altwerden war´s so auch eine Überlegung, ich kann mich einbringen, auch wenn ich nicht mehr top fit bin. Es gibt ja immer noch was, was nachgefragt wird, was ich tun kann, Und das ist halt den ich mir in so einem normalen Stadtleben nicht normal. Das ist irrsinnig anstrengen, sozial eingebunden zu bleiben.

Ist das jetzt generell von allen Baugruppen das Potential?

Ich glaub schon, dass diese Wohnform prinzipiell sehr hohes Potential in die Richtung in sich hat. Es wird teilweise auch schon, also es kann natürlich nicht alle Probleme lösen und es erfordert auch irgendwo Menschen, die bereit sind viel Zeit in Kommunikation und in Lösung von Alltagsproblemen zu stecken. Das ist auch nicht jedermanns Sache. Also viele Freunde von mir sagen, ja das passt gut für dich und das sagt schon sehr viel. Das ist nicht für jeden, klar. Aber ich denk mal für die, die das wollen, ist das eine tolle Möglichkeit.

Wie hast du den Planungsprozess empfunden?

Ja, eben wichtig war, wie gesagt, diese Moderation und diese soziokratische Entscheidung. Wir haben ja auf diese Art und Weise die Wohnungen verteilt, das war so eine ganz einschneidende Situation. Da haben eben die Architekten so, ich weiß nicht, vier oder sechs verschiedene Pläne gezeichnet anhand von Fragebögen, die man vorher ausgefüllt hat und da konnte man dann sagen, ok das ist, diese Position im Haus, also was weiß ich, vorn hinten, die Größe hat man eben selber definiert, Stockwerk, weil es ist ja nicht so bei uns, dass die oberen Wohnungen mehr kosten, die kosten ja alle gleichviel. Und das hat eben, wir haben einen ganzen Sonntag lang, war dieser Prozess, eben, und dann hat man noch versucht – dann gab´s eben eine Familie, die gesagt hat, nein das geht gar nicht.

Waren da schon alles BewohnerInnen da? War das Haus schon voll besetzt?

Da waren die 75%. Und dann hat eine Familie gesagt das geht dar nicht. Die waren relativ weit unten gelandet und die Frau hatte Augenprobleme und da war nicht aufzulösen. Es wurde versucht über Tauschen und so zu lösen aber das hat nicht funktioniert. Und daraufhin haben wir gesagt, ok, jetzt treffen wir uns nächsten Sonntag wieder und machen das gleiche nochmal. Und die Architekten haben 2 neue Varianten gezeichnet. Und das war schon für alle ein unglaubliches Erlebnis. Und dann hat´s funktioniert.

Das heißt, man muss also wirklich so lange das aushandelt, bis es für alle passt?
Aber die Bereitschaft, für alle jetzt wirklich so viel Zeit und auch so viel Flexibilität zu investieren und für mich war das irgendwo so ein Gefühl, am Ende vom ersten Tag hab ich mir gedacht, es ist mir eigentlich völlig wurscht wo meine Wohnung ist. Vorher hab ich mir auch gedacht vielleicht komm ich weit rauf und so aber es ist ha völlig wurscht wo ich da im Haus bin, Hauptsache ich bin im Haus.
Und es ist so klar rausgekommen, dass eigentlich, der Prozess ist von allen als sehr massiv erlebt worden, als wirklich ein Erlebnis der Stärke. Und also wie gesagt. Und auch bei der Reinigung, da gab´s riesige Auseinandersetzungen, wie wir das Haus reinigen. Ob wir das extern machen oder ob wir alles selber machen. Und es gab die Verfechter, die wollten alles selber reinigen und es gab die Verfechter, die gesagt haben, nein wir müssen auf jeden Fall eine Reinigungsfirma anstellen, weil das überfordert uns und da gibt´s immer Streitereien über die Reinigung und so. Und dann haben wir 3 Monate lang eine Reinigungsfirma gehabt und 3 Monate lang haben wir das Haus selber gereinigt. Und dann hatten wir so eine Zwischenvariante so mit Gänge selber reinigen und für die Gemeinschaftsräume jemanden, den wir bezahlt haben. Und dann wussten wir, das ist die Lösung, die wir gut aushalten. Weil einfach, alles reinigen lassen ist natürlich teuer, das erhöht die Betriebskosten und alles selber reinigen… nicht einmal die, die vorher alles selber reinigen wollten, wollten das noch. Also das war … Und das sind eben so Erfahrungen, die man miteinander macht, die irgendwo auch die Gemeinschaft stärken und ein bisschen auch so den Blick wie wichtig ist mir jetzt, dass ich mich jetzt mit meiner Idealvorstellung durchsetze. Und ist es nicht so, dass dadurch, dass viel diskutiert wird und andere Überlegungen ins Gespräch kommen, ist es nicht so, dass das die Lösung nicht auch mal verbessert? Weil die anderen sehen vielleicht ganz andere Aspekte oder haben ganz andere Ideen, wie man was machen könnte. Und das ist schon spannend, aber man braucht wirklich einen langen Atem, manchmal denk ich mir auch, mein Gott, jetzt kommt da noch so eine große Runde und jeder gibt seinen Senf dazu. Ich bin schon so müde…

Ja aber dieses Prinzip der Soziokratie, ist das von Anfang an angewandt worden? Da warst du vielleicht nicht dabei im frühen Planungsprozess aber ist das damals…?
Ja, das war die GründerInnengruppe, die hat das entschieden und ich find das gut.

Das heißt, jetzt haben wir eh schon gesagt, die Initiative ist eben wirklich von Heinz Feldmann mit der Gruppe eben ausgegangen.
Genau, der hat eben die GründerInnengruppe zusammengebracht. Das waren damals 16 oder so.

Und da war der Architekt auch dabei?
Ja, da war der Architekt auch schon dabei.
Genau, und die haben sich dann die Schwarzatal gesucht, da war eben auch von eins zu eins der Markus dabei und raum und kommunikation haben sie dann glaub ich einfach dazugeholt als Vermittler, als Prozessbegleiter

Die Schwarzatal, also der Bauträger, hat schon mehrere Projekte in die Richtung gemacht, richtig?
Ja, ich glaub die haben sich ein Geschäftsmodell, ein Geschäftsfeld da erarbeitet mit uns. Ich war mal in so einer Diskussion, in der auch die Chefin von der Schwarzatal drinnen war, die hat gesagt, naja dieses Hardcore Wohnprojekt… Aber ja, ich mein die, die sind einfach interessiert dran und finden das auch spannend die Art und Weise.

Man kann ja auch ganz andere Sachen einfach umsetzen und ich glaub vor allem für Architekten ist das ja sehr spannend.
Ja und die GründerInnengruppe hat diese Entschluss, also war auf der Suche nach einem Grund und dann kam eben diese Möglichkeit. Und also ich find das super, ich mein, das ist wirklich so zentral und so gut angebunden. Und die Schwarzatal hat dann eben den ganzen Bauprozess auch, also mit, die haben dann eben immer zusammen, so viel ich weiß, mit dem Vereinsvorstand, das war eben damals auch der Heinz Feldmann, und eins zu eins und raum und kommunikation und Schwarzatal, die haben dann eben auch gemeinsam die Verhandlungen mit der Baufirma, mit dem Generalunternehmer geführt und die haben das dann gemacht. Und der ist uns ja dann Pleite gegangen kurz vor … im Sommer 2013 ist die, das war die alpine Pleite. Und das hat dann nochmal 3 Monate den Einzug verzögert, aber…

Aber dann wurde das Haus wieder aufgekauft?
Ja aber das hat natürlich also angeblich, ich weiß es nicht, ich war damals nicht der AG Finanzen und Recht, aber es hat uns anscheinend auch ein bisschen Zeit gegeben damals die Finanzierung aufzustellen für diesen Hauskauf. Weil der musste ja nach Fertigstellung und vor Einzug stattfinden, es waren ja so 2 Wochen Zeit. Und ja, es war sehr spannend glaub ich. Aber da war ich jetzt nicht …

Sind viele Leute während der Planungsphase ausgestiegen? Und warum?
Ja, in der Planungsphase sind Leute ausgestiegen, eben einerseits weil sie sich eben einfach lebensgeschichtlich umorientiert haben. Ich kann mich erinnern, einer, der hat dann irgendwie, der war sehr jung und hat dann irgendwie gemeint, da vielleicht will er doch noch mal eine Zeit lang ins Ausland. Oder es gab auch Leute, die aus finanziellen Gründen ausgestiegen sind, die dann einfach draufgekommen sind, dass sie das einfach finanziell überfordert. Das hat mir sehr Leid getan, weil das halt, ja, ich denk mir da wär sicher etwas zu tun, da das leistbarer zu machen, also das sozial irgendwo abzufedern oder die Möglichkeiten zu schaffen.

Das heißt, sie haben direkt in der Planungsphase v.a. weil man da auch viel Zeit reinstecken muss?
Genau, aber auch diese, ich mein das ist halt einfach nicht so einfach, sich 500 Euro im m2 auf den Tisch zu legen, das hat nicht jeder angespart.

Wann und von wem wurde beschlossen einen Verein zu gründen?
Die GründerInnengruppe hat dann diesen Schluss gefasst mit der Vereinsgründung, weil das einfach, keine Ahnung, also ich glaub das war einerseits, ein Verein, weil man so die Option auf Gemeinnützigkeit hat. Aber ich glaub wir sind jetzt gar nicht gemeinnützig, das hat irgendwie nicht funktioniert, aber das war immer das Ziel. Aber ich hab mich da jetzt auch nicht so hineingekniet.

Kannst du kurz das Prinzip der Soziokratie erklären? Was sind die Vorteile daran?
Ja, also Soziokratie, ist wie gesagt einfach ein Instrument, um so eine große Gruppe die Möglichkeit zu geben, da in relativ kurzer Zeit die Entscheidungen zu treffen. Das eine ist natürlich, dass niemand überfahren wird, das ist immer die Möglichkeit gibt, da sich zu Wort zu melden. Wir machen auch immer wieder so Runden, wo jeder was dazu sagt. Das ist zwar sehr zeitaufwendig, aber…

Jeder heißt jede BewohnerIn?
Genau, jeder der bei so einem Treffen dabei ist. Und das andere ist natürlich die Arbeitsteilung, dass eben die einzelnen AG Entscheidungen treffen in ihrem Bereich. Also z.B. die Entscheidung, wer was in der Bibliothek machen darf, die trifft die UG Bibliothek, die besteht manchmal nur aus 3 Leuten. Ich mein, es könnte dann sein, nein, das geht gar nicht, was die da in der Bibliothek entschieden haben und dann wird man´s vielleicht größer aufmachen.

Aber es gibt eben viele Entscheidungen die in der Gruppe getroffen werden?
Genau, viele Entscheidungen, die in den Gruppen getroffen werden, also z.B. die Entscheidung, ob jetzt die Betriebskosten erhöht werden müssen, trifft die AG Finanzen und Recht. Aufgrund der Zahlen, die am Tisch liegen.

Aber es gibt dann eben auch regelmäßige Treffen wo alle, also nicht da sein müssen, aber alle kommen können?
Es gibt so 10 Großgruppentreffen im Jahr und die AG treffen sich unterschiedlich. Ich glaub die Bau und die Finanzen die treffen sich so einmal im Monat, andere treffen sich seltener, so vier Mal im Jahr oder so. Und dann gibt´s eben noch ganz viele Untergruppen, aber wie gesagt, das schauen wir uns dann optisch an. Und das ist schon gut. Und es gibt eben, da sind wir als AG Kommunikation dabei, Infopaket neu aufzustellen, wo so eben die einzelnen Themen eben abgehandelt werden und die Texte kommen aus den Arbeitsgruppen und wir haben das jetzt hier zusammengestellt. Das wir jetzt demnächst fertig. Ich kann dir das gern auch dann schicken, aber es braucht jetzt noch einen Durchgang. Wir sind jetzt fast fertig.

Ist das dann auch für die Website und so?
Ja, wir geben auch was davon auf die Website. Aber vor allem wenn andere Baugruppen jetzt sagen, wie macht´s ihr das, dann kann man ihnen das zur Verfügung stellen. Oder es war ursprünglich gedacht für

BewerberInnen und ist dann sehr lange nicht aktualisiert worden und das haben wir jetzt endlich gemacht. Und da steht das auch dann noch einmal zum Nachlesen.

Wer entscheidet dann wer in welcher Arbeitsgruppe sitzt? Und auch die Größe von den Gruppen ist flexibel?

Das entscheiden die Leute selber.

Naja es gibt schon so Appelle. Also an sich ist es so, dass ich entscheide in welche Gruppen ich geh. Aber es gibt schon Situationen, in denen die Gruppen sagen, nein es braucht jetzt Unterstützung. Die AG Hausverwaltung war so ein klassische Beispiel. Die waren nur noch zu zweit. Und dann haben sie gesagt das geht gar nicht. Und es gibt auch die Gruppen, die wechseln. Also die Putzteufel, die die Reinigung organisieren im Haus, das waren jetzt zuletzt 4 Frauen und die haben gesagt, so wir wollen jetzt aufhören, wir haben das jetzt 2 Jahre gemacht. Und dann kam dann gleich der gute Vorschlag im Großgruppentreffen, na das sollen jetzt 4 Männer sein. Es haben sich tatsächlich vier Männer gefunden, also ab nächsten Monat haben wir dann 4 männliche Putzteufel.

Und also es gibt so Gruppen, die fluktuieren und auch die Leitung wird alle 2 Jahre gewählt. Also es gibt immer in der Soziokratie eine Leitung, die wird in der Großgruppe gewählt und eine Delegation, die wird von der AG selbst gewählt. Das hat so ein bisschen das Ziel so Innen- und Außensicht, aber eigentlich, wir in der Kommunikation versuchen das gemeinsam zu machen. Wir haben so eine Doppelkoordination und das ist immer ganz angenehm, wenn man sich mit irgendjemanden austauscht und sagt, ja ok was ist jetzt wichtig, was sollten wir jetzt in der AG weiterbringen und so, welche Prozesse und wie machen wir das am besten und so. Das ist immer ganz schön, wenn man da so jemanden hat mit dem man das besprechen kann.

Ja und im Prinzip, one man one vote. Aber wir stimmen eben nicht ab, sondern wir machen soziokratische Entscheidungen wo du halt ein Veto einlegen kannst, aber eben eines, das du begründen musst und wo du nach Möglichkeit auch einen Alternativvorschlag machst. Und das kann dann dauern.

Das heißt eben, die Großgruppentreffen sind dann wirklich für alle Bewohner, auch wenn sie in keiner AG sind?

Ja genau. Und dann gibt es noch die Gemeinschaftswochenenden 2 Mal im Jahr, einmal extern und einmal intern, wo dann so größere Themen behandelt werden. Eben jetzt fahren wir im, Ende April fahren wir auf ein, ich weiß nicht wo wir da genau hinfahren, hab ich gar nicht im Kopf, da wo wir letztes Jahr auch waren, irgendwo hier in Österreich. Und da reden wir dann eben über Politik. Und das wird sicher spannend, ja.

Wurden bestimmte Nutzungsregeln für das Zusammenleben definiert?

Also z.B. für die Gemeinschaftsräume die werden von den Gruppen, die sich um diese Räume kümmern aufgestellt. Also da steht dann z.B. was weiß ich, also ein Saunagang kostet so und so viel und halt wie schaut das aus mit der Reinigung und wo gehört was hin. Und in der Küche ist das ganz, die Küche ist eine Never ending story, wie in WGs. Bitte schreibt auch wenn ihr etwas ausborgt und bringt es gleich wieder zurück. Das passiert natürlich auch nicht immer aber.

Das heißt, für die Räume, die gemeinschaftliche genutzt werden, gibt´s eben bestimmte Regeln?

Da gibt's auch Regeln und da gibt's auch eine Gruppe, die kümmert sich drum, also was weiß ich, bei den Gästezimmern z.B. gibt es eine Gruppe, die schaut dann wie funktioniert das mit der Reinigung, dann gibt's so eine Art Rezeption und irgendjemand kümmert sich um die Wäsche und ja. So einfach ein Auge drauf haben oder auch die Schönheiten, Bilder aufhängen usw.

Dann können wir mal zur Finanzierung kommen und zum Gemeinschaftseigentum, wie damit umgegangen wird. Weil – noch kurz als Hintergrund – ich befasse mich eben in meiner Arbeit auch mit der Urban Commons Theorie und verwende das dann ein bisschen so als Grundlage für die Analyse. Und da geht's eben auch stark um den Umgang mit dem Gemeinschaftseigentum oder mit bestimmten Ressourcen generell…

Also wir haben ja nur das Haus gekauft also uns gehört sozusagen das, wo das Haus draufsteht und das Haus, als Verein. Das Haus gehört dem Verein und der Verein hat Nutzungsverträge mit den einzelnen BewohnerInnen. Und dann gibt's eben neben den Wohnungen eben auch Gewerberäume, wie eben das Architekturbüro oder hier dieser Raum oder auch eine Praxisgemeinschaft im ersten Stock und die haben sozusagen richtige Mietverträge.

Und das Grundstück gehört dem Bauträger?

Ja, also das rundherum gehört der Schwarzatal und wird eben genutzt von den beiden Häuser, bzw. die Grünflächen, da gibt´s ja keine Zäune, also da können alle Leute aus dem Viertel auch hin. Es gibt nur einen Gemüsegarten, der wird von den Bewohnern von dem drüberen Haus und von unserem Haus betrieben so in Form von Hochbeeten und so. Und wir vergeben die Hochbeete jährlich neu, wobei es viele gibt, die einfach dranbleiben. Ich hab am Anfang zum Beispiel eines gehabt und hab mir dann gedacht, nein ich hab jetzt keine Zeit. Und hab ein Gemüsekistl und das wenige, was ich da zustande bringe das kann ich … Vielleicht ist wer anderer erfolgreicher.

Wer entscheidet, wer in eine freiwerdende Wohnung einziehen darf?

Es ist eben so, wenn jemand auszieht wird eben ein neuer Bewohner gesucht und zwar von der Untergruppe Mitgliedschaft. Also auch nach diesem Verfahren, Interviews, Fragebogen, so Art Motivationsschreiben, warum wollen die Leute, die sich bewerben da einziehen, und dann gibt es ein Interview und diese Gruppe sucht dann aus. Und dann teil sie es allen mit. Also es ist nicht so, dass da irgendjemand sagen könnte, den will ich doch nicht und so, und der muss dann wieder ausziehen, sondern das macht die UG Mitgliedschaft. Das ist deren Domain.

Gibt es eine bestimmte Zielgruppe, die mit dem Wohnprojekt Wien angesprochen wird?

Ich glaub das sind Leute, die wirklich Interesse haben. Ich mein, ich hab mal mit den Leuten von der UG Mitgliedschaft gesprochen und gefragt, wie macht ihr das und sie haben gemeint, also naja, wenn jemand schon ganz genaue Vorstellungen hat also 120m2, Blick nach Süden oder nach Westen oder so ähnlich, ja, dann sind die schon kritisch. Weil es geht nicht drum jemand zu finden, der unbedingt im Nordbahnviertel eine Wohnung haben will. Es geht um jemanden, der Interesse hat an so einer Gemeinschaft. Und hat bis jetzt eigentlich auch immer ganz gut funktioniert.

Und natürlich gibt's eine finanzielle Hürde. Das ist etwas, das mich auch etwas schmerzt, es gibt halt zwei Soliwohnungen im Haus, wo eben kein Einmalbeitrag eingehoben wurde, das wurde eben irgendwie von allen gemeinsam getragen. Ich weiß gar nicht wie das im Detail war.

Da gibt's eben diesen Solifonds?

Da gibt's den Solifonds, genau, wo viele einzahlen und es gibt den Soliflohmarkt einmal im Jahr, wo ein bisschen Geld auch eingenommen wird. Oder im Fall der syrischen Familie gab´s eben einen Beschluss von der Großgruppe, dass eben da einfach der Mitgliedsbeitrag angehoben wurde um den Betrag, der gebrauch wird, um diese Wohnung zur Verfügung zu stellen.

Also Mitgliedsbeitrag heißt…?

Wir haben einen Mitgliedsbeitrag von 19€ jetzt, genau 15€ waren es ursprünglich, also im Monat und der wird für die Vereinsaktivitäten und eben ein Teil davon, ich glaub 4€ oder so im Monat zahlt jeder für die eine Wohnung. Und… Aber das ist halt auch, das ist nochmal so ein Ding, wo ich sag, für so ein Haus gibt es viel mehr Möglichkeiten solidarisch tätig zu werden, weil ich allein würd mich wahrscheinlich nicht drüber trauen, auch wenn ich eine große Wohnung hätte, da was herzugeben, weil ich mein das ist ja unglaublich viel Verantwortung auch mit verbunden. Und in so einem Haus da teilt sich das auf, da gibt's einige, die besprechen das Kinderthema und andere, die kümmern sich um Deutschunterstützung oder so.

Das ist schön, wenn so etwas funktioniert in einer Gemeinschaft.

Ja, da hat man wirklich viele Möglichkeiten, die man alleine nicht hat.

Ist es möglich Gewinnmaximierung nach Auszug aus dem Gebäude zu erreichen?

Wertsteigerung ist sozusagen nicht wirklich vorgesehen. Also es ist eigentlich so gedacht, dass es eben genau nicht steigt. Also die Miete ist nicht Index-gebunden, sondern jetzt haben wir z.B. den Fall, dass die Betriebskosten gestiegen sind und es wird dann geschaut, wie kann man das, also bringt es uns in eine Schieflage und wenn ja, muss da dann schon der Nutzungsbeitrag angehoben werden, aber das wird sehr genau angeschaut, ob´s andere Möglichkeiten gibt. Also es ist eher, also das ist auch ein Grund für mich, wo ich sag, ok meine Pension ist auch begrenzt und ich bin eigentlich froh, wenn ich weiß dass da jetzt nicht plötzlich die Miete ansteigt.

Die Frage ist deshalb da, weil es in den anderen Baugruppen schon kritisiert wurde, in denen Einzeleigentum besteht,…

In Purkersdorf z.B. ist das so, dass da Wohnungen zu einem, ich mein grad Purkersdorf ist natürlich seit den 80er Jahren, da sind die Quadratmeterpreise schon gewaltig gestiegen, wo dann schon Leute die Wohnung sehr gut

verkauft haben. Und das find ich nicht gut. Es ist eben jetzt so, dass Leute, die, das was man bekommt - das ist auch andere Gruppen wie BROT glaub ich angepasst – wenn man aussteigt, ist eben der Einmalbeitrag plus die Tilgung, abzüglich einem Prozent pro Jahr Abnutzung, Wertminderung.

Also ähnlich so wie bei einer Genossenschaft?

Genau, das ist ganz ähnlich wie eine Genossenschaft. Und das müsste halt der der nachzieht, das eben zahlen. Und es gibt eine Vereinbarung, die hab ich jetzt extra nochmal nachgelesen, dass man das innerhalb von 24 Monaten bekommt und das ist halt so eine gewisse Zeit. Also man kann natürlich neue Nutzer vorschlagen und aber im Prinzip müssen die genauso durch so ein Mitgliedschaftsverfahren durch. Und wenn der Verein immer wieder Leute ablehnt, dann muss er irgendwann den, der auszieht dann halt auszahlen und muss sich selber um den Leerstand kümmern.

Ich mein, im Moment werdet ihr kein Problem haben mit Leerstand nehm ich an?

Nein, wir haben kein Problem mit Leerstand. Also wir hatten ein kleineres Leerstandsproblem, weil wir einen Baumangel hatten bei der Wandfarbe, aber, und da musste halt, zumindest die Zeit bis die Wohnungen saniert werden konnten, das war ziemlich heikel, aber das ist auch gelungen. Bisschen einen Leerstand hatten wir dann.

Werden im Wohnprojekt alternative Finanzierungsmodelle angewandt?

Ich mein damals, als das Haus zu kaufen war, sind die österreichischen Banken ausgestiegen, weil oh Wunder, sie sind draufgekommen, dass die Wohnbauförderung im ersten Rang ist im Grundbuch. Das find ich schon eigentlich witzig, weil das sollte man eigentlich wissen. Und die GLS ist dann eingestiegen. Und das war das erste österreichische Projekt, das die GLS finanziert hat und es ist sicherlich dem Handlungsgeschick unser AG Fin-Recht Leute geschuldet, dass das funktioniert hat. Und dann gibt's dazu so einen Vermögenspool von, teilweise haben Leute aus dem Haus eingezahlt, die ihre ET Wohnungen verkauft haben als sie da eingezogen sind, und teilweise auch aus dem Bekanntenkreis und das ist schon, also dadurch hat man eben einen Teil vom Kredit gespart.

Es ist eh glaub ich oft so, dass man ein Drittel Eigenmittelanteil braucht für den Kredit bei der Bank…

Das ist natürlich die Eigenmittel und ich glaub es gibt 2 Kredite bei der GLS und eben den Vermögenspool.

Wie schaut es mit Sharing Konzepten oder anderen solidarökonomischen Ansätzen aus?

Ja ich denk mal so, Sharing Projekte. Es gibt so Sharing Regale teilweise, wo also z.B. ein Toaster oder ein Waffeleisen drinsteht. Der gemeinsame Staubsauger ist glaub ich, also ich mein, es gibt natürlich vom Haus einen, aber ich borg mir auch öfters auch mal einen Staubsauger aus. Oder ich benutz dem Heinz seinen Trainer da, sein Fahrrad, das steht am Gang. Also es gibt schon so Ansätze, aber das ist eher eben individuell. Es gibt auch 2 gemeinsame Lastenräder, die halt von einigen Leuten finanziert wurden, oder das Fußball-Ding, das meine Enkelkinder so lieben im Foyer, Tischfußball. Also da gibt's schon einige Sachen, das ist aber eher, das geht auf persönliche Initiativen zurück. Und es gibt natürlich die Möglichkeit sich große Töpfe in der Gemeinschaftsküche auszuborgen und auch die Gemeinschaftsküche zu nutzen. Also ich hab z.B. eine wirklich relativ kleine Wohnung, weil ich weiß, ich kann Gäste im Gästeapartment unterbringen, ich kann größere Feste in der Gemeinschaftsküche oder im Veranstaltungsraum feiern, hab ich auch alles schon ausprobiert. Und mein Sohn, der wohnt in Graz, der freut sich immer sehr wenn sie zu viert zu Besuch kommen, dann dürfen die Eltern im Gästezimmer schlafen und die Kinder schlafen bei mir. Das ist… Oder auch Freunde haben einmal das ganze, alles gemietet als ich meinen 60. Geburtstag gefeiert hab haben wir uns die Gästezimmer durchreserviert und haben dann am Dach gefeiert. Das war sehr schön.
Es gibt eben das DG, das war auch eine Entscheidung der GründerInnengruppe, dass das DG gemeinschaftlich genutzt wird und da nicht jetzt das Penthouse hinkommt für den Heinz Feldmann. Das würd ich ihm auch nicht zutrauen. Und ganz unten, also es ist eher so, die DG Räume sind eher für Hausbewohner, wobei das auch nicht mehr so ganz stimmt, weil es gibt einen Yogakurs im Meditationsraum und so. Und es gibt halt unten den Veranstaltungsraum, der ist aber extra zugänglich, der auch vermietet wird extern. Und die Gemeinschaftsküche wird auch teilweise an Gruppen, die dort kochen vergeben. Also es kommt dann schon immer wieder vor.

Kommt es auch häufig zu internen, informellen Treffen und Veranstaltungen?

Es gibt halt, wie gesagt, neben den normalen Treffen gibt's halt immer wieder Initiativen, wo jemand sagt, ich bin so deprimiert, der Leonhard Cohen ist gestorben und Trump ist gewählt, und wir müssen jetzt Whisky trinken, in der Bibliothek einen Abend veranstalten. Oder es sagt jemand es ist was weiß ich, am Wochenende wär´s doch schon zu grillen und dann grillen wir am Dach. Es kommen dann halt die die Lust haben. Also es ist jetzt kein Sozialzwang und es wird niemand gefragt, warum warst denn du da nicht. Oder das ist sehr ja, kommt dann halt so vor.
Aber die Sachen sind eigentlich immer recht gut besucht. Oder wir im Salon machen manchmal so Kulturveranstaltungen oder Filmvorführungen oder Lesungen oder so. Also das machen wir vom Salon hier.
Und da gibt´s manchmal auch Gruppen, also wir haben eine Gruppe die heißt Ökologische Lebensweise, also die machen eher so den Überbau, und die haben jetzt auch mal so eine Veranstaltung zu Ernährungssouveränität organisiert oder jetzt einen Film so mit alternativen… Also das ist unterschiedlich.

Ja, also das mit dem Finanziellen, das haben wir eh schon besprochen, ich sag immer es ist so eher pragmatisch, wie gesagt ich fühl mich da aufgehoben. Ich glaub nicht, dass ich jetzt da gekündigt würde, könnte ich die Miete nicht mehr zahlen. Aber, es gibt eben auch den Solifonds, der auch mit diesem Ziel eingerichtet wurde, dass aber natürlich hat das alles Grenzen. Keine Ahnung, ich weiß nicht was passieren würde, wenn hetzt wirklich die Hälfte in Not käme. Keine Ahnung, ich glaub wir würden das irgendwie schaffen uns gemeinsam zu organisieren. Aber es gibt jetzt keine Statuten oder nichts, was schriftlich ist. Also es ist eher so, dass man sich mit den Problemen beschäftigt, wenn sie auftauchen.

Aber hier gibt es eben eine Gemeinschaft, die sich dann darum auch kümmern kann.

Glaub ich schon, ja. Aber ich denk mal wenn man, bezüglich der Fragen, die jetzt so ein bisschen über das einzelne Wohnprojekt hinausgeht, das wär wirklich ein Punkt, wo man dran bleiben sollte. Wo es sich auch lohnen würde, jetzt eine Stadtpolitik, Stadtplanungspolitik zu machen, wo man da die finanzielle Schwelle ein bisschen senken kann. Weil es ist ja so, wenn man so organisiert ist wie wir als Heim, kann man keine Wohnbeihilfe beziehen, keine individuelle, weil es eben keinen Mietvertrag gibt. Und ich denk mal das wär schon, das wär einfach ganz gut. Und ich denk mal es sind… Ich bin wirklich gespannt auf dieses Wochenende, weil man so ein bisschen mehr erfährt auch über politische Haltungen, ich mein, das ist, keine Ahnung, ich mein wir haben keine FPÖ Wähler im Haus, aber wir haben auch nicht 100% Grünwähler. Ich mein der Bezirk ist schon sehr grün, aber…

Vielleicht noch kurz zurück zu den Fragen in Bezug auf die Kritik. Wird direkte Kritik geäußert, in welcher Weise auch immer? Zum Beispiel durch Veranstaltungen oder haben sich schon einmal Petitionen oder was in die Richtung ergeben?

Ja das mit der Petition ist auch so ein Thema, das wir am Wochenende behandeln werden. Also ich denk mal, da gibt's unterschiedliche Meinungen dazu im Haus. Aber ich glaub so prinzipiell ist die Grundhaltung schon so, dass da, dass die kritisch ist. Und für mich kann ich das 100%ig unterschreiben. Aber ich weiß nicht ob es nicht Leute gibt, die sich vereinnahmt fühlen würden, wenn man jetzt, sagen wir, wir unterschreiben jetzt als Wohnprojekt eine Petition.
Und das ist genau der Punkt, wo wir ein bisschen ausloten wollen, gibt´s einen gemeinsamen Nenner, wo wir sagen, ok da stehen alle dahinter. Aber das, da brauchen wir auch viel Vertrauen glaub ich. Und ich denk mir vielleicht ist das auch mal möglich nach ein paar Jahren gemeinsam leben. Aber prinzipiell hat das Haus einfach unheimlich viel Potential, um Widerstand zu leisten. Das auf jeden Fall.

Wurden oder werden vom Wohnprojekt öffentliche Förderungen bezogen? Gibt es sonstige Unterstützungen von kommunalen Institutionen?

Das ist etwa, das weiß ich jetzt gar nicht. Es gibt natürlich Förderungen, die Heimförderung, es wurden glaub ich die Gemeinschaftsflächen stärker gefördert, das Heimmodell.

Bräute es spezielle Förderungen für selbstorganisierte Wohnprojekte, wie euch? Wie könnte euch die Stadt sonst noch unterstützen?

Ich denk mir, zum Einen, wir haben jetzt eine Mitbewohnerin mit 20h angestellt, weil sie Wiedereinsteigerin ist um die Veranstaltungsräume zu organisieren, weil das einfach jenseits der Freiwilligenarbeit ist vom Aufwand her. Und ich denk mal da wär sicher eine, das wär interessant da stärkeren Zugang zu bekommen zu geförderten Arbeitsplätzen. Weil das mit den Mitgliedsbeiträgen allein nicht zu schaffen ist. Und die Betriebskosten haben auch irgendwo einen Decken. Und weil unglaublich viel Zeit … oder es fällt einfach wahnsinnig viel Arbeit an. Nach dem ersten Jahr waren wir alle komplett fertig, weil das halt alles neu war und man muss sich alles neu erarbeiten und das… wir sind ja jetzt auch keine Fachleute in Haustechnik. Also, dass da irgendwie die Möglichkeit gibt, dass sich Leute ganz dem widmen.

Gibt's da spezielle Förderungen schon in anderen Projekten?

Also wie gesagt, wir haben ... Keine Ahnung, ich weiß es nicht. Aber ich denk mir, wenn die Stadt sich überlegt, was könnten wir tun, um die Wohnprojekte zu unterstützen, dann wär sicherlich, ich mein eh so ähnlich wie die Aktion 20 20, die sie jetzt abwürgen wollen, einfach die Möglichkeit, dass man da Arbeitsplätze schafft, die so ein bisschen den Druck wegnehmen. Für bestimmte Bereiche, also sei es jetzt Verwaltungstätigkeit oder organisatorische Tätigkeit oder wie auch immer.
Und das andere ist eben wirklich individuelle, dass man es einfach Menschen mit wenig Einkommen ermöglicht, da zu beteiligen. Das ist, keine Ahnung. Dass irgendwo in, sozusagen eine Wohnbeihilfe für solche Projekte wär sicher gut. Weil das einfach schade ist.

Im Gegensatz zu Gruppen, wie SchloR, ist es eben dann schon ein großer Vorteil, wenn die Stadt dann speziell diese Baugruppenverfahren ausschreibt, wo man wenigstens diese Grundstückssuche nicht mehr hat.
Genau, aber ich denk mal für die Stadt ist es schon auch interessant. Und da gibt's jetzt auch noch welche am Nordwestbahnhof. Da tut sich jetzt viel. Aber das ist ja gut so.
Also ich mein das ist ja auch interessant, die Stadt hat ja eh gelernt, das ist ja hier auch ein sehr durchmischtes Viertel also auch sozial sehr durchmischt also ich find das auch gut, das kann´s natürlich auch …

Gibt es Zahlen dazu, wie die durchschnittlichen Mietpreise sind im Wohnprojekt?
Im Wohnprojekt gibt's eben, die sind überall gleich. Es gibt nur diese Soliwohnung, aber ehrlich gesagt weiß ich gar nicht, ich mein es wird ja alles in diesem Thema sehr diskret gehandhabt. Ich hab keine Ahnung wie der Deal ist bei den Soliwohnungen, wie viel die wirklich zahlen, keine Ahnung. In den normalen Wohnungen kostet´s 10,20 oder so, aber warm. Das ist super, ja.

Also es geht eher über diesen eimaligen Beitrag?
Genau, das war der einmalige Beitrag, der hat, das ist, wenn du den finanzieren musst, dann gleich deutlich teurer.

Vielen Dank für das Interview!

7.2.5. Interview Azra Trbic (Kerngruppe WoGen Quartiershaus) 16.3.2018

Vielleicht am Anfang mal zu deiner Person und wie du zum Quartiershaus gekommen bist. Seit wann bist du da aktiv und warum bist du damals aktiv geworden?
Wir sind beim Visionswochenende, das war Mitte Oktober dazu gestoßen. Das war ein verlängertes Wochenende und da haben wir in der Gruppe einerseits, waren 4,5 Leute dabei, noch ein bisschen mehr waren´s, aber von den ursprünglichen jetzt, die jetzt dabei sind. Da haben wir die Vision erarbeitet. Wir haben uns einerseits kennengelernt und bisschen herangetastet wer man ist und uns auch kennengelernt, auch dort übernachtet und eben mit geführter Moderation. Und die WoGen war eben dort und da haben wir einfach unser Visionsbild, jeder seine Meinung oder Information, die er dazu hat geschildert und wir haben dann versucht an so einen Draft zu kommen, so einen ursprünglichen, an dem wir ja stetig dann jetzt arbeiten. Je nachdem. Es ändert sich auch immer wie groß die Gruppe ist. Damals waren wir eben klein und natürlich, wenn da 15 Leute dazukommen ändert sich das natürlich die Ansprüche oder die Anforderungen. Und ja, ich glaub Mitglieder der Genossenschaft, weil du wirst ja auch Mitglied der Genossenschaft, wenn du im Verein bist, jetzt Anfang des Jahres bin ich Mitglied geworden. Eben so richtig aktiv viele Mitglieder sind Anfang des Jahres dazugekommen, davor waren wir so 5, 6 Leute. Und ja das braucht so ein bisschen Zeit. Es war auch Weihnachten. Bis man die Leute auch kennenlernt und auch alle Informationen zur Verfügung stellt. Dass da auch jeder sich sieht, oder das beste Bild sozusagen gibt. Man kann jetzt nicht sagen, da gibt´s jetzt den Pool, da wird es die Sauna geben, das entscheidet die Gruppe dann auch, das ist so ein Prozess, auf den man sich ja zusammen dann einlässt.

Eben, das heißt jetzt derzeit sind´s ca. 10 bis 15 oder?
Ja, ich glaub 11 plus 2, wobei sich 2 jetzt noch ein bisschen Zeit geben, eigentlich 3.

Also die haben sich noch nicht so ganz entschieden?
Genau, es gibt ein paar Sachen, familiär waren sie jetzt ein paar Treffen nicht dabei, wegen persönlichen Dingen, deshalb dauert das jetzt ein bisschen. Und auch natürlich auch Entscheidungen betreffend Finanzierung ist bei vielen die Frage.

Wie bist du damals aufmerksam geworden auf das Projekt?
Wir sind, also mein Freund ist in der Nachhaltigkeitsbranche, und eigentlich haben wir gesucht, wir suchen schon länger Wohnung und das Wohnen in Gemeinschaft hat uns sehr gut gefallen, wussten damals nicht, dass es das so gibt – Sargfabrik war uns ein Begriff und so, aber dass es das so, vor allem im 10. Bezirk da beim Sonnwendviertel, richtig viel los ist, da… Ich glaub über die Homepage. Wir haben einfach gegoogelt und dann haben wir gesehen, dass sie wen suchen, ich glaub auf Facebook oder so war das.

Also vorher noch nie in sowas gewohnt, in einem ähnlichen Gemeinschaftsprojekt?
Ich nicht, aber ich komm aus dem Kommunismus, Sozialismus, und da war das schon viel mit Teilen. Und Tobias, er hat Erfahrung, seine Eltern haben in so einer Gemeinschaft – da gab´s ein Gemeinschaftskrankenhaus, und alle haben sich gekannt und die haben auch einen Verein gegründet, also da war schon bisschen…

In Wien?
Nein, in Deutschland, also in Nord-Westdeutschland.

Diese Vision, die ihr jetzt schon mal erarbeitet habt, was steht da alles drinnen? Sind da generell so Ziele und Werte von der Genossenschaft und vom Verein drinnen?
Genau, also hauptsächlich von uns, vom Verein. So wie wir uns…, dass es ein gemeinschaftliches Wohnen, Mehrgenerationenwohnen-Haus, dass wir Wert legen einerseits auf uns, dann auch auf die unmittelbare Nachbarschaft, dass wir in Austausch stehen, dass wir in Austausch stehen mit anderen Wohngruppenprojekten, dass es nachhaltig-ökologisch gebaut ist, dass wir eine gute Konfliktkultur auch innerhalb der Gruppe haben, das war uns wichtig. Ja, also so runtergebrochen sind das unsere Hauptwerte.

Die sind ja eh sehr ähnlich zu der WoGen eigentlich, wenn man sich das anschaut. Aber das hat sich natürlich von selber dann ergeben oder? Also als ihr euch getroffen habt und das besprochen habt?
Ja, das war jetzt unabhängig davon. Wir hatten schon eine Einführung und sie haben uns schon erzählt was ihre Werte sind und wofür sie stehen, auf jeden Fall, das war uns wichtig. Aber das hat sich eben an dem Visionswochenende ergeben und das wurde dann auch ein bisschen gefeilt, so nach und nach haben wir uns dann immer mehr mit der Vision auseinandergesetzt, tun wir jetzt noch, dass wir sie in Intervallen wieder

aufgreifen bzw. es hat einer im Kopf und der sagt dann, ok passt das mit unseren Werten. Aber es war auch ein bisschen anpassen.

Was ist derzeit der Stand der Planung? Wie weit seid ihr in der Planung? Und wann, kann man sagen, ist es vorgesehen, dass das Projekt umgesetzt wird oder eingereicht wird?
Die Einreichung ich glaube im Herbst, aber ich bin mir nicht sicher. Kann sein, dass sich das noch verschiebt, da wir erst die Pläne, also wir bekommen die finalen Pläne in einem Monat, länger, in 2 Monaten und dann wird nochmal auf die Bedürfnisse geschaut der Gruppe. Der Vorschlag kam, dass wir das dann so in der Art in einer kleinen Priorisierung machen, dass du dich in zumindest 2 bis 3 Wohnungen dort siehst, wo du sagt, ok da kann ich mir gut vorstellen zu wohnen oder das passt für mich und meine Bedürfnisse, die ich habe. Manche wollen ganz allein wohnen, sagen ein Zimmer passt für mich oder die WG-Möglichkeit. Manche haben Kinder und da ist es eben, da brauchen einfach eine 3-Zimmer-Wohnung. Aber dennoch hab ich gehört, dass es dann entscheidend wird mit wem man auch auf welchem Stock zusammen wohnt. Dann ist das vielleicht nicht die erstpriorisierte Wohnung, sondern die wirklich dritt- oder viert-, weil man sich denkt, ok, der wohnt auch hier, da fühl ich mich wohler und da sind die Kinder, die können vielleicht miteinander spielen oder die machen Partys, da will ich nicht.

Also dadurch, dass man sich schon kennt, kann man eher sagen mit wem man dann zusammenpasst?
Das ist richtig und wir kennen uns eigentlich schon sehr gut. Wir sind durch die Treffen, die jetzt alle 2 Wochen sind…, also das schweißt so zusammen. Man kriegt viel mit von den anderen. Natürlich ist es noch so ein, wir sind jetzt nicht die besten Freunde, aber es ist ein langsames Reinwachsen. Also wir, wir legen den Grundstein, wir ziehen da ein und wir kennen uns schon, wir kennen uns sehr gut.

Aber man hat trotzdem Abstand, weil jeder hat seine Wohnung?
Jeder hat sein Privatleben und man hat auch, das muss man sich auch wahren. Also man muss so ein bisschen schauen, was passt jetzt für mich, brauch ich jetzt ein bisschen Zeit für mich und so.

Gibt's denn viele, die auch wieder ausgestiegen sind im Planungsprozess? Oder warum? Du hast eh gesagt, sie überlegen grad ein bisschen aus familiären Gründen?
2 sind aus privaten Gründen ausgestiegen, weil es war ihnen zu viel, weil sie noch heiraten wollten und ich glaub Uni auch fertigmachen. Also es ist bei den meisten so, dass, bei vielen, dass sie gesagt haben, bitte kontaktiert mich auf jeden Fall, vielleicht zu einem späteren Zeitpunkt oder haben einen Termin genannt, da sie die Uni fertigmachen müssen und manche haben Kinder und das ist doch, da hast du viel um die Ohren. Und das versteh ich auch absolut.

Also ist das dann der zeitliche Aufwand, warum man…?
Natürlich, ja. Weil du ja, wenn du irgendwo mitreden möchtest, muss du ja dabei sein und da zuhören und die Leute kennenlernen. Das ist schon….

Wie viel Zeit im Monat oder in der Woche wendest du dafür auf?
Das ist … Wir treffen uns, da gibt´s so ein Kerngruppentreffen also Treffen von dieser Gruppe, wo wir jetzt 11 plus 3 sind, treffen uns alle 2 Wochen für 2 Stunden und dazwischen gibt´s noch Arbeitsgruppentreffen. Ich bin aus der Kommunikations- und Organisationsgruppe, das heißt ich treff mich auch mit den neuen. Also es gibt so Infoabende gemeinsam mit Die WoGen, wo auch Vertreter, Vertreterinnen der WoGen dabei sind und da haben wir so Infotreffen mit neuen Interessenten. Manchmal gibt´s auch so einen Rundgang. Also der Heinz hat schon häufiger durch das Wohnprojekt Wien geführt. Also das und die Arbeitsgruppen innerhalb wenn wir uns treffen. Andererseits auch der Austausch mit der WoGen. Also wir als Kommunikation- Organisationsgruppe spüren wir so ein bisschen nach, gemeinsam mit der WoGen, was braucht´s bei uns, wo fehlt´s bei uns oder wo geht´s, in welche Richtung geht´s, wie war das bei euch oder kannst du uns da irgendwie ein paar Infos dazu geben.

Ok das heißt, die Kerngruppentreffen sind wirklich nur intern von denen, die eben da wohnen werden, und mit der WoGen ist man dann eben mit der Arbeitsgruppe Kommunikation in Kontakt?
Genau und auch unabhängig davon. Natürlich, wenn du dich mit der WoGen – jede Arbeitsgruppe – oder wenn wir grad sagen, wir stehen da an wir brauchen was von der WoGen, also da gibt's Workshops, dann trifft man sich schon zu einem intensiveren Workshop am Wochenende. Das ist dann, das kann auch länger dauern, das ist dann so 5, 6 Stunden mit Pause dazwischen. Wir hatten so Einführung zu Soziokratie, dann ein bisschen, das Finanzmodell wurde uns vorgestellt, dann auch ein bisschen Anleitung zur Moderation.

Da ist auch das Angebot von der WoGen da?
Genau, das stellt uns die WoGen zur Verfügung. Und auch vielleicht zu den, ja bei den Planern ist es auch, dass da viel, der der im Vorstand sitzt, also der Robert Korab, der ist ja auch Generalplaner bei uns und ist auch bei Die WoGen, der sitzt auch in den Meetings wenn Planermeetings sind. Da bin ich jetzt nicht dabei, das ist jetzt die Architekturgruppe. Und die haben so wöchentliche Jour Fixes, wo man natürlich dazukommen kann, wenn man möchte, aber wenn intensivere Auseinandersetzungen sind mit Grundrissen oder so ist auch die gesamte Gruppe dann anwesend. Also es wird aber vorher Bescheid gegeben, wenn so Pläne vorgestellt werden oder bestimmte Themen. Also bis jetzt waren es eben nur die Pläne, aber es kann eben auch einiges anderes auch sein.

Ok. Es war ja so, dass die Initiative von der WoGen ausgegangen ist damals. Und eben sie aktiv dann auch nach Bewohnern gesucht haben. Was war damals so der Stand der Planung und gab´s da noch sehr viel Spielraum, oder war eher so das Gefühl da von den Bewohnern, ui, irgendwie ist ja da eh schon was da, und was können wir da jetzt noch mitentscheiden?
Sie sind ja in den Wettbewerb gegangen. Es sind 2 unterschiedliche Architekturbüros gewesen und da gab´s auch schon Grundrisse natürlich für´s gemeinschaftliche Wohnen. Da gab´s dieses Wohngruppenhaus, wo man also Wohnungen hat, 2- bis 3- oder 4-Zimmerwohnungen. Und im Clusterhaus gibt´s dann so einen Cluster-Bereich wo man gemeinsam den Gemeinschaftsraum im Zentrum hat und rundherum sind so Kleinwohnungen angerichtet, die so eine Nasszelle haben, also so ein kleiner Bereich für sich und innerhalb die Gemeinschaftsfläche. Und im Wohngruppenhaus ist jeder für sich in seiner Wohnung und dann gibt´s separat noch Gemeinschaftsflächen, die in den einzelnen Stockwerken sind. Und da gab´s sehr viele Wohnungen, die sehr groß waren und da haben wir eigentlich alle appelliert, dass es vielleicht doch besser wäre kleinere Wohnungen, da die Bedürfnisse der BewohnerInnen, die es damals gab, auch in die Richtung gingen, kleinere Wohnungen, so 2-Zimmerwohnungen, 3 Zimmer maximal. Und jetzt seit Frühjahr haben wir eben neue Grundrisse bekommen, also da ist man schon auf uns eingegangen und das war schon ein Austausch zwischen den Architekten und der Genossenschaft. Wir wurden auf jeden Fall, du wirst gehört. Das was du möchtest… Natürlich wirst du jetzt nicht das Glashaus bekommen und ich weiß nicht was. Das ist alles im Rahmen und du musst dir dessen bewusst sein, dass du das auch alles dann finanzieren musst. Das kostet dann natürlich was. Alles was im Rahmen ist. Mit den Grundrissen waren wir dann schon sehr zufrieden, dass da vieles, also man ändern konnte.

Aber klar, sie haben ja schon einreichen müssen beim Wettbewerb und deswegen gab´s schon eine Vorlage…
Ja, das war eben schon früher, die Vorlage natürlich, genau, für den Wettbewerb. Und jetzt ist es ein bisschen anders. Aber die Idee ist noch vorhanden, das Gemeinschaftswohnen, es gibt Gemeinschaftsräume, da gibt's eine Gemeinschaftsterrasse. Und diese Stadtsockelzone wird so ein bisschen der zentrale Angelpunkt sein, da wir ja drin wohnen und dann wird´s die WoGen drin geben, die Gewerbe im unteren Geschoß, also im EG und dann gibt´s eine Gemeinschaftsküche. Also da wird so ein reger Austausch sein, also es wird immer was los sein.

Das war ja auch so der Anspruch glaub ich vom Wettbewerb, dass man sich der Nachbarschaft auch öffnet und da eben, v.a. im EG so Bereiche schafft, die für alle Nachbarn zugänglich sind.
Richtig, genau.

Wie viele oder wer ist vor allem daran interessiert da auch teilzunehmen, an der Kerngruppe? Oder gibt´s eben einen großen Andrang gerade für das Projekt oder ist das eher schwierig?
Wir haben jetzt nicht so richtig groß inseriert. Ich weiß, dass der Heinz glaub ich letztes Jahr ein Interview im Standard gegeben und dann gab´s einen Falter-Artikel letztes Jahr im Sommer oder so. Durch die Homepage von der WoGen und so gewisse Interviews haben wir jetzt genug Leute gehabt für die Infotreffen. Es waren schon manchmal, dass sehr viele da waren, es war auch, dass wir nur zu zweit da waren. Wir haben auch bewusst nicht groß inseriert. Also es wird auch jeden Fall noch eine große Welle kommen, wo wir dann für die restlichen Räume Leute suchen. Weil du musst auch, 15 Leute, 15 bis 18 Leute sollte die Kerngruppe haben, damit wir auch Beschlüsse gut innerhalb der Gruppe besprechen können, diskutieren können, sonst wird's einfach zu groß. Und so ist es für uns auch, da wir da jetzt ein bisschen neu sind, einfach leichter im handlen. Später wollen wir auf alle Fälle groß inserieren, Wohnen und Bauen oder so Newsletters, Facebook haben wir gedacht, eine eigene Homepage wird auch angedacht, wo wir dann einfach auch für die Erweiterung der Gruppe oder für die anderen Wohnungen zusätzlich noch Leute suchen. Und es wird eh schon bald sein.

Aber der Planungsprozess ist ja dann schon, irgendwo muss der ja dann abgeschlossen sein bei der Einreichung?
Ja, stimmt. Obwohl das ist immer so ein… hab ich auch immer gedacht, das ist jetzt alles durchgeplant, ist nicht. Also es ist so ein gegenseitiges, wie so ein kleines Ping-Pong. Also so ein bisschen, also das ist ein Prozess und jeder ist dabei und es entwickelt sich so langsam. Die Details kommen langsam, langsam, kann auch sein, dass bei der Einreichung dann noch Kleinigkeiten danach geändert werden oder sie nach hinten verschoben werden. Aber die Basics müssen vor der Einreichung stehen, da es auch gesetzliche Rahmenbedingungen gibt. Falls Kleinigkeiten im Nachhinein geändert werden, ist das okay. Wenn neue Mitglieder dazukommen, werden dann auch nochmal die Wohnungen besprochen, also da wird dann entschieden wer wo hineingeht gemeinsam.

Eben weil alle, die dann da wohnen werden, mitbestimmen wollen?
Ja, ja, auf jeden Fall.

Das ist dann die Frage, wann hört man auf zu suchen und wann reicht man dann ein? Aber da muss man halt wahrscheinlich irgendwann sagen das ist die Frist und…?
Ja, es ist dann so wie es ist und man kann nichts mehr ändern. Es gibt schon einige, die eben bei der Erweiterung von der Gruppe dabei sein möchten, da haben wir auch einige in der Liste. Ja, aber das kommt sicher noch auf uns zu. Ich glaub momentan ist es noch so ein bissl viel, weil ich war allein in der Gruppe und dann doch, weil´s doch ziemlich intensiv ist, brauchst du doch ein paar Leute, die einfach das zusammen organisieren und ja sich Zeit dafür nehmen.

Genau. Du hast eh schon erwähnt, dass es so Art Planungsworkshops gibt oder gab, wo eben über Grundrisse und so geredet wird? Werden die dann eben von den Architekten organisiert?
Ja, also bis jetzt war es nur einer, wo ich auch anwesend war. Genau, der wird dann von den jeweiligen Architekten, je nachdem welches Haus vorgestellt wird. Dieses +haus oder Clusterhaus oder das Wohngruppenhaus stellt dann der Architekt jedes Stockwerk vor und auch die Besonderheit der einzelnen Wohnungen oder was jetzt verändert wurde, warum das verändert wurde, gibt´s auch gesetzliche Vorschriften bzgl. wo das Treppengelände ist, wie – ich kenn mich da jetzt nicht so gut aus – aber wie die Beleuchtung ist. Solche Dinge, die Größe der Fenster.

Also wird da versucht auch zu erklären, warum manche Sachen eben so sind und so ausschauen?
Ja, das erklären sie schon. Wir haben das Glück, wir haben in der Architekturgruppe zwei – also die eine ist Architektin und die andere war viel im Baugewerbe unterwegs, sie kennt sich sehr gut aus – also da ist schon, die bringen das selber auch schon mit, wenn du sie fragst warum das jetzt so ist oder was würden sie eher anders machen z.B. Also das ist ganz gut, sie erklären es eben so.

Das heißt, sie nehmen dann eure Wünsche auf, Anregungen und arbeiten das dann wieder neu auf?
Das war sehr, der Workshop war sehr offen, sie waren sehr freundlich, entgegenkommend. Also das war wirklich super, hab ich mir jetzt nicht erwartet, weil ich kenn´s jetzt nicht so. Eher: das ist so, das bleibt so. So kenn ich es von gewöhnlichen Genossenschaften, dass es Vorgaben gibt, die man akzeptiert oder nicht.

Ich stell´s mir auch schwer vor für die Architekten, dass man das dann immer wieder adaptiert und so und anpasst?
Ja, das ist so. Ja, aber sie haben´s... Das war dann auch so, dass Leute gesagt haben, sie hätten gern 3 Zimmer und es war jetzt keine 3-Zimmerwohnung und dann hat er gesagt, ja das ist kein Problem, man kann die 2 Wohnungen zusammentun und dann würd´s trotzdem passen. Und dann waren wieder Leute beruhigt. Also es war eigentlich ganz super. Natürlich ist es viel Arbeit, auch für sie und ein stetiger Austausch miteinander auf jeden Fall. Und das braucht Zeit, auf jeden Fall.

Jetzt kurz zum Verein: Weißt du seit wann der Verein besteht und wie das damals so abgelaufen ist, die Vereinsgründung?
Wir haben, der Verein besteht jetzt seit Neujahr, also kurz nach Neujahr haben wir die Einreichung gehabt und dann waren paar kleine Änderungen von der Behörde. Und dieses Jahr möchten wir so eine Generalversammlung machen, wo wir auch die Organe wählen, also das ist gesetzlich vorgeschrieben. Und ja, wir haben uns Vorlagen von anderen Wohngruppen gesucht und daraus einfach für uns das beste zusammengeschrieben und natürlich in Abstimmung mit der Gruppe. Also gab´s 2, 3 – einerseits innerhalb der Arbeitsgruppe Vision, Statuten und Finanzen – die hat das ausgearbeitet und dann wurde es ausgeschickt an alle und alle konnten es sich durchlesen und Anmerkungen machen. Und dann gab´s noch mal 2,3 Kerngruppentreffen, wo wir das nochmal intensiv durchgenommen haben. Und wirklich einfach Punkt für Punkt durchbesprochen haben, was passt, was passt nicht, was muss man ändern. Und so wurde es dann überarbeitet von der Arbeitsgruppe und dann eingereicht eben.

Kann man sagen, warum der Verein gegründet wurde, bzw. welche Vorteile sich daraus ergeben als Organisationsform?
Ich glaub die WoGen, die hat ja mehrere Projekte, also es sind nicht nur wir alleine. So haben wir einfach uns als Quartiershaus, sind wir… Und natürlich auch die ganzen gesetzlichen, es ist einfach gesetzliche Vorschrift, du solltest einen Verein haben, um da einen gewissen Spielrahmen zu haben, in welche Richtung es geht, was sind die Regeln oder wie stehen wir auf, für was stehen wir, einfach als Statuten zu haben.

Es hat sich ja eh schon sehr bewährt bei anderen Wohngruppen.
Ja das natürlich auch, aus den Erfahrungen der bisherigen Wohngruppen können wir viel Wissen schöpfen. Es wurde uns empfohlen auch von der WoGen, sie sagen auch, wenn ihr was besseres findet, ein anderes Modell, das noch besser ist, bitte sagt uns Bescheid.

Kann man, nach deiner Einschätzung, sagen, dass die Kerngruppe als Verein selbstverwaltet und selbstorganisiert ist? Oder gibt´s da irgendwie zu viele Vorgaben oder Richtlinien, an die man sich hält, dass man sich eher daran anpasst nur, oder kommt schon sehr viel von der Gruppe selber, viele Ideen?
Es gibt sehr viele Ideen von der Gruppe oder in welche Richtung es gehen könnte. Natürlich fragt man dann auch nach, ob das jetzt realistisch ist ob es passt, sind wir da richtig unterwegs, also es ist schon ein Austausch mit Die WoGen. Vieles ist frei, also wie wir uns das organisieren, das überlassen sie uns komplett, also ob wir das jetzt so oder so machen und wie wir das jetzt machen möchten. Es ist eher eigentlich so, dass wir häufiger von der Kommunikationsgruppe immer wieder auf Die WoGen zurückgreifen, weil wir uns denken, die wissen schon so viel oder da gibt´s schon so viel Vorarbeit, warum sollen wir jetzt nicht auf das zurückgreifen? Das ist eher schon so, dass man nachfragt oder sich einliest und schaut wie andere Wohngruppen das machen. So ein bisschen, ja, einen Rahmen gibt. Natürlich kann man sich da jetzt die schöne Blumenwiese ausmalen, aber so ein bisschen realistisch an die Gruppe heranzugehen. Sonst ist uns auch ein Bedürfnis, weil sonst dauern Sachen einfach viel zu lange. Besser man weiß es vorher, dann kann man es vorher diskutieren und Entscheidungen treffen, als man diskutiert jetzt stundenlang über was. Aber ich glaub, da sind wir auch gut aufgestellt innerhalb der Gruppe, da gibt´s so ein bisschen die Realisten, dann gibt´s die Träumer und so. Also es läuft gut.

Du hast eh schon erwähnt, dass ihr eben das Prinzip der Soziokratie anwendet in der Entscheidungsfindung? Wie kann ich mir das ungefähr vorstellen, welche Arbeitsgruppen habt ihr da im Moment aufgebaut?
Wir sind eben die Kerngruppe und wir haben Arbeitsgruppen innerhalb… Also die Kommunikations- und Organisationsgruppe, die so ein bisschen die Struktur innerhalb – also intern und extern – extern mit den neuen Interessenten, intern innerhalb alle Infos weitergeben, sich für die Plattformen, die man gemeinsam teilt, zuständig ist, so ein bisschen die Homepage in Zukunft verwaltet, für die Erweiterung immer so eine Balance suchen – wie viele Wohnungen haben wir, was für Wohnungen sind frei – z.B. ein Austausch mit der Architekturgruppe, ein Austausch mit der Finanzgruppe, wie sind die Finanzen, dass wir das auch immer den neuen Interessenten weitergeben. Oder wenn Fragen für Neudazugekommene kommen, dass wir dann so die Ansprechpersonen sind. Dann gibt´s die Gruppe Architektur und Planung, die treffen sich wöchentlich mit den Planern, Generalplanern zum Jour Fixe, da wird der Prozess besprochen, da gibt´s die Deadlines und da werden die Grundrisse, die Anforderungen…, da geht´s so in die Richtung. Dann die Gruppe Finanz, Statuten und Verein, die waren wesentlich zur Ausarbeitung der Statuten… Die haben immer die Vision im Auge, oder im Prozess in der Zeit, also was so passiert. Die Vision ist sicher anders vor einem halben Jahr als die in einem Jahr ist. Die haben das so ein bisschen im Auge. Und da ist auch der Verein dann drin, der plant die Generalversammlung, das ist so ein Vorbereitungsprozess, das ist für mich auch neu, wir haben grad 2 Leute, die sich da schon gut auskennen, wie da so die Vorbereitung ist.

Also die 3 großen Gruppen?
Genau, das sind die 3 großen Gruppen. Die sind jetzt so ein bisschen zusammen, kann sein, dass sich einige dann vielleicht…, der Verein für sich abspaltet, wenn es später mehr werden und man denk, jetzt ist es schon zu viel in der Gruppe, dass man da Platz sparen muss. Was war nochmal die Frage?

Also generell zur Soziokratie…

Genau. Wir haben generell einen Einführungsworkshop gehabt, der von Die WoGen organisiert wurde, wo uns eben so ein bisschen Einführung über die Soziokratie, was können sie aus ihrer Erfahrung sagen… Da war auch der Heinz und seine Frau; das war auf alle Fälle sehr gut von ihr moderiert und auch rübergebracht. Also das war ein bisschen die Theorie und dann konnten wir ein paar Beispiele selber anwenden, wie wir jetzt so eine Informations- und Meinungsrunde innerhalb der Gruppe…, jeder sagt, was er zu einem gewissen Thema hält, also wenn es zu einem Beschluss kommen soll, jeder kommt dran, jeder hat genug Zeit auszusprechen, zu sagen, was er sagen möchte und die Runde ist erst dann beendet, wenn dann keiner mehr was zu sagen hat, also wenn es dann… alle Infos liegen auf dem Tisch oder Meinungen. Dann gibt´s eben einen, der moderiert, das kann extern oder intern sein, der muss dann die verschiedenen Mützen aufhaben als Moderator oder eben als Gruppenmitglied. Das ist nicht so einfach glaub ich, wenn du keine Erfahrung hast in Moderation. Und dann kommt es einfach zum Beschluss. Also Beschluss, dass es einstimmig ist. Es gibt dann die leichten und die schweren Einwände. Leichte Einwände ist so, da kann man jetzt damit leben, es ist nicht so gravierend. Oder falls es ein leichter Einwand ist – wann überprüfen wir wieder, ob das passt für diejenige Person, oder man fragt einfach was brauchst du, damit das kein Einwand für dich ist oder dass das für dich passt der Beschluss? Und es wird auch niedergeschrieben, wir haben so ein Logbuch und da werden die Beschlüsse aufgeschrieben, wann wer anwesend war, welche Einwände waren, bis wann wird´s überprüft, oder ist es durchgegangen, also. Und für Beschluss gibt´s halt so ein kleines Zeichen, dass man so sagt, ja ich bin dafür, das ist einfach so die Befürwortung [verschränkt ihre Arme vor der Brust]. Und wenn ich einen Einspruch hab, dann heb ich einfach die Hand. Und so geht es dann einfach die Runden durch.

Das heißt im Moment, nehm ich an, sind dann eh alle, die in der Kerngruppe sind, auch da anwesend?
Ja, also das ist schon, also es ist kaum, dass wer fehlt. Also schon.

Das wird sich wahrscheinlich ändern, je mehr dann sind oder wenn es besiedelt ist und viele Bewohner da sind?
Ja, außer es war wer krank oder meistens private Dinge, wo man einfach keine Zeit hat. Aber dann sagt man Bescheid und es passt auch. Es war auch schon immer viel los.

Dann kommen wir zu den rechtlichen Organisationsformen, zum Gemeinschaftseigentum und der Finanzierung. Was ist jetzt für dich der größte Unterschied zu einer normalen Genossenschaft sozusagen und was ist dadurch auch das Potential von der WoGen als Bauträger für gemeinschaftliche Wohnprojekte?
Dass man mitentscheiden kann, man wird gehört, man kennt die Gruppe vorher, man weiß mit wem man einzieht, man ist eng auch mit der Genossenschaft, es ist nicht so – man kennt wen, der sitzt da im Büro – sondern man kennt die persönlich, man trifft sie und sieht sie, das ist glaub ich die größte Besonderheit, die du hast. Und dass du mitentscheiden kannst, und du wirst gehört auf jeden Fall. Das ist jetzt natürlich, alles ist im Rahmen und man kann nicht jeden Wunsch erfüllen, aber sie wissen es, sie sind sich dessen bewusst und das, ich glaub aus dem können sie bestimmt für zukünftige Projekte schöpfen. Oder wo ist der Trend, wie sind die Menschen organisiert oder was passt ihnen?

Und auch in Bezug auf die Finanzierung? Ist das auch unterschiedlich von einer normalen Genossenschaft?
Das ist jetzt freifinanziert von uns. Es gibt Genossenschaftsformen, die sind gefördert, es gibt auch freifinanzierte. Und ja, also ich seh jetzt keinen …

Das heißt man zahlt eben auch am Anfang einen Einmalbeitrag?
Du zahlst den Genossenschaftsbeitrag, du hast die Miete, die du zahlst, also da gibt´s auf jeden Fall Ähnlichkeiten. Also nach den gesetzlichen Vorschriften, also wie viel Quadratmeter… Es hat 12 Mio. gekostet, dann gibt's den Quadratmeterpreis und das drosselt sich dann auf, wie groß dann die Wohnung ist und das zahlst du dann Miete. Und wir müssen uns noch ausmachen…, ich glaub der Quadratmeterpreis ist von 11 bis 13 Euro und Eigenmittelanteil gibt's vermutlich in so Staffeln, wurde uns empfohlen, also 300€ pro Quadratmeter bzw. 600 und dann bisschen höher, je nachdem, wann wir einreichen, wie sich das mit den Mietpreisen ändern, das ist Anpassung. Und ja, das müssen wir uns noch ausmachen, das ist noch offen. Ob jetzt die Wohnungen, die unten sind, im EG oder im ersten Geschoß günstiger sind, als die, die oben sind oder die, die mehr Sonne haben oder die größer sind. Das wissen wir noch nicht.

Aber das entscheidet ihr auch selber?
Ja, ein Finanzmodell sollten wir erarbeiten. Dass aber die Finanzen einfach abgedeckt werden. Wenn jemand mehr Eigenmittel zur Verfügung hat, kann man weniger Miete zahlen und umgekehrt: weniger Eigenmittel, mehr Miete. Also das müssen wir uns noch ausmachen. Das ist jetzt noch, da ist noch nicht so viel passiert. Es gibt schon…, ein Treffen mit Heinz ist auf jeden Fall angedacht, es wurden Sachen ausgearbeitet aber da muss noch ein bisschen ausführlicher und detaillierter darauf eingegangen werden. Und auch innerhalb der Gruppe denk ich, also sollten wir, haben wir angeplant einen Workshop zu machen wo wir einfach die Finanzenkalkulation einfach noch gemeinsam durchgehen. Da manche Leute die Zahlen nicht sagen und die wollen da einfach nähere Infos dazu haben. Hab ich jetzt die Frage beantwortet?

Also ist das der wesentliche der Unterschied zu einer normalen Genossenschaft, dass man eben darüber Bescheid weiß, wie die Miete und der Beitrag zusammenkommt?
Ja, das wissen wir, es wurde uns auf jeden Fall im Finanzworkshop detailliertes Hintergrundwissen, eben was kostet das Haus, wie wird es aufgedröselt, das sind die Anteile, einerseits die Miete, die Eigenmittel, was sind die einmaligen Kosten, was zahlst du der Genossenschaft auch monatlich, was sind die Kosten für den Verein, was beinhaltet das. Weil wir schöpfen ja auch daraus, wir haben Meetings mit den Planern, mit den Architekten, wir treffen uns auch mit Die WoGen, das kostet ja auch etwas und sie leisten uns diese Arbeit im Voraus und natürlich später geben wir einen kleinen Beitrag dazu bei. Und wir sind auch Mitglieder der Genossenschaft, das heißt ….

Kommt es dadurch auch schon in der Auswahl oder in der Suche nach neuen Mitgliedern zu dem Gefühl, dass viele aufgrund von finanziellen Zugangsbarrieren eben dann nicht teilnehmen können obwohl sie gern würden? Also ist das ein Grund, dass man dann nicht teilnehmen kann?
Es gab auf alle Fälle viele Leute, die gesagt haben, sie können sich das momentan nicht leisten, sie finden das Projekt super, aber es ist bei ihnen eben eine Finanzfrage, ob du jetzt… Einige sind pensioniert und haben jetzt nicht eine große Pension, finden´s zwar toll, aber es ist ihnen vielleicht noch ein bisschen zu viel, also in der Wohnung, in der sie momentan sind, wo sie vielleicht im Sozialbau sind und weniger zahlen oder in der Eigentumswohnung der Eltern, wo die eh keine Miete zahlen musst. Das gibt´s auch, natürlich, das ist freifinanziert.

Gibt´s da auch schon Ansätze oder Überlegungen, dass man so eine Art Ausgleichsmodell schafft? Also ich kenn das von ein, zwei anderen Projekten, die das versucht haben mit so einem Solifonds und so?
Also dann die einen sich die Kosten sozusagen ein bisschen aufteilen. Eben das hab ich eben gedacht, dass man sagen könnte, aber das ist natürlich Thema der AG Finanzen da ein bisschen zu tüfteln, wie kann man die Kosten ein bisschen verteilen oder kann man sich vielleicht auch wen dritten ins Boot holen, der uns da ein bisschen unterstützt. Aber das ist wieder eine, das müsste man dann mit der WoGen wieder absprechen, ob das machbar ist. Bis jetzt war es eigentlich ok, es waren nicht so viele, die deshalb ausgestiegen sind.
Der Quadratmeterpreis, wenn du so schaust, ist genauso teuer, wenn du eine Mietwohnung suchst. Und da hast du den Vorteil, dass du in einer Gemeinschaft wohnst, also da kriegst du schon ein bisschen mehr als wenn du in einer Mietwohnung wohnst. Also das persönlich ist mehr, auf jeden Fall. So seh ich das.

Es geht in meiner Arbeit auch ein bisschen um die Theorie von Urban Commons als Kapitalismuskritik die Richtung und da versuche ich eben auch rauszufinden, ob es in den einzelnen Projekten auch alternative Finanzierungsformen gibt oder auch so einen Bezug zu Solidarökonomien oder so kollaborativen Ökonomien, also in Richtung Sharing Konzepte oder Solidaritätsfonds, Crowdfunding und so. Ist da was angedacht für später in der Nutzung?
Möglich, da kann ich jetzt nicht nein sagen, ist sicherlich möglich. Ich weiß nicht, ob das auch meinst, dass wir dann vielleicht auch nach außen hin gewisse Gemeinschaftsräume zur Verfügung stellen und da uns vielleicht ein bisschen was reinholen oder vielleicht mit diesem Geld jemanden, der sich momentan keine Wohnung leisten kann, bisschen die Miete subventionieren könnten. So in die Richtung könnte ich mir das gut vorstellen. Da wir jetzt noch ein bisschen in der Anfangsphase sind, ist da sicherlich alles möglich. Aber das ist halt eine Frage der Verwaltung, wie weit du gehen willst und was auch die Interessen der Leute in der Arbeitsgruppe Finanzen sind, wofür ihr Herz brennt. Ob die da jetzt in die Richtung gehen wollen. Also klar, kann sich entwickeln, auf jeden Fall.

In Bezug auf die Gemeinschaftsflächen, die von den Bewohnern genutzt werden, wie viele wird's da geben und werden dann Regeln definiert, wer die wann nutzen darf? Gibt´s da schon Ideen?
So weit sind wir nicht. Wir haben jetzt die…, es war pro Stockwerk im Gemeinschaftswohnhaus ein Gemeinschaftsraum, durch die neuen Pläne hat sich das ein bisschen geändert, wahrscheinlich wird der Gemeinschaftsraum auf der Dachterrasse sein und es wird noch ein Gemeinschaftsraum in einem Stockwerk sein. Und das andere, das +haus, hat sowieso ihre Gemeinschaftsfläche innerhalb der Clustereinheiten und auch

nochmal für das gesamte Haus auch im Obergeschoß, also im Dachgeschoß. Wir haben uns jetzt so im Workshop erarbeitet für was wir es nutzen wollen. Also so eine Priorisierung, was sind die Ideen gewesen der einzelnen Personen, was möchten sie mit dem Gemeinschaftsraum machen, und dann haben wir es auch zum Schluss nochmal priorisiert, dann hat sich so ein bisschen eine Richtung ergeben. Diese Liste haben wir den Planern vorgestellt, also wie sehen wir das, was passt für uns, wollen wir so eine Art Mehrzweck-Gemeinschaftsraum wo man Yoga machen kann und auch Musik, wo man vielleicht die Wände trennen könnte, also so in die Richtung geht´s. So ein bissl, ein Skelett, ein Grundkonzept, aber die Regeln, das wäre noch ein bisschen zu weit gewesen. Also wir haben gehört, eine Gruppe macht das ganz gut, die wollen sogar eine App entwickelt, wo sie sich dann die Sachen organisieren, für die Verwaltung wo du dann wahrscheinlich eintragen kannst, oder im Voraus sieht man dann wer drin ist. So eine eigene App, das find ich cool.

Die WoGen ist, wenn man jetzt ihre Werte und Ziele durchliest, schon relativ gesellschaftspolitisch aktiv oder hat so einen Anspruch, dass man auf dem Feld einfach mal was anders macht und gegen diese Verwertungslogik auftritt. Ist das auch im Verein ein Thema, dass man Kritik am bestehenden gesellschaftskritischen System aufbringt? Oder ist das eher jetzt kein Thema?
Ich glaub das passiert noch. Auf jeden Fall, wenn wir einziehen und drin wohnen. Also das ist jetzt alles…, es steht noch nicht, wir sind erst am Anfang und ich glaub das passiert so mit der Zeit. Also im Austausch mit der Gesellschaft und mit der Politik oder nach außen mit dem Grätzl, in welche Richtung geht´s, für was stehen wir, das wird´s dann konkreter. Und natürlich auch, was so dazwischen passiert, wie ist die Gruppe aufgestellt, was sind die Interessen, aus welchen Schienen kommt man, oder aus welchen Sparten, was liegt einem am Herzen, das geht dann denk ich in diese Richtung. Aber so gesehen, viele aus der Nachhaltigkeitsbranche, Architekturbranche, Kunstbranche. Nicht direkt, aber so im organisatorischen, administrativen Bereich sind wir aufgestellt. Kann natürlich auch in eine andere Richtung gehen.

War es auch ein Grund für einige der Mitglieder, dass man dem Wohnbausystem, so wie es in Wien grad vorherrscht, ein bisschen entflieht und da in dem Gebiet eine Alternative sucht?
Bestimmt. Also das ist auf jeden Fall was Neues, für Wien was Neues, für Europa sicherlich was Neues. Und vielleicht, ich seh, dass es eher so ein bisschen ein Vorreiter sein wird, also das kommt langsam. Und so ein bissl vorne mit dabei sein bei den Grundzügen, bei den Ansätzen, diese Art von Wohnbau zu gestalten und da ein bisschen auch Geschichte zu schreiben und was Neues anzusetzen, anzustoßen. So hätt ich das gesagt. Also das ist meine Meinung.

Du hast ja gesagt, dass es ist nicht gefördert wird von der Stadt. Gibt es sonst irgendwie merkbare Unterstützung von der Stadt Wien? Hast du da etwas mitbekommen?
Wir haben, also das kann ich jetzt nicht so sagen. Was die Stadt Wien anbietet, ist, dass man sich jederzeit Informationen holen kann im Stadtbüro, für das Sonnwendviertel, also was passiert dort, wie ist die Planung, welche Gebäude stehen schon, was gibt´s im Grätzl rundherum. Da kann man sich viele Infos holen, bzw. wird man gut beraten. Es gibt Pläne, ja.

Bei anderen Baugruppen ist es ja oft so, dass sie dann eben als Heim organisiert sind und es gibt eben die Heimförderung in Österreich, dass du dann eben, ähnlich wie im geförderten Mietwohnungsbau, da gefördert wirst. Aber ihr müsst das ja anders organisieren.
Ich glaub das hat einmal die Ute angesprochen. Und dann ist es so, als Heim, und ich glaub die Sargfarbik oder so war als Heim angedacht, und dann hast du bestimmte gesetzliche Vorschriften mit Brandschutz und Fluchttür usw. und es ist dann nochmal viel zu verwaltungsaufwendig. Also das hätten wir uns auch nicht angedacht.
Ja, ich weiß nur, das haben sie dann halt gemeint, dass es dann viele Vorschriften gibt, die man vielleicht nicht haben möchte und Verwaltungssachen, die dann noch wie ein dritter dazu ist. Kann ich jetzt nicht aus Erfahrung sprechen.

Aber wäre es wünschenswert, dass es mehr Förderungen und Unterstützung von Seiten der Stadt gibt?
Klar wäre es schön, natürlich. Vielleicht kommt´s.

Wenn du dir jetzt vorstellst, ihr seid nur die Kerngruppe und seid auf der Suche nach einem Grundstück, sollte die Stadt da auch mehr machen oder reicht die momentan durchgeführten Baugruppenverfahren? Ich hinterfrage nämlich ein bisschen, ob das auch genug ist, weil es dann natürlich auch große Konkurrenz dann gibt zwischen den einzelnen Baugruppen und sich diese auch stark daran anpassen müssen, was sie fordern.
Ja, vielleicht, aber wenn jede für sich etwas Spezielles haben, dann muss es keine Konkurrenz…, also ich seh das nicht als Konkurrenz, weil jede hat so was spezielles und jeder fühlt sich vielleicht woanders vielleicht lieber oder wohler oder ist gern dort oder hier. So wie ich gesagt hab mit den Wohnungen, vielleicht ist es nicht die erstpriorisierte Wohnung, aber weil gerade der Nachbar hier da ist oder weil mir die Seite grad besser passt, ich glaub das ist ziemlich aufwendig. Also ich glaub ich hab von einer gehört, aber auch nur über meinen Freund, dass das schon sehr aufwendig ist, wenn du das alleine alles stemmen muss. Und einen Generalplaner im Moment zu finden, der dir das macht ist momentan auch sehr schwierig. Und ich glaub das ist ziemlich zeitaufwendig und ich glaub, wenn du so in der Form, was vielleicht auch ein Vorteil von der WoGen ist, sie haben die Erfahrung und bieten schon so viel an, das ist schon ziemlich…, wir müssen uns nur als Gruppe einigen, das ist der Gruppenprozess, der zählt, und wir haben schon so viel vorgegeben und alles, was wir mehr haben möchten, müssen wir uns einfach ausmachen. Und dass die Stadt, ja wenn die Stadt so aus den Erfahrungen schöpfen könnte, die die einzelnen Baugruppen haben, also vielleicht von den Genossenschaften oder von den Initiatoren, die das aufdröseln kann, wie so ein Masterplan, oder irgendwie so, was braucht man alles, dann wär das schon super.

Das heißt so Dachgenossenschaften, wie die WoGen haben einfach Potential, dass man da unterstützt?
Ja, oder eben Baugruppen, die sich allein zusammenfinden, da haben sie bestimmt Leute, die Initiatoren, die auch viel Wissen haben, wen haben sie jetzt engagiert oder wie ist es bei ihnen gelaufen, einfach mit denen zu sprechen und zu reden, was braucht man. Ich denk die WoGen ist da schon sehr gut aufgestellt als Beispiel als unterstützendes Beispiel.

Ja, also ich bin jetzt mal mit meinen Fragen durch. Also Danke schon mal!
Ich hoffe ich konnte dir helfen.

7.2.6. Interview mit Manuel Hanke (wohnbund:consult, so.vie.so) 22.3.2018

Seit wann bist du bei wohnbund:consult? In welchen Feldern hast du sonst noch mit selbstorganisiertem Wohnen bzw. Baugruppen zu tun?

Das eine ist, ich arbeite seit 2009 bei wohnbund:consult, das ist halt, das Büro hat´s vorher in Salzburg schon gegeben und das ist halt jetzt auch in Wien. Das Wiener Büro hat sich a bissl daraus entwickelt, dass die Stadt Wien 2009 für die geförderten Wohnbauwettbewerbe soziale Nachhaltigkeit als Kriterium eingeführt hat. Das ist ein wichtiger Punkt, weil ich glaub auch, dass das so ein bisschen der Zeitpunkt war, wo halt auch diese Thematik Baugruppen etc. eine andere Wahrnehmung in der Stadt und v.a. Stadtentwicklung in Bezug auf die Neubauquartiere genommen hat und D13 damals, da irgendwie so seinen Ausgang genommen hat. Also das Baufeld D13, diese ersten 5 Baugruppen in der Seestadt und als das erste Verfahren dazu stattgefunden hat. Das ist das eine.
Das andere ist, ich bin auch in der Initiative bei Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen im Vorstand, eben mit dem Robert Temel, mit dem Ernst Gruber, der arbeitet auch hier. Früher war auch noch die Petra Heinrich, die bei reality lab ist, dabei, war auch im Vorstand. Also so Leute, die so auch in dem Bereich inhaltlich tätig sind. Das ist das andere.
Das dritte ist dann eben Bikes and Rails. Das hab ich zwar am Anfang begleitet, das begleiten wir jetzt aber offiziell nicht mehr. Also jetzt bin ich dort, also unsere Begleitung ist dort eigentlich abgeschlossen, aber ich bin dort als Mitglied von Bikes and Rails, als Baugruppe.

Also wirst du dann auch dort wohnen?

Genau, ich zieh dann auch dort ein. Und genau. Da gibt´s dann noch das Habitat als Überthema. Und ja, also das sind so diese drei Bereiche. Und ja, vielleicht allgemein. Das eine, was ich mir vorher schon gedacht hab, als du das so erzählt hast, war so diese Fragestellung top down vs. bottom up. Also was für mich, also das Projekt sovieso hab ich von Anfang an bis zum Ende mitbetreut. Beim Wettbewerb war´s mein Chef, der quasi den Wettbewerb gemacht hat und auch das Konzept mitentwickelt hat und ich hab´s dann umgesetzt. Also halt diesen Partizipationsprozess begleitet und halt umgesetzt – was extrem gut funktioniert hat und was allerdings auch eigentlich im Prinzip sehr stark übernommen war, das Konzept, das auch irgendwie SS Architekten schon mal gemacht hat, von der Autofreien Mustersiedlung, also die ich mir halt auch angeschaut hab und wo wir im Prinzip die Strukturen und so relativ übernommen haben. Und das eigentlich rein vom Aufbau her, eigentlich sehr ähnlich ist was jetzt Selbstorganisation und die Bewohnervertretung betrifft.
Was mit auffallt ist, wer da sicher auch interessant ist darüber zu reden, eine große Verfechterin dieser bottom up - top down Modelle ist sicher die, oder wenn du dich für´s sovieso Projekt, die auch eine wichtige Position diesbezüglich hat, ist die Schindler und Szedenik, also die Cornelia Schindler, die Architektin von sovieso. Also sie ist eigentlich, also eigentlich, der Rudi Szedenik und die Cornelia Schindler sind ein Paar und haben halt auch ein gemeinsames Architekturbüro, wie auch immer, sie ist auch eine ganz federführende im Grundstücksbeirat, da ist sie auch immer eine Person, die da immer ihre Themen hat. Also wenn du mit jemanden reden willst über dieses Thema, dann solltest du auf jeden Fall mit Cornelia Schindler reden.

Würdest du der Aussage zustimmen, dass sich Baugruppen in Wien von einem bottom up initiierten Modell mit einem hohen politischen Anspruch zu einem top down initiierten Modell, das gezielt in Stadtentwicklungsprojekten eingesetzt wird, entwickelt hat?

Also ich glaub, dass jetzt also so Frage top down vs. bottom up, ja ich glaub meine These zu dem Thema, ich hab mir auch schon viele Gedanken darüber gemacht; also ich mein, auf der einen Seite, es gibt ja von der Stadt, es hat offensichtlich immer solche Konjunkturen von Baugruppen, sag ich mal, das haben wir in der Initiative auch immer vermutet, dass es so Konjunkturen gibt. Also die Sargfabrik oder auch die BROT Projekte, es gibt ja nicht nur die Sargfabrik, es gibt ja auch 4 BROT Projekte, inzwischen gibt es schon 5 oder so. Wir haben übrigens wieder einen Initiativen-Tag gemacht, das war so ein Workshop von der Initiative, wo glaub ich zehn bis 15 Projekte vertreten waren. Es gibt ziemlich viele eigentlich inzwischen, währenddessen, wo wir mit der Initiative angefangen haben, 9 hat´s vielleicht 10 Projekte gegeben.

Also insgesamt Baugruppenprojekte?

In Wien, genau. Baugruppen oder so Wohngruppen, ich nenn´s jetzt mal Wohnprojekte. Baugruppen ist immer so ein bisschen eine schwierige Begrifflichkeit, weil dir Frage ist, worum geht es jetzt? Es geht um eine Art von selbstorganisierten Wohnen und Arbeiten, also wohnen und inzwischen auch arbeiten. Es gibt ja inzwischen ja auch eine Gewerbebaugruppe und so am Nordbahnhof. Es geht also um diese Form von Selbstorganisation. Das find ich halt ein bisschen so ein zentrales Überding. Und die Baugruppen, die halt so in den 70er Jahren entstanden sind, die sind sehr stark aus so einer, bissl aus dieser – das ist jetzt eine These, ich weiß es nicht – aber so aus der 68-er Generation, wo so ein bisschen diese 68-Generation in die Administration reingekommen ist und dann auf einmal eine sehr positive Grundstimmung war gegenüber Selbstorganisation und auch irgendwie gesellschaftspolitischen Ansätzen. Aus denen haben sich dann diese Wohngruppenprojekte und vielleicht auch die christlich-sozialen und linkeren Projekte entwickelt, würd ich einmal behaupten, aber auch Wohnen mit Kindern und so, da hat´s schon einige gegeben. Daneben hat´s dann auch die Modelle gegeben, die eher so Eigentums-basiert sind, wie die Matzinger, das kann man sich auch anschauen, also die Atriumsprojekte, die werden in Wien immer ein bisschen stiefmütterlich behandelt. Aber der hat so Eigentumsprojekte gemacht, Le Corbusier, und hat, ich weiß nicht, 16 Häuser, also 16 Projekte in Österreich umgesetzt oder so. Das sind wirklich viele.
Und dann, genau, dann war eigentlich lange nichts, oder fast nichts. Also so sehr wenig. Und jetzt dann die Wende, also so, ich weiß nicht, in Deutschland bzw. Eiserner Vorhang und so. Die Stadt Wien wächst wieder. Und zwar auch sehr schnell. Und dann haben sie mit neuen, riesigen Stadtentwicklungsprojekten zu tun und diese These, die du auch vertrittst – wir haben auf der einen Seite die Problematik, dass diese zivilgesellschaftliche Organisation nicht mehr gibt, die Zivilgesellschaft, die sich irgendwie anders organisiert und natürlich diese Angst vor großen monofunktionellen Stadtentwicklungsgebieten, die nicht ganz unberechtigt ist. Und man hat jetzt versucht, ok, wie kriegt man möglicherweise, das jetzt bissl überspitzt gesagt, also wie auch immer halt quasi Leute, die sich engagieren wollen und die sich ein bissl auch um ihr Wohnumfeld bemühen, in diese Quartiere zu bringen mit unterschiedlichsten Mitteln. Also seien das Baugruppen, seien das dann irgendwelche Gemeinschaftsgärten, seien das irgendwelche Parkscheiben oder wie auch immer, du versucht die Leute zu aktivieren. Und den öffentlichen Raum, auf dem natürlich ein viel höherer Druck ist, also das geht ja recht rasant, wenn da 25.000 mehr pro Jahr sind. Also wo ich nach Wien gekommen bin, 2000 also, wenn ich da überleg, das sind 200.000 Leute mehr oder 300.000, also so auf der selben Fläche, das muss man ja irgendwie merken, dass es sich auf den Freiraum auswirkt. Und jetzt gibt´s halt diese Situation, wir haben den geförderten Wohnbau, der halt recht hochqualitativ ist und wo man irgendwie versucht das alles abzudecken, die Politik des Wohnfonds, hier möglichst viel. Jetzt versuchen irgendwie Baugruppen zu agieren und da unterschiedliche Modelle umzusetzen. Was ich damit sagen will ist, diese top down, das stimmt schon, aber wir fragen uns halt auch in der Initiative, geht das noch länger? Also oder ist das jetzt eben diese Konjunktur, ist ja dann auch wieder vorbei. Wenn der Druck steigt, kommt´s dann irgendwie zu der Aussage, na dann, wenn wir kein Geld haben, schauen wir, dass wir möglichst billig und möglichst viel bauen. Was zu einem gewissen Grad auch berechtigt ist.

Also man muss als Stadt schon klar dahinterstehen, damit auch sowas passiert in der Stadt.

Genau.

Im Rahmen von Stadtentwicklungsgebieten war es recht, also nicht einfacher, aber naheliegend, dass man das hier etabliert. Die Frage ist aber auch, wie sich das weiterentwickeln wird, wenn es dann nicht mehr so große Gebiete gibt, weil in Wien wird es jetzt auch nicht mehr so viele Flächen geben, die man entwickeln kann?

Genau, also ich weiß jetzt noch nichts zu, also sie haben jetzt ja, in der Seestadt hat´s ja 5 Baugruppenflächen gegeben. Ich mein interessanterweise es hängt ja auch mit den Ressorts zusammen. Also so die Frage ist, sind die Grünen dann noch drinnen oder nicht. Ich glaub, dass da schon noch ein gewisser Drive daher gekommen ist. Dann jetzt am Hauptbahnhof, das waren sie jetzt relativ involviert, das war aber eigentlich ein ÖBB Grundstück, dass da auch nochmal 4 Baugruppengrundstücke ausgeschrieben worden sind – auch interessant. Dann eben dieses Thema soziale Nachhaltigkeit, was eben dann auch dazu geführt hat, dass so Projekte überhaupt dann im Wettbewerb gewonnen haben, weil das einfach als positiv juriert worden ist mit diesem neuen Ding. Und also da hängen eben alle irgendwie drin, grad bei diesem top down Ansatz. Wobei ich auf der anderen Seite auch bei diesen Habitats-Projekten sagen muss, ich mein, die haben alle dasselbe Problem. Und zwar gibt´s Grundstücke oder Immobilien, die leistbar sind. Das ist so, und ich mein der Wohnfonds ist eine super Sache und der hat Grundstücke und er macht Wettbewerbe und dort ist es eine gute Möglichkeit an Grundstücke zu kommen. Ist vielleicht für die einen oder anderen dann vielleicht nicht so interessant, aber… Zum Beispiel SchloR, das wird sich noch herausstellen ob die das bottom up machen können. Also so eine Umwidmung dort ist denkbar unrealistisch. Aber gut, ich mein, sie machen halt, und man wird ja sehen.
Und alle anderen tun sich auch schwer, also an erschwingliche Immobilien zu kommen. Also bei den anderen, also bei diesen top down Projekten, ist es ja so, dass es von der Stadt gewollt ist, und dass das dann eben noch einen Unterschied macht. Aber es gibt eben auf jeden Fall einen politischen Willen, der das ermöglicht. Und das ist die Frage – wir haben uns auch inwieweit ist es auch von den Leuten... Ich glaub aber auch, dass die Sargfarbik, die in den 90er Jahren, auch das nicht nur geschafft hat, weil sie einfach so engagierte Leute gehabt

haben, was sie de facto gehabt haben, aber die haben 10 Jahre glaub ich hat´s den Verein gegeben, bevor die endlich was gemacht haben. Also irgendwie ein Objekt gefunden haben. Es muss immer von beiden Seiten irgendwo einen Willen geben. Natürlich ist das schon, da es jetzt diesen Willen gibt, zu einem gewissen Grad natürlich Öffentlichkeitsarbeit oder Lobbyismus oder was auch immer. Sich als Interessensvertretung darzustellen oder so.

Gehen wir nochmal zu dieser Unterscheidung zwischen bottom up initiierten und top down oder professionell initiierten Baugruppen. Worin liegen deiner Meinung nach in Bezug auf Selbstorganisation und in Bezug auf den gesellschaftspolitischen Anspruch, da die größten Unterschiede? Oder werden die dann eh im Laufe der Zeit, im Laufe der Entwicklung geringer wenn dann eben zum Beispiel der Bauträger wieder in den Hintergrund tritt, wenn das Gebäude abgekauft wird von der Gruppe oder so. Also wo sind da die Unterschiede?

Das ist wirklich schwierig zu sagen. Also grundsätzlich ist immer die Frage, also so, ob jetzt zum Beispiel diese bottom up Projekte einen größeren gesellschaftspolitischen Anspruch haben, also top down Projekte, da tu ich mir schwer. Also erstens, es gibt unheimlich viele top down – also wenn du jetzt alle Baugruppen, die über einen geförderten Wohnbau irgendwie als top down bezeichnen würdest –

Also ich geh eher von der Initiative aus, also von wem das Projekt initiiert wird – ob es eben von der BewohnerInnengruppe kommt, oder eben schon von einem Bauträger initiiert wird.

Also für die ganzen Baugruppen, die jetzt im Rahmen von Wohnbauwettbewerben, also geförderte Flächen bekommen haben, im Rahmen von über den Wohnfonds jurierten Wettbewerben, ist es zwar so, dass die ersten fast immer irgendwie glaub ich initiiert worden sind von irgendwelchen Personen, die irgendwie auch gewusst haben, dass es jetzt diesen Wettbewerb gibt. Also das ist fast immer eine Kerngruppe und ein Architekt, die irgendwie schon eine Idee haben. Weil zum Beispiel SchloR oder so, die haben halt quasi auch auf eigene Initiative, weil es halt die Linzer gibt, sie sich da unglaublich reingehängt haben und ein Modell aufgestellt haben, wie man das Deutsche Mietshäusesyndikat übernehmen kann, ist jetzt auch nicht unbedingt bottom up. Weißt was ich mein?
Aber so das ist total gesellschaftspolitisch. Währenddessen, wenn ich jetzt sagen würde; es gibt sicher auch reine bottom up Sachen, wenn man die Sargfabrik als reines bottom up Projekt bezeichnen würde, dann ist die Frage – deren Ableger, sind die das dann auch noch? Also LiSa oder so. Und dann ist die Frage halt, ich glaub man kann so verschiedene; also die politische Einstellung find ich schon am wichtigsten, das ist was, was Projekte sehr unterscheidet. Auch, es gibt sicher so bottom up Projekte, also so wie zum Beispiel diese Atriumshäuser von Ding, aber da ist es dann so im Endeffekt, dass es aus… Wohnungen sind, die ein gemeinsames Atrium haben und die dann halt alle nach 30 Jahren oder so, wenn sich die Lebenseinstellungen von den Leuten ändern, eine Eigentümergemeinschaft werden. Das heißt, vielleicht ist auch das interessante, sich anzuschauen, wie ist jetzt das Rechtsverhältnis. Weil ich mein, wenn jetzt ein kollektives Eigentum besteht, ist die Notwendigkeit, sich irgendwie zu organisieren, als wenn zum Beispiel, sovieso ist ein reines Mietsverhältnis. Also zum Beispiel, die sovieso, da find ich die Leute sehr politisch, wobei dort halt genauso wie der Autofreien Mustersiedlung, du das Problem hast, dass eigentlich nur ein Teil wirklich mitmacht, aber es war von Anfang an so geplant. Also wir haben 111 Wohneinheiten, ich würd sagen, ein Drittel der Bewohner ist voll aktiv, die schmeißen die Organisation. Also das musst du dir mal anschauen, die haben eine Holzwerkstatt da drinnen, die haben ein Theater, die haben eine ausgestattete Bibliothek, die sie für´s Quartier öffnen – und das alles mit einem Verein? Also so ohne, dass das von vornherein so geplant war? Also das ist eigentlich total top down, aber die Leute haben auch eine fixe Wohnung, sind im System, haben einen unbefristeten Mietvertrag, wenn es ein Problem gibt, dann ziehen sie aus. Oder halt auch nicht, dann machen sie die Tür zu. Wenn du in einer Baugruppe bist und dann wird´s schon schwieriger die Situation. Und es leben dort anonym irgendwelche Leute aus dem Grätzl, von überall, in dem Haus, und profitieren davon, können da mitmachen, oder auch nicht. Also so wie ich mir eigentlich eine Stadt vorstelle.

Also ist es immer eine Mischung?

Ja, ich mein natürlich, das Wohnprojekt Wien, als krasses Gegenbeispiel, dort hast du wahrscheinlich 60 Wohneinheiten, so um den Dreh, und die haben eine, die haben sogar teilweise Stundenlisten geführt, das hab ich überhaupt noch nie gehört, dass das sonst wer ernsthaft macht. Ich mein, das ist schon eine andere Art von sozialer Kontrolle. Ich mein abgesehen davon, was das kostet, dort eine Wohnung zu bekommen. Also das ist alles andere als niederschwellig. Und also so, ich find das hat alles so verschiedene Facetten. Ich find, dass es beides und alles gibt und diese Vielfalt ermöglicht, weil man daraus auch was lernen kann. Und meine persönlich Ansicht ist, ich mein, Wien ist für den Wohnbau berühmt und hat einfach auch viel – also wo, wenn nicht bei uns sollte es diesen Raum geben für solche.. also auch diese Experimentiermöglichkeit geben und ich glaub auch, dass … ich mein ein Haus ist eine Hülle, die muss schon gut gemacht sein, und auch irgendwie Funktionen erfüllt, aber im Endeffekt wird die Nutzung eben durch ihre Nutzer festgelegt. Und wenn man die nicht einbezieht, ist es halt nur die halbe Miete irgendwie.

Das heißt, es kommt eigentlich bei jedem Projekt, egal ob es bottom up oder top down initiiert wird, eigentlich vor allem darauf, an wie engagiert die Menschen dann im Endeffekt sind oder? Und ob sich eben daraus dann was ergibt?

Genau. Zum Beispiel das sovieso Projekt, das ist super Lage, der Name hat irgendwie gezogen. Wie ich mit den Leuten angefangen hab, die sich da engagiert haben, da waren Leute, ich weiß nicht, da waren Planer, Sozialarbeiter und sonst was, die haben sich da hingesetzt und haben das gemacht einfach. Und da haben sie sich noch überlegt, was können wir für den Bezirk machen. Also so ohne dass das jetzt Teil von dem Wettbewerb war, währenddessen die Baugruppen gezwungen werden, in ihren Ausschreibungen irgendwie das Blaue vom Himmel zu versprechen und zu sagen, wie toll sie nicht irgendwie das Grätzl aufwerten, womit sie definitiv dann eh überfordert sind.

Also es kann auch sein, dass Baugruppen das nicht nur von selber machen, sondern eher, weil es verlangt wird im Wettbewerb?

Ja, genau. Du musst ein Konzept abgeben, das alles enthält. Aber ich mein im Gegensatz zu einer Sargfabrik oder so, die machen das de facto, die sind nicht einmal um ein Konzept gebeten worden. Aber die haben halt auch, die kommen aus einem linken gesellschaftspolitischen Umfeld, wo die das als ihre Aufgabe empfinden. Also so jetzt dann auch noch irgendwie sich um ihr Grätzl zu kümmern.

Aber das ist jetzt schon ähnlich zu den SchloR Projekten, zum Beispiel, weil die müssten sich jetzt auch nicht so öffnen und so viel anbieten für die Nachbarschaft, aber das ist halt schon ein großer Anspruch von ihnen und auch, dass sie die Mieten möglichst geringhalten und generell die Kosten für die Räumlichkeiten.

Ja genau. Die kommen ja auch, die halbe Bike Kitchen ist da dabei kommt mir vor. Also die kommen eben auch schon aus so einer Aktivistenszene.

Aber haben es auch viel schwieriger natürlich am Wohnungsmarkt.

Natürlich, aber das ist auch irgendwie gewollt. Ich mein, sie haben auch ein schwieriges Grundstück irgendwo.

Kommen wir zu den Dachorganisationen: Im Gegensatz zu Deutschland, wo es sowas wie das Mietshäusersyndikat schon länger gibt, als hier, ist es in Österreich erst relativ spät dazu gekommen, dass sich sowas gründet. Meine Frage ist daher, warum es in Wien oder eben in Österreich so lang gedauert hat und ob einfach der Bedarf nicht da war oder eben diese Szene von den Hausbesetzern usw. nicht so groß war?

Also es hat schon immer, seit ich in Wien bin, Diskussionen und auch Ansätze, das Mietshäusersyndikat nach Österreich zu bringen. Die Sache war eher so eine, dass das in Wien so eine rechtlich auch förderungstechnische Problematik hat. Aber das möchte ich mich nicht zu sehr weiter… Also wir haben in Wien eine recht gute Situation was den Wohnungsbau betrifft. Also ich hab so das Gefühl, dass gerade auch in Deutschland sich das Mietshäusersyndikat ein bissl auch aus dieser Besetzerszene aber auch aus einer Notwendigkeit heraus entwickelt hat. Währenddessen wir hier quasi mit dieser Gemeinnützigkeit des Wohnens und dann auch dieser nicht so blöden Struktur von großen gemeinnützigen Wohnbauträgern, die quasi eigentlich nicht gewinnorientiert arbeiten dürfen und die quasi sehr viel, sehr günstigen und auch hochqualitativen Wohnraum neben dem Gemeindebau zur Verfügung stellen. Dazu kommt noch, dass halt bis in die 90er oder so eh relativ viel Platz war, also auch im Substandard und dann eben die Frage hat, Wozu eigentlich? Genau, also ich glaub, dass das so ein bissl die Überlegung war und dass halt quasi die Idee mit; also wenn man sich den geförderten Wohnbau anschaut, wie er in Österreich ist, ist es ja eigentlich ein ganz gutes Angebot. Weil es wird nicht billiger. Auch wenn du ein Habitat Projekt hast, musst du das Geld stemmen und je größer die Kubatur ist, und wenn der nicht gewinnorientiert arbeitet und auch insofern auch nicht spekulativ arbeitet, dann macht´s keinen Sinn. Ich mein, wir hackeln da irgendwie was rein um das Habitat – ich mein, das wird sich schon irgendwie mehr Thema sein und wahrscheinlich in Zukunft nicht mehr so sein wird, wie es jetzt war, dass man irgendwie im Gemeindebau um 4€ pro m2 Miete kriegt und im geförderten Wohnbau vielleicht um 6€. In jeden Neubau zahlst du, Hausnummer 12 bis 14, in Salzburg, im Projekt vom Habitat, die Autonome Wohnfabrik, die zahlen 16€ im m2. Also what? Das ist wirklich nicht billig. Und ich glaub, dass daraus einfach die Notwendigkeit nicht so gegeben war wie vorher, weil das ja ein recht gutes Modell ist, das wir da haben. Also ich glaub, dass sich das

jetzt daraus entwickelt. Also das Habitat steht jetzt am Anfang. Also es gibt schon ein paar Projekte, aber das entwickelt sich auch erst.
Was die anderen Dachorganisationen, eben, was mich total, also ich beschäftige mich jetzt auch schon lange damit, und es ist schön, dass diese Struktur des Habitats – also es gibt einen Verein, das Habitat, dann gibt's die einzelnen Hausvereine und dann gibt's immer für jedes Projekt, als für jedes Haus oder Wohnprojekt gibt's dann noch eine GesmbH, wo sowohl der Dachverein, sowie auch der Hausverein drin sitzt. Dadurch, durch diese Kombination ist man natürlich unheimlich stark an diesen Dachverband geknüpft. Weil man quasi nicht nur Vereinsmitglied ist, sondern auch vom Habitat. Und damit auch dafür verantwortlich. Und wenn die jetzt irgendwelche neuen Projekte aufnehmen, die nicht realistisch sind, dann ist das auch meine Verantwortung. Also das heißt, dadurch verknüpft sich das, und das führt dann dazu, dass man einen unheimlich starken Informationsaustausch hat. Auf jeden Fall, man muss sich halt arrangieren, und das ist natürlich gut, weil daraus entstehen einfach Organisationsstrukturen. Und natürlich wird da auch sehr stark gesellschaftspolitische Ideen transportiert. Und das ist super. Ich hab´s eh interessant gefunden, als ich darüber nachgedacht hab, was gibt´s vergleichbares in Wien. Es hat schon solche Strukturen… Ich mein, sonst gibt´s keine. Es hat die Initiative für Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen gegeben, als Verein, und wir haben eben dann angefangen, als das in der Stadt Thema geworden ist, aber so als eine Professionisten-Initiative und jetzt ist es so, dass wir schon langsam merken, es gibt schon sehr viele Projekte und wir wollen die Projekte reinholen, um auch sowas wie eine Plattform für Wien zu machen. Aber jetzt nicht so stark institutionalisiert, sondern eher so als Interessens- und Informationsaustausch.
Und dann gibt´s noch die Projekte, was interessant ist, ist BROT find ich. Der Helmuth Schattovitz, der ist vor 3 Jahren gestorben, aber der hat die alle aufgebaut. Oder die ersten, das ist halt BROT Hernals und BROT Kalksburg, jetzt gibt´s aber auch in Pressbaum und Seestadt. Und die haben auch ihren Überverein, die geben auch ihre Informationen weiter. Also da entwickeln sich schon solche Strukturen auch. Wie sie das dann machen, wie sie sich das finanzieren lassen, wie auch immer. Auf jeden Fall dass es da jetzt auf einmal drei Ableger davon gibt, das ist nicht… Die sind auch schon total anders, die sind nicht mehr so christlich, oder ich weiß nicht was, aber das ist interessant. Die kommen eben halt aus dieser christlich-sozialen Umgebung, eh 80er, 90er, also total spannend. Ich hab eh das immer ein bisschen belächelt, weil ich eher aus dem linken Kontext komm, aber die sind ur gut. Also die haben da, wo in den 90er Jahre Jugoslavienkrieg war, haben die sofort alles aufgemacht und den Keller voll mit Flüchtlingen gestopft. Da haben wir alle noch gar nicht nachgedacht, sowas zu machen. Oder haben immer schon Leute mit Behinderungen, extra Räume für die oder Wohnungen und Leute aus dem Häfen, wo du dich fragst, also wer macht denn sowas sonst? Und auf der anderen Seite die Sargfabrik, die natürlich auch einen sehr hohen Anspruch hat, die jetzt auch schon einiges an Ablegern hat, wo man auch sagen kann, dass es starke Personalunionen gibt. Also bei der Sargfabrik ist es so, da gibt's die MISS Sargfabrik, jetzt gibt's die LiSa in der Seestadt und dann ist da halt auch noch die Uta Fragner und der Robert Korab, die ja auch beide MitbegründerInnen der Sargfabrik sind und die auch die WoGen jetzt aufbauen. Also da gibt's auch eine starke Verbindung. Und damit eben auch zu den Projekten, die jetzt von der WoGen betreut werden. Also da gibt's schon so, wie die Information weitergetragen wird.

Anders würd´s wahrscheinlich auch nicht gut funktionieren.
Natürlich nicht. Das ist jetzt auch keine so direkte Dachorganisation, aber das ist ja jetzt eh mit der WoGen – das ist eigentlich der konsequenteste Weg, eine Genossenschaft zu gründen, also so straight.
Das Habitat will ja zum Beispiel keine so eine Genossenschaft haben, weil die Unabhängigkeit der Projekte in den Vordergrund stellen. Weil auch bei einer WoGen ist das so, dass sie zwar schon schauen, dass die Projekte möglichst unabhängig sind, also möglichst autonom, aber im Endeffekt sind die Teil einer Genossenschaft. Und wenn die Genossenschaft abstimmt, können die immer überstimmt werden. Das geht beim Habitatsmodell nicht. Das einzige, das das Habitat machen kann ist, sie kann ein Veto einreichen.

Aber der Verein hat eben immer ein größeres Stimmrecht. Oder eben generell mehr Entscheidungsspielraum.
Er organisiert sich selbst, ja. Wo natürlich eine Genossenschaft ein übergeordnetes Ziel hat, das nicht immer auf das Einzelprojekt …

Aber wenn man die WoGen, oder generell Dachgenossenschaften vergleicht mit anderen Bauträgern, das ist ja schon so, dass in dieser Genossenschaft viel mehr Werte, Grundhaltungen schon festgeschrieben sind und die dann weitergegeben werden?
Natürlich. Allein schon durch wie Mieten ausschauen, wie autonom die Projekte sind, aber ich mein es gibt ja jetzt nicht nur die WoGen als Genossenschaft, es gibt ja tatsächlich auch normale Genossenschaften, die nicht nur Genossenschaften, weil Wohnbauträger. Also es gibt ja diese Genossenschaften, die eigentlich nicht in dem Sinn, wie man es sich vorstellt, Genossenschaften sind, also weil es einfach riesen Unternehmen sind, die quasi eben irgendwie genossenschaftlich, statt GesmbH halt eG drin stehen haben, aber wo keiner der Bewohner irgendwo sich in diesen Ideen verpflichtet sieht oder merkt dass er eigentlich da ein Mitspracherecht hätte überhaupt. Also so, das ist dann zum Beispiel wie die AH die Alt…. Hetzendorf, ein Wohnbauträger, das ist eigentlich eine richtige Genossenschaft, wie die WoGen, nur dass sie halt viel größer ist und historisch gewachsen und sich die meisten ihrer Bewohner nicht dafür interessieren aber auch Delegierte zu den jährlichen Treffen schicken könnten, die dann mitentscheiden könnten, wie da quasi die Politik irgendwie von diesem Unternehmen abläuft, wo sie quasi also GenossInnen sind.

Kommen wir zum sovieso Projekt. Vielleicht generell – Was war die Aufgabe vom wohnbund:consult oder von dir, in der Projektentwicklung? Wie seid ihr dazu gekommen und habt ihr heute auch noch Kontakt zu den Bewohnern? Wie ist das alles damals angelaufen?
Also Grundsätzlich machen wir so eine Art intermediäres Besiedlungsmanagement, so haben wir das jetzt mal genannt. Und da ist es halt so, dass grundsätzlich dieses Projekt, also wir sind beim Wettbewerb, also beim Projektbeginn dabei, wo wir dann halt mit den Architekten gemeinsam ein Gesamtkonzept entwickelt haben, wie halt das heißt, die da eine Öffentlichkeitsarbeit ausschauen kann, was so die Grundidee von dem Projekt sein soll, wie der Partizipationsprozess abläuft, und genau. Damit geht man in den Wettbewerb und dann beginnt man dieses Projekt umzusetzen und mal abzuklären, wie sind die tatsächlichen Rahmenbedingungen, wer ist da jetzt dafür zuständig, wie weit ist sozusagen Partizipation möglich, das heißt man muss vor allem alle möglichen Projektpartner oder Akteure da ins Boot holen, abklären, was ist rechtlich möglich überhaupt, wie kann das dargestellt werden, wo gibt's Interessen, Vorbehalte, was weiß ich. Bis du dann halt quasi so das gesamt Projektteam soweit hast, dass man dann im Rahmen dieses Projektablaufs, der ja sich ganz stark am Bau orientiert, den Prozess gestaltet. Und da, eben auf der einen Seite ist das eben stark, dass man eben auch ein Projekt darstellt, weil man ja auch passende Leute dafür braucht. Das heißt, es geht sehr stark in die Öffentlichkeitsarbeit und ja, Marketing und Vertrieb müssen da genau so wie die Hausverwaltung schon vorher im Vorfeld geklärt werden, ob das überhaupt geht oder ob die das machen wollen. Weil da halt eben auch jeder Bauträger oder Wohnbaugenossenschaft oder was auch immer, ganz unterschiedlich tickt. Und auch von der Größe und von der Struktur her ganz unterschiedlich aufgestellt ist. In dem Fall war das die BWSG, die das gemacht hat, hängt auch sehr oft sehr stark von einzelnen Personen ab, ob die das wollen, ob die da einen auch wirklich unterstützen. Also da hat einfach wirklich alles gepasst. Auf der einen Seite, die Architekten, für die das eigentlich selbstverständlich ist. Dann gab´s da halt auch 2 Arten von – die Wohnungsgrundrisse zu partizipieren, was eigentlich schon ziemlich außergewöhnlich ist, wenn man überlegt, sie haben ein entsprechendes architektonisches Konzept gehabt, in dem quasi so in etwa rein außentragende Wände, also es gab den Laubengang, aber drinnen waren sie da relativ frei. Das heißt, man konnte sich nicht nur quasi, was die Gemeinschaftsbildung und die Gemeinschaftsräume Partizipation betrifft sich stark einbringen, sondern man konnte sich auch die Wohnung in die Etage legen und dann noch im Grundstückskatalog verschiedene Grundrisse – also da gabs einen Grundrisskatalog mit 60 Wohnungen oder so, da hat man sich eine Wohnung ausgesucht, hat die dann im Haus, also wo noch was frei war, platziert, hat denen gesagt, wie groß die Balkone sein sollen. Und dann hat man noch 2 Stunden mit dem Architekten geredet, ob man noch so ein bisschen rumschieben kann. Also ziemlich aufwendig, also das ganze Haus voll zu kriegen. Das hat natürlich sehr früh stattfinden müssen vor Baubeginn, also bis die Planung steht. Also wir haben fast 1,5 bis 2 Jahre vor Baubeginn damit begonnen, die Leute zu suchen. Also was schon ziemlich aufwendig ist und was dann auch, … die Lage dort ist ja auch super, also für ein Neubaugebiet. Und auf jeden Fall, hat es dann den Effekt gehabt, dass die Leute relativ früh schon bekannt waren und sich schon sehr stark mit dem Projekt auseinandergesetzt haben, weil sie eben diese individuellen Planungen schon gehabt haben. Also die haben wir nur so teilbegleitet, das haben eigentlich die Architekten gemacht. Und auf jeden Fall war´s dann so, dass wir dann damit begonnen haben, … also danach die ersten Infoveranstaltungen gemacht haben, die Leute sich schon entschieden haben, und wir dann damit begonnen haben, die Gemeinschaftsräume zu planen. Und man geht halt immer möglichst groß mit verschiedenen Formaten, von Befragungen etc. bis halt große Infoveranstaltungen und bricht das dann sukzessive eben immer weiter runter – zu Workshops, Arbeitsgruppen – bis man dann eben eine lebendige Struktur hat. Der Vorteil ist, man hat einen relativ langen Zeitraum, weil man natürlich jetzt, du hast jetzt quasi schon eineinhalb Jahre am zum Anfangen, dann geht's weiter und du hast schon relativ viele Leute, das ist auch gut, dann kannst du halt sukzessive die unterschiedlichen Themen in 2 Jahren die du hast im Rahmen von Veranstaltungen runterbrechen.

War das damals ein normaler Bauträgerwettbewerb sozusagen?
Genau. Das war ein ganz normaler Wettbewerb, kein Baugruppenverfahren, ein ganz normaler Bauträgerwettbewerb.

Und die zwei Jahre waren eben auch gegeben? Also es wurden 2 Jahre gegeben bis zum Baustart?
Also es waren sicher nicht genau 2 Jahre, es war sicher ein bissl weniger, ich hab´s jetzt nicht so genau im Kopf, aber auf jeden Fall mussten sie die Wohnungen, also sie sind sicher in die Einreichplanung gegangen mit einem kompletten, irgendwas anderem. Also das war klar. Und dann haben die eine Auswechslungsplanung gemacht. Also ein Jahr vielleicht vor Baubeginn waren schon die ersten Infoveranstaltungen und dann hat man halt sukzessive im Rahmen des Prozesses durch das Haus hinaufgearbeitet. Genau. Und dann arbeitet sich das sozusagen entlang der Planungsphasen ab, dass man halt versucht, während der Planungsphase eher dieses Informations- und Prozessdesign macht, dann in der Umsetzung kommt dann eben der Partizipationsteil, wenn er nicht schon vorher war, beim Besiedlungsmanagement ist ja wenig Planung teilweise, also je nachdem wie viel mitgeplant werden soll, und dann gibt's halt eben die Nutzungsphase.
In den Workshops hat man sich dann in den Arbeitsgruppen eben für die Gemeinschafträume überlegt, wir haben Exkursionen gemacht in die Autofreie Mustersiedlung, um uns das auch anzuschauen, wie das funktioniert. Und genau. Und wir haben dann glaub ich noch ein halbes Jahr vor Bezug, wurde dann von über 50% der anwesenden oder 60% der anwesenden Haushalte einstimmig ein Beitrat gewählt.

Wie lang hat´s dann gedauert bis man wirklich alle Bewohner zusammen hatte? Oder war das eh nicht der Fall vor Einzug, dass jede Wohnung sozusagen schon besetzt war?
Na, ich glaub ganz voll war das natürlich nicht. Aber ich mein, da springen auch immer wieder welche ab. Ich mein, wenn du 110 Wohneinheiten hast, ist das nie so, dass es… Aber ich mein diese 50% würd ich sagen, die waren schon eigentlich relativ von Anfang an dabei.

Das waren dann schon wie viele Leute?
Naja, also mal 2,5 oder so. Aber natürlich, die Leute haben jetzt auch nicht alle immer Zeit. Also wenn du so viele Flächen hast, wie die dort haben und Arbeitsgruppen machen, dann bricht sich das relativ runter. Dann hast du dann schnell eine Arbeitsgruppe mit 5 Leuten oder so, die sich um die Umsetzung und Organisation einer Tischlerei kümmert. Nutzen tun sie dann schon mehrere. Aber das ist ja auch ganz gut. Ich glaub wir hatten 8 oder 9 Arbeitsgruppen und wenn die parallel arbeiten ist das natürlich für alle ganz spannend, weil sie sich dadurch erstens schon kennt, und natürlich gibt´s bei dem einen oder anderen Personalunion, dabei sein wollen dann schon alle, also bei 2, 3 Räumen. Also es hat schon ganz gut funktioniert.

Aber ist die Gruppe als Verein auch organisiert?
Zusätzlich dazu haben sie dann noch einen Verein gegründet, um Gelder verwalten zu können. Aber das haben sie getrennt gemacht vom Haus. Weil man niemand dazu zwingen kann einen Verein beizutreten.
Genau, und die BewohnerInnenvertretung, die ist im BewoherInnenstatut festgeschrieben. Und dadurch, man muss da nicht mitmachen, aber es gibt sie und unabhängig davon, ob man jetzt mitmacht oder nicht. Also das ist ganz wichtig, weil nur so sind sie legitimiert fürs Haus zu sprechen. Was bei einem Verein nicht sein kann, wenn er nicht Eigentümer wäre oder es keine Pflichtmitgliedschaft gibt, die de facto nicht möglich ist in einem normalen Wohnhaus, weil das Mietrecht einfach stärker ist, als das Vereinsrecht.

Ich glaub auch, dass es der Größe geschuldet ist oder?
Ja eh, aber wenn man sich die Sargfabrik anschaut, die sind auch groß. Aber da ist es dann halt auch so, die Leute sind zwar dabei aber auch nur pro Forma. Die Sargfabrik hat unheimliche Schwierigkeiten- oder das ist ein bisschen übertrieben – aber ist der Problematik auch ausgesetzt, dass sie einfach überaltert ist und dass sie sich halt total schwer tut jetzt quasi – nächstes Jahr geht glaub ich die Geschäftsführerin und die Frage ist eben wer das jetzt macht. Die hat das halt lang gemacht, also wer von den Bewohnern soll das jetzt weiterführen? Die alle schon in Pension sind und eigentlich keine Lust haben und die jungen interessierts halt auch nicht.

Das heißt, wann haben die Bewohner dann begonnen zu sagen, dass die selber das selbstständig weiterführen das Prinzip? Weil die Arbeitsgruppen gibt's wahrscheinlich auch noch während der Nutzung?
Ja voll. Das hat sich total durchgesetzt. Also es war sehr spannend. Wir haben das ganze EG, es gibt 2000m2 oder mehr Gemeinschaftsräume, das heißt wir hatten das ganze EG komplett und dann noch in jeder Etage einen Raum und dann noch am Dach, da gibt's auch noch eine Küche. Also es gibt unglaublich viel Platz. Und das war von Städtebau her vorgeschrieben, dass im EG also mehr oder weniger kein Wohnen stattfinden kann. Und dann sind wir bei den Workshops gesessen und haben gefragt, ok, wo kommt jetzt was hin? Dann haben die einen gesagt, wie würden gern eine Holzwerkstatt machen, ok, passt wir machen eine Holzwerkstatt. Dann haben die anderen gesagt, wir haben uns angeschaut, haben wir aktive Leute und eine aktive Arbeitsgruppe? Wenns die gibt dann schauen wir mal, dass wir für die einen Raum kriegen. Dann hat´s zum Schluss… Es gibt einen tollen Fitnessraum, er ist super, schaut aus wie ein Fitnesscenter, wird auch viel genutzt und so. Jetzt haben wir diese Räume, die sind halt aufgescheibert (?) worden, dann haben die Architekten mal einen Vorschlag gemacht, wie man das trennen kann, dann haben die Arbeitsgruppen gesagt, naja ok, aber eigentlich wollen wir noch einen Raum haben, und so ist das dann irgendwie entstanden. Was eigentlich ganz gut funktioniert hat. Und die Leute sind unglaublich engagiert. Dann ist noch was passiert, dass wir uns über diese Schließsystem Gedanken gemacht haben, weil natürlich die Problematik ist, es ist ein gefördertes Wohnhaus, das heißt, alle zahlen mit, das heißt theoretisch müssen alle in alle Räume reinkommen. Es kann keine Exklusivität der Nutzung geben für einzelne Gruppen, weil das ja über die Betriebskosten erhalten wird. Dann hat man sich doch eine Lösung gefunden mit dem Chip-Karten-Modell, wo sie dann gesagt haben, sie machen Chip-Karten. Das funktioniert so, jede Arbeitsgruppe hat einen Sprecher, wenn man in einen Raum will muss man den Sprecher schreiben, der informiert einen über die Regeln und Rahmenbedingungen für den Raum und dann wird er freigeschalten. Das heißt, es kann jeder Bewohner im Haus machen, dadurch sind es gleiche Bedingungen für alle. Und das hat auch funktioniert, nur dass die BWSG gesagt hat, nein, sie machen das sicher nicht. Und dann hat halt der Beirat gesagt, na gut wir können das eigentlich eh auch allein machen, wir sind eh 2 IT-ler, gebt´s uns das Zeug und wir administrieren das und ja, die BWSG hat gesagt, ja passt, macht´s das. Und die administrieren jetzt diese Schließsystem für die Gemeinschaftsflächen. Super, halt auch engagierte Leute und man merkt halt auch, dass das was bringt. Und das Ding ist jetzt, da war dann noch was, was auch wichtig ist, dass sie dort, es gab im 2. OG, ich glaub eine 500m2 großer Gemeinschaftsraum, einen Radlraum. Und dann kommen natürlich die Radlfahrer und sagen, das geht nicht, blöde Idee, wir wollen einen Radlraum im EG. Dann sagen die anderen, aber Radlraum, das ist schon eine ziemlich exklusive Nutzung, also wenn ich kein Rad hab, oder mir das im 2. OG auch reicht, warum muss ich jetzt den Radraum und so… Dann sagen die, eh kein Problem, von mir aus zahlen wir auch ein bissl was. Dann haben sie sich ausgemacht, ok passt, ihr kriegts einen tollen Radlraum und alle, die da ihr Radl reinstellen, zahlen 10€ im Monat, oder 5€ oder so was. Und da drin stehen 200 Radln. Und jetzt haben die natürlich jede Menge Einnahmen im Monat. Und die müssen natürlich irgendwas machen mit diesem Geld. Und deswegen schaut´s dort auch so aus. Ich mein, die haben sich eine Bühne in den Gemeinschaftsraum eingebaut. Also, das war alles nicht so geplant, das war am Anfang überhaupt nicht so gedacht. Und da merk man einfach, wie sich sowas entwickeln kann.

Reden wir noch kurz über sovieso, in Bezug auf die Finanzierung. Es gibt nicht, wie bei den meisten Baugruppen, Gemeinschaftseigentum oder?
Es ist ein ganz normales, es ist im Eigentum der BWSG, und es ist einfach ein normaler geförderter Wohnbau. Das heißt, man hat eine normale Miete, es gibt einen Eigenmittelanteil, der ist glaub ich so bei 200€ irgendwas im m2 und dann zahlt man Miete.

Und alles an Gemeinschaftsflächen ist über die Betriebskosten?
Genau, das wird dann auch eigentlich verwaltet von der Genossenschaft, also von der BWSG.

Es war auch nie angedacht, dass sich dann ein Verein gründet, wie bei Baugruppen, der dann das Gebäude kauft?
Nein, das wird immer glaub ich, … ich weiß gar nicht, ob es ein Kaufrecht gibt, aber muss es geben ab einem gewinnen, also wenn es über 70€ ist, muss es eine Kaufoption geben nach 10 Jahren, also für die einzelnen Wohnungen. Also nicht kollektiv oder so. Also das heißt, sie haben alle unbefristete Mietverträge.

Das heißt es ist eigentlich ein klassischer Mietwohnungsbau mit zusätzlichen Gemeinschaftsflächen, die dann eben selbstverwaltet werden?
Genau, ja. Aber die Leute müssen sich nicht um die Reinigung oder so kümmern, also das ist alles in den Kosten drinnen

Die meisten nutzen es wahrscheinlich schon, weil sie dafür zahlen oder?
Ich mein, es ist auch so, die Räume, also der große Gemeinschaftsraum, der Kleinkinderspielraum, den hast ja in fast jedem Neubau, also geförderten Wohnbau, weil es ja teilweise verpflichtend ist. Aber halt alles, was darüber hinaus geht, das wird dann halt… Du kannst ja alles nutzen, also sie können ja niemanden ausschließen. Also es ist halt interessant, einige nutzen es und andere nicht. Und mit diesem Chip-Karten System haben sie es ganz gut in den Griff bekommen.
Was ich auch sehr interessant gefunden hab, was sie so für eine Außenwirkung haben, weil die machen unheimlich viel. Die haben da ein Theater drin, die machen Lesungen, bieten die Räumlichkeiten an, die vermieten eigentlich, was sie nicht dürfen, die Räumlichkeiten an alle möglichen Initiativen rundherum. Also die

Baugruppen treffen sich dort, ich weiß nicht was. Weil ich find´s ganz spannend, was sie sich da leisten, die sind für das Quartiersmanagement und die GB die vollen Ansprechpartner.

Obwohl die es eigentlich alles nicht müssen?
Voll. Und obwohl das alles eigentlich gar nicht intendiert war, sondern sie selber es als wichtig empfinden. Aber wir das nie thematisiert haben, das ist von ihnen gekommen.

Das heißt ihr ward eigentlich „nur" dafür zuständig, dass man die Gemeinschafträume plant?
Genau, und die Möglichkeiten schafft. Und dadurch haben sie diese Möglichkeiten entwickelt. Wo zum Beispiel Baugruppen eher das Problem haben, dass sie einfach mit sich selber so viel zu tun haben. Also das haben die ja nicht, weil jeder seinen Mietvertrag hat und sich nicht über Vorschreibungen oder über irgendwas kümmern muss. Die ganze Energie, die sie dann darüber hinaus gehabt haben, ist halt in diese Räume und die Organisation und das Umfeld geflossen.

Gibt's da eigentlich noch viele andere Projekte, die so aufgebaut sind?
Es gibt schon jetzt einige. Also die Autofreie Mustersiedlung, die haben auch ziemlich viel. Die haben ein ziemlich ähnliches, das würd sich auch sehr empfehlen sich das mal anzuschauen. Die haben auch von Holzwerkstatt bis alles mögliche, bis Food Coop, alles drin, obwohl das nie so an die große Glocke gehängt worden ist. Und wen gibt's noch… Ich mein jetzt sind wir bei ein paar so Projekten, die am Start sind. Es gibt aber auch andere im 21. ich glaub Wohnen mit Zip, oder so. Das sind eigentlich alles Projekte, die SS Schindler und Szedelik gemacht haben. Also die machen lauter solche Projekte. Was wir jetzt auch machen, also was jetzt auch immer gefordert ist, ist so in Bezug auf Generationenwohnen und auf unterschiedlich Wohnen, unterschiedliche Bedürfnisse, dass man halt so Insert – nenn wir´s – dann man in einem geförderten Wohnbau noch so Wohngruppen mit reinnimmt. Das heißt, man hat einen normalen Wohnbau, wo man einen gewissen Teil, also wir haben so 55+ Wohngruppen – die Steinbruchstraße ist da sehr zu empfehlen von der GEWOG, wo eben so Leute, die halt älter sind und nicht allein wohnen wollen, eine getrennte Vergabe stattfindet für eine Stiege oder ein Stockwert, was dann so in Richtung Clusterwohnen geht, wo jeder auch seine eigene Wohnung hat und dadurch auch sehr niederschwellig ist. Aber eben auch so ein Gemeinschaftsgedanke oder Nachbarschaftsgedanke von allen mitgetragen wird.

Es ist ja bekannt, dass Stadt Wien gemeinschaftliche Wohnprojekte dadurch unterstützt, dass die Baugruppenverfahren ausschreibt. Hierbei stellt sich die Frage, wie die Stadt gegenüber alternativeren Ansätzen, wie dem vom Habitat gegenübersteht? Ob da z.B. auch Bikes and Rails besondere Schwierigkeiten hatte, weil sie jetzt zwar als Baugruppe das Verfahren gewonnen haben aber jetzt doch in Bezug auf Finanzierung und so doch andres organisiert sind?
Bis jetzt noch nicht. Ich mein, es ist so, dass wir das bis jetzt noch nicht gekauft haben. Es ist so, dass wir ein Modell haben eigentlich. Also Bikes and Rails hat sich so entwickelt, dass es ursprünglich ja auch eigentlich total niederschwellig geplant wurde. Also wo wir da in den Wettbewerb gegangen sind, war es so, dass der Architekt der Georg Reinberg zu uns gekommen ist mit einer Gruppe von ein paar Leuten, das war eben der Julian Walkobiak, und die Fernanda und der Patrick, die jetzt in der Seestadt diese Radcafé machen und wo der Julian, der schon bei LiSa wohnt inzwischen, mit seiner Freundin, der Fernanda. Und dann war es eigentlich so geplant, dass es eigentlich mal so ein Haus wird, das als Heim gebaut wird und dann quasi kollektiv vom Verein angemietet wird und dann ja. Aber im Besitz der Genossenschaft bleibt, das ist in dem Fall die Familienwohnbau. Und dann war es aber so, dass das Projekt total die Wendung genommen hat, und war war´s so dass sich so nach eineinhalb Jahren ca. hat´s da so einen Bruch gegeben, wo diese Kerngruppe dann nicht mehr dabei sein wollte und wir dann quasi nochmal wieder weiter Leute gesucht haben. Und da ist es dann halt wirklich, dass war total witzig oder schräg, weil da war es dann so, bei dem ersten Infoabend nach diesem Bruch, ganz viel total engagierte Leute daher gekommen sind. Also eben die Elke Rauth und der Christof Laimer unter anderem, die das urbanize Festival und so organisieren. Und mit denen und auch anderen, hat sich diese Gruppe fast neu formiert, das war vor 2 Jahren, hat sich dann halt auch die Thematik geändert. Dann war relativ schnell klar, wenn, dann schon gscheid unter Anführungszeichen und wir sollen kaufen und wir wollen ins Habitat. Und das war dann auch für mich so ein bisschen der Moment, wo ich mich nicht mehr als Projektbegleiter gesehen hab und der Auftrag schon abgeschlossen hab, und ich hab gesagt ok, das Projekt gefällt mir eigentlich so gut, dass ich mich da persönlich auch engagieren möchte. Und also da war nicht von Anfang an, aber ist jetzt die Idee zu kaufen und das wurde halt mit der Familienwohnbau abgeklärt und denen ist das wurscht mehr oder weniger. Die schlagen halt ihre 5% drauf und wenn sie es gleich verkaufen können, umso besser, dann ist die Kohle eigentlich gleich wieder herin.

Das heißt, auch dass man da beim Wettbewerb mitmacht ist dann auch erst mit der Zeit die Idee gekommen und hat man vorher auch Grundstücke selbst gesucht?
Das war nach dem Wettbewerb.

Aber wer hat dann beim Wettbewerb eingereicht?
Naja, es war eben diese Kerngruppe, die wir begleitet haben am Anfang aber da war eben noch dieser politische Gedanke nicht da. Nach dem Wettbewerb hat sich dann das Projekt verändert und dann auf einmal war eben die Idee, wir würden doch gern kaufen. Dann sind wir eben zur Familienwohnbau gegangen, wie schaut´s aus, würdet ihr jetzt doch verkaufen? Jaja, kann man schon machen. Und damit hat sich dann, man merkt halt einfach, dass das Projekte sind, die halt mit den Leuten, genau so wie beim sovieso, die sehr Prozess-orientiert sind. Wo man halt nicht weiß… Und das ist glaub ich auch so ein bissl die Aufgabe auch von uns als Prozessbegleiter von einem Projekt, in der sozialen Projektentwicklung, ist, dass man halt so ein Konzept hinlegt, das auch umsetzbar ist aber das man trotzdem das so offen wie möglich halten muss, damit sich daraus auch Sachen entwickeln können. Also schön gesagt.

Das heißt bei der Einreichung war das noch war nicht fix, dass da Habitat dazukommt?
Nein, das hat´s damals noch gar nicht gegeben.

Wo happtert´s sonst noch in Wien, um wieder verstärkt selbstorganisierte und bottom up initiierte Wohnprojekte zu unterstützen, vielleicht auch in Bezug auf Baugruppenverfahren oder auf Förderungen?
Grundsätzlich muss es einen politischen Willen geben. Und das äußert sich dann dadurch, dass Flächen und Immobilien zur Verfügung stehen. Das ist glaub ich das wichtigste. Weil sonst ist es halt, die Gruppen sind sonst immer im Nachteil gegenüber professionellen Entwicklern und eben Immobilienverwaltern und Leuten, die aus dem professionellen Bereich kommen. Und es ist halt ein so hoher Druck, auch finanzieller Druck, dass es halt grade diese projekte, die halt nicht irgendwie aus einer ökonomischen Logik heraus funktionieren, da nicht mitkommen. Also wenns nicht irgendwo Bereiche gibt, wo man sagt, das ist irgendwie gesellschaftlich gewollt. Und das man auch den Mehrwert erkennt, der halt einfach über den reinen Spekulationsgewinn einfach hinausgeht. Auf der anderen Seite muss man der Stadt Wien auch sagen, die Stadt Wien hat natürlich auch ein anderen Problem und das kann man ihr nicht absprechen. Also das ist halt, wir reden da schon, auch wenn man da jetzt die 20 Projekte in Wien sich da rein nimmt, ist das im Verhältnis zu dem was gebaut wird oder was an Immobilien vorhanden ist, im einstelligen Prozentbereich. Und das kann nicht das Problem lösen. Also so sicher nicht. Aber ich denk, es ist einfach notwendig, um, ich denk wir haben eh die Problematik, so gesellschaftspolitisch, dass die Leute kein Interesse mehr haben, sich nicht engagieren, dass die Stadt nicht in der Lage ist, oder auch die Administration nicht in der Lage ist einfach alles zu übernehmen, sondern es funktioniert halt besser, wenn die Leute irgendwie selbst verantwortlich sind. Und es ist auch eine höhere Lebenszufriedenheit und es ist auch eine höhere Sicherheit und ein höheres Engagement, es einfach auch eine Ressource, die irgendwo, wenn man es so sehen will, vorhanden ist. Insofern find ichs eigentlich nur logisch, das zu machen. Abgesehen davon, dass Baugruppen für mich auch ein bisschen als Experimentierfeld sind, also so da werden halt Konzepte mit sehr viel Energie und unheimlichen Engagement entwickelt und daraus sehen wir jetzt entstehen auch noch viele andere Sachen rundherum. Die Leute erkennen, ok, diese nachbarschaftlichen Sachen sind ja eh ganz cool, das ist eh möglich. Als ich angefangen hab, hatten die Leute das Gefühl, das geht ja nicht, das funktioniert nicht. Also man kann nicht einen Gemeinschaftsraum organisieren, das geht nicht. Also das geht schon. Das müssen nicht nur die Leute verstehen, sondern auch die Projektentwickler die Hausverwaltungen, die Betriebsverwaltungen, die Politiker. Und dass das mit Problemen einhergeht oder mit vielen Runden, in denen was nicht funktioniert, weil da haben wir dann die Thematik, dass das über einen Wettbewerb organisiert wird. In den Wettbewerben sind Teams drinnen, die sich aus einem Projektentwickler, einem Architekten und vielleicht noch einem Landschaftsplanern und einen von uns drin sitzen, aber da sitzt niemand von der Hausverwaltung, von der Betriebsabteilung, niemand von potentiellen Bewohnern, und die planen halt was mit dem Ziel einen Wettbewerb zu gewinnen. Dann ist der Wettbewerb gewonnen und dann kommt die Hausverwaltung und sagt, nein, das geht so nicht. Und dann haben sie einen Gemeinschaftsraum, der dann zugesperrt wird. Also weil sich das halt vorher niemand gedacht hat. Das ist auch sowas, wo wir unseren Mehrwert sehen und wo wir uns auch sehr schwer tun, das zu transportieren ist, dass wir, dadurch dass wir vom Wettbewerb bis zum Bezug dabei sind, sind wir natürlich auch irgendwo in der intermediären Position, dass wir versuchen diese Idee weiterzutragen und an möglichst alle Akteure immer wieder einzufordern, zu sagen, wir hatten ein Ziel, das war so uns so, das machen wir, sonst geht das schnell verloren. Der Projektentwickler ist weg, der ist schon beim nächsten Projekt, das interessiert ihn nicht mehr, noch kann er ernsthaft was machen, die Hausverwaltung sagt, wir haben das noch nie so gemacht, unser Hausverwalter kann

das nicht, der hat auch keine Zeit dafür. Stimmt auch, der muss sich um 2000 Wohneinheiten kümmern in seinem Portfolio, wie soll der da noch was machen? Ich mein, das geht nicht.

Von wem werdet ihr eigentlich konkret beauftragt?
Von den Genossenschaften. Das heißt die Genossenschaften haben uns im Wettbewerb drin, das heißt, wir werden über das Baubudget meistens finanziert. Weil das ist die einzige Möglichkeit, wobei wir natürlich, wir kosten sowas 50.000 über 3 Jahre, vielleicht ein bissl mehr oder weniger, je nachdem wie viel da zu tun ist, ist ja im Verhältnis – wenn man sich da überlegt, dass wir da ein Haus haben, das 10, 20 Mio € kostet – nicht so viel dafür eigentlich, dass sich die Leute dann auskennen.

Seit wann seid ihr für Baugruppen aktiv?
Haben wir eigentlich schon von Anfang an dieses Pegasus begleitet in der Seestadt auch, auch eine von den Baugruppen, die eigentlich eher so niederschwellig war, aber auch sehr spannend. Aber das ist halt immer so ein bisschen die Kür, die Baugruppen.

Sie sind schon immer die Ausnahme oder?
Erstens, weil es nicht viele gibt, das ist das eine. Das heißt, du kannst da eigentlich gar nicht so viel machen Und das andere, weil es einfach auch zeitintensiv und kostenintensiv ist und weil du kannst halt auch nur einen gewissen finanziellen Rahmen irgendwie, mehr geht halt nicht, das können sich die Leute auch nicht leisten.

7.2.7. Interview mit Gerhild Trübswasser (Bewohnerin so.vie.so) 28.03.2018

Vielleicht am Anfang zu Ihnen, wie lang Sie schon da wohnen und da aktiv sind?
Ich bin mit der ersten Tranche eingezogen Dezember 2013.

Und seit wann sind die aktiv im BewohnerInnenbeirat?
Wir haben gemeinsam begonnen, ein halbes Jahr vorher, im Juni 2013 oder so, waren ein paar initiierte Veranstaltungen, begleitet. Was ich bei diesen top-down initiierten Geschichten sehr wichtig find, das ist eine externe Begleitung und die hat wohnbund:consult gemacht und da gab´s verschiedene Versammlungen künftiger BewohnerInnen. Was bei uns sehr gut funktionier hat war, dass schon zu Bauzeiten eigentlich ganz früh, als sich erste Interessensgruppen gebildet haben, es eine Internetgruppe gegeben hat, die ein Forum eingerichtet hat. Dadurch konnten wir schon kommunizieren bevor wir uns gekannt hatten und das war irgendwie sehr hilfreich für verschiedene Gruppen. Also z.B. die Bibliothek: Der Grundstock ist so entstanden, dass vor Einzug die Gruppe an alle ausgeschickt hat, entsorgt eure Bücher nicht, bringt sie mit und stellt sie in die Bibliothek. Und das war schon mal ein ganz guter Impuls.

Von wem ist die Website veröffentlicht worden?
Von der AG Kommunikation glaub ich…

Also Sie sind eben von Anfang an bei dem BewohnerInnenbeirat dabei. Waren Sie auch im Planungsprozess dabei?
Was die eigene Wohnung betrifft und die Ansprüche über die Gemeinschaftsräume. Da sind ja Interessen eingesammelt worden und die haben dann direkt in die Planung eingewirkt. Das war eine gute Kooperation mit dem Architektenteam.
Ich bin nicht in der ersten – angeblich gab es so drei Tranchen von Versammlungen, wo das Projekt vorgestellt wurde – da war ich erst in der dritten dabei, was mich im Nachhinein gewundert hat, aber es war klar, es gab dann nur noch begrenzt Angebot an Wohnungen. Ursprünglich war ja die Möglichkeit, sich einen Wohnraum auszusuchen, nahezu unbegrenzt, das kennen Sie wahrscheinlich schon. Also dass quasi nur das Gerippe des Hauses gestanden ist und man sich da die eigene Bedürfnisse hat wünschen können.

Über den Beirat hab ich eh schon ein bisschen was gehört, aber vielleicht nochmal die Frage, warum Sie eben persönlich daran teilnehmen oder da aktiv sind? Was sind die generellen Ziele vom Beirat und die Werte?
Also für mich ist das relativ unspektakulär. Ich find das irgendwie notwendig und auch angenehm, dass sich ein paar Leute um das Zusammen kümmern. Also es gibt in dem Haus viele Leute, die sehr aktiv sind und sich um die Gruppen kümmern, also um die einzelnen Nutzergruppen, das funktioniert super. Und so ein Beirat, der gewählt wird, das find ich eigentlich ein gutes Mittel für jede Gemeinschaft, dass die Kommunikation sichergestellt wird. Es ist für mich persönlich, mir gefällt das Wohnprojekt Wien total gut, aber das wär mir zu viel Aufwand. Da muss man so zupacken, dass das funktioniert, das wär mir zu viel. So gut mir das gefällt. Und das ist hier wesentlich unverbindlicher. Und was mich auch gereizt hat im Beirat, wir ergänzen uns sensationell, wir sind wirklich eine völlig diverse Gruppe, altersmäßig, Frauen und Männer, verschiedene Kompetenzen. Ich bin auch eine, die eher weniger tut im Beirat, also bin jetzt nicht so die Hauptakteurin, da macht die Irmgard Winkler viel mehr. Oder dann haben wir einen Techniker dabei, der unglaublich sorgsam sich kümmert, was so elektrisches oder bauliches im Haus anbelangt, dann einer, der sich um die ganzen Zugangsmöglichkeiten kümmert – als das ergänzt sich super gut. Und das ist auch unkompliziert, also wir treffen uns alle 3 Monate, das ist nicht so dicht, haben aber Mailkontakt permanent und wenn was ist, dann funktioniert das. Und das find ich sehr unaufwendig und angenehm und trotzdem ist so ein bisschen ein Rückgrat an Kommunikation gegeben dadurch.

Das heißt ihr seid auch die Ansprechpersonen für alle Bewohner im Haus, wenn etwas nicht passt oder so?
Weitgehend. Also was ich als Problem seh, als kleines vielleicht, die Vergabe der Wohnungen, also wo man die Wohnungen gekriegt hat, das war ja zur Hälfte über die Genossenschaft und zur Hälfte über Wiener Wohnen. Und es ist nicht durchgängig die Trennung aber es ist schon so, dass die, die Mehrzahl derer, die über die Genossenschaft zum Projekt gekommen sind, waren schon generell interessiert an einem Projekt, wo es Mitbestimmung gibt, das war ja so angekündigt. Und das merkt man auch beim Engagement. Wir erreichen einen Teil der BewohnerInnen nicht, die haben kein Interesse oder kennen das nicht, das ist wenig schwierig. Also manchmal merkt man, ok, da ist wer nicht auf die Idee gekommen, die Möglichkeiten zu nutzen, die es da

gibt. Es gibt Anfragen, jetzt vor ein paar Monaten hat jemand gefragt, ob sie den Gemeinschaftsraum nutzen kann im Keller und was da notwendig ist dazu und dann haben wir gemerkt, die wohnt von Anfang an hier. Also die hat noch nie mitgekriegt, wie easy das eigentlich ist im Haus die Räume zu nutzen. Und da denk ich mir – also manche wollen´s nicht, finden´s nicht, wir haben uns am Anfang sehr bemüht sehr niederschwellig auch das anzugehen, aber mancher erreicht man halt nicht oder die wollen das nicht. Muss ja auch jeder selber entscheiden können.

Also der BewohnerInnenbeirat besteht derzeit aus 5 Mitgliedern oder? Man trifft sich und wird dann alle 3 Jahre gewählt.
Genau, wir sind jetzt grad wieder gewählt worden im letzten Jahr. Wir haben und überlegt und es ist recht easy gegangen, also haben wir gesagt, ok machen wir weiter.

Von wem wurde das Bedürfnis aufgebracht so einen Beirat zu gründen? War das schon vorgesehen im Projekt?
Das war vorgesehen. Also das war eine Anregung von wohnbau:consult, die regen das immer an und das hat auch eigentlich relativ früh Sinn gemacht.

Aber dass das so selbstständig weitergeführt wird, war das von Anfang an klar?
Das war eigentlich klar von den Leuten, die sich bereiterklärt haben, das zu machen, die haben gesagt, ok das machen wir jetzt einmal 3 Jahre, das ist eh ganz klar. Dann hat sich die Fortsetzung ergeben. Aber ja, das war schon klar. Ich denk, also die Irmgard Winkler und ich und andere die sind auch woanders engagiert, also das ist jetzt nicht so was Besonderes.

Das heißt, Sie sind auch noch in einer Arbeitsgruppe oder so?
Ich bin in der Werkstattgruppe. Und ich hab den Fahrradabstellplatz da in der Fahrradgruppe; da gibt's 2, die kümmern sich drum und da ist nicht so viel zu tun bei der Fahrradgruppe.

Es gibt ja auch den Verein, bei dem die Bewohner dabei sein können, aber nicht müssen. Was war so der Grund warum sich der Verein gegründet hat?
Um eine juristische Person zu haben. Also es war klar, dass wir für die Aktivitäten im Haus Geld brauchen. Das war ursprünglich einmal nur von der Fahrradraumgruppe, die halt Stellplatzgebühr zahlen, damit das legitimiert ist, da einen fixen Stellplatz zu haben. Und die private Nutzung von Gemeinschaftsräumen jetzt auch die externe Nutzung von Gemeinschaftsräumen, da werden Spenden eingehoben. Um die korrekt verwalten zu können und auch Investitionen zu schließen, jetzt bissl im Gesamtinteresse des Hauses, ist der Verein da. Das find ich ganz gut, das ist so eine demokratische Instanz hinter den einzelnen Gruppen und auch eine Verbreiterung. Das würde der Beirat nie machen, so Entscheidungen zu treffen, der Beirat bereitet Entscheidungen vor. Aber das kann der Verein dann schon.

Das heißt da besteht auch eine enge Zusammenarbeit? Bzw. ist es eh logisch, dass Verein und Beirat sich ergänzen?
Jaja. Aber sind trotzdem personell andere Leute. Also es ist eine Vergrößerung, eine Verbreiterung der demokratischen Struktur.

Wissen Sie wie viele jetzt im Verein gerade aktiv dabei sind?
Bei der letzten Sitzung waren 15, 20 schätz ich. Das kann ich mir gut vorstellen.

Die einzelnen Arbeitsgruppen sind ja jeweils für eine Gemeinschaftsfläche zuständig?
Genau.

Noch kurz zum Planungsprozess, oder generell dazu, wie Sie damals auf das Wohnprojekt aufmerksam geworden sind?
Durch den Robert Temel. Den hab ich privat kennengelernt und vor Jahren hat mir der schon erzählt, dass er eben tätig ist bei dem Gemeinschaftlich Bauen und Wohnen, und da war noch nicht so viel los, das gibt's noch nicht so lange in Wien, also außer die Eigeninitiativen wie Sargfabrik oder BROT oder in Ottakring, Wohnhof Ottakring, sonst im geförderten Wohnbau ist das ja relativ neu. Ich hab dann abonniert seine Aussendung auch. Ich hab mich mit ihm mal getroffen, um mich grundsätzlich zu informieren, weil ich das Gefühl hab, er war da immer am aktuellen Stand. Und von dem hab ich den Hinweis gekriegt. Und ich war total auf der Suche nach einem zentral gelegenen Projekt, ich mal nicht am Stadtrand wohnen. Und insofern ist das schon sehr gut gelegen.

Also sehen Sie es auch positiv, dass da so viel passiert im Sonnwendviertel in die Richtung, weil sie eben auch schon erkannt hat, dass sie was davon hat?
Ja, klar. Aber da hab ich schon auch Kritik an der Stadtplanung. Also man weiß es nicht erst seit 2000, dass sie Versiegelung der EG Zone irgendwie eine Katastrophe für ein Viertel ist. also das ist zu, da gibt's nichts. Angeblich wird das jetzt ein bisschen aufgebrochen bei der Bebauung hinter dem Park. Und die Chance, die das ganze Bahnhofsviertel gehabt hätte, ist aber von der Stadt auch verschenkt worden. Also das Verschenken, Verschleudern an die SIGNA in dem Teil vor der Bahn, das halt ich für ein Verbrechen.
…
Also diese Klötze, die dahin gebaut werden. Ein Hotel und Shopping Mall sollen da reinkommen. Die Mall im Hauptbahnhof macht schon die Favoritenstraße kaputt, jetzt kommt daneben noch eine hin. Also das find ich echt verantwortungslos.

Kommen wir nochmal kurz zum Planungsprozess zurück. Ich hab das eben auch bei anderen Projekten, eben auch beim Wohnprojekt Wien mitbekommen, dass da Entscheidungen immer sehr lang ausdiskutiert werden und z.B. das Prinzip der Soziokratie angewandt wird, dass man eben immer einen Konsent erreichen muss. Gibt's da auch ein ähnliches Vorgehen?
Bisher nicht. Also ich bin ein großer Fan der Soziokratie und verwende das auch in anderen Kontexten. Bisher war es eigentlich immer relativ einfach möglich, die Sachen auszudiskutieren. Also ich find die Hausversammlungen bisher immer recht konstruktiv. Ich hab eh schon mal überlegt, Soziokratie nicht erst im Konfliktfall einzuführen, sondern quasi als Umgangsform miteinander.

Weil jetzt wird abgestimmt bei Entscheidungen oder?
Genau. Aber es gibt, das gefällt mir sehr gut in dem Haus, wirklich viele Leute, die eine Eselsgeduld haben bei irgendwelchen Problemen. Ich mein, es gibt in jeder Gemeinschaft einzelne Leute, die halt besondere Ansprüche an etwas haben und die können nerven. Das weiß man und die gibt's überall. Und dann gibt's ein paar, die das berücksichtigen wo ich dann schon denke, ich halt mich jetzt zurück, weil das können andere besser, die wirklich unglaublich konstruktiv und freundlich und gut mit den Einwänden umgehen und nach Lösungen suchen und das find ich eigentlich super. Und das möchte ich durch keine Taktik oder Strategie jetzt irgendwie aufgeben. Derweil funktioniert das wirklich toll.
Wobei ich find ja das Wissen über die Soziokratie, das könnte verbreitert werden. Ich find das eine wirklich super Methode und das kann man ja auch nicht nur für den Konfliktfall anwenden, sondern auch um Meinungsbildungen durchzuführen.

Das ist auch so ein kleiner Lernprozess dabei, weil eben wirklich alle eine Meinung dann kundtun müssen.
Und vor allem, weil es von diesem schwachsinnigen so oder so wegkommt. Was passiert mit denen, die unterlegen sind? In jeder Gemeinschaft ist da ein Keim für den nächsten Konflikt angelegt. Nur weil die anderen ein paar mehr waren, ist meine Meinung zu Nichte gemacht oder verloren? Das ist ja wirklich ein Schwachsinn, das Mehrheitsprinzip, eigentlich. Das Konsensprinzip ist ja auch wahnsinnig aufwendig oder kann auch unglaublich dauern. Und da ist das wirklich ein konstruktiver Kompromiss find ich.

Das heißt, was für unterschiedliche regelmäßige Treffen gibt es jetzt, wo der Verein und der Beirat zusammenkommen und Entscheidungen treffen?
Also der Beirat trifft sich so ca. alle 3 Monate. Ein bis zwei Mal im Jahr ist die Hausversammlung, also einmal ist geplant, aber wenn es irgendwas größeres zu besprechen gibt, gibt's eine zweite. Die ist vom Beirat organisiert. Aber wir kommunizieren mit dem Verein. Es gibt Budgetsitzungen mindestens 2 Mal im Jahr, wo eben Geld beantragt werden kann für Investitionen.

Und die Arbeitsgruppen selber werden sich wahrscheinlich selbst noch organisieren?
Die organisieren sich das selber, genau. Da gibt's dann meistens auch noch einen Aushang wenn es andere betrifft. Also von der Kinderraumgruppe krieg ich wenig mit, die organisieren sich das selber aber da hab ich auch wenig zu tun damit. Und die Werkstatt hängt das immer aus, im Forum wird das diskutiert. Also das wird bekannt gemacht, aber das organisieren sich die Gruppen selber.

Bei den Arbeitsgruppen – gibt's da eine hohe Fluktuation, dass da viele neue Mitglieder wieder reinkommen und andere wieder gehen oder sind das von Anfang an die gleichen, die das betreiben?

Also die Werkstattgruppe hat kontinuierlich Zuwächse, also das ist auch so ein Tor zum Umgebung. Man sieht das wirklich prototypisch: Es gibt 2 Räume, die nach außen hin offen sind – das ist die Bibliothek, Mediathek und die Werkstatt. Und die ziehen Leute an. Das ist ganz klar, die anderen sieht man nicht. Gut, der Saal hat sich jetzt herumgesprochen, weil der groß ist und man da Veranstaltungen machen kann. Aber die Werkstattgruppe hat kontinuierlich Zugänge, aber die bleiben dann auch. Und bei der Bibliothek, da kommen auch immer wieder Leute aus der Umgebung, die das nutzen, das find ich irgendwie ganz fein. In der Bibliothek muss man nicht Mitglied sein. Also Mitglied muss man sein, um Zugang zu kriegen im Chipsystem, aber die Bibliothek können auch Leute nutzen, da gibt's dann Öffnungszeiten 2 Mal in der Woche, wo man auch Bücher sich holen und zurückbringen kann, ohne Mitglied zu sein. Und die Mitglieder können sowieso immer das nutzen.

Haben Sie mitbekommen, dass auch einige wieder ausgestiegen sind während dem Planungsprozess, weil es ihnen zu mühsam war oder so langfristig oder die dann auch ausgezogen sind aus dem Gebäude?
Ja, also eine Bekannte, die da drüben wohnt, die wollten ursprünglich in das Haus und da waren aber keine adäquaten Wohnungen mehr frei. Und die hat befürchtet, zu viel zu tun müssen für die Gemeinschaft, also das könnte schon gut sein, das hab ich zufällig mitbekommen, weil ich die gekannt hab. Es kann schon sein, dass das wen abschreckt. Dann was ich von den Architekten mitbekommen hab ist, dass einige wieder ausgestiegen sind, weil die Katzen haben und die Balkone so offen waren. Das haben zwar andere gelöst mit Netzen und so aber das hat ein paar abgeschreckt.

Das heißt, das ist aber im Prinzip alles freiwillig, es muss sich ja niemand einbringen, der nicht will. Und gibt's jetzt im Moment eine hohe Fluktuation bei den Wohnungen, also wer ein- und auszieht?
Nein. Anscheinend nicht. Also die Genossenschaft, die haben ein bissl Schiss vor der Mitbestimmung gehabt. Und die haben auch nicht gedacht, dass es Leute gibt, die sich engagieren. Das hab ich vorher ein bissl mitgekriegt, weil ich kannte den Leiter vom Wohnbund aus einem Projekt in Salzburg, Da war ich mal bei einem Wohnprojekt dabei und da hat er den Wohnbund schon gegründet gehabt und das begleitet. Und der hat offensichtlich der BWSG gesagt, dass ich da einzieh und die engagiert sich sicher. Und beim Unterschreiben bin ich dann auch gefragt worden, können Sie sich vorstellen dann eine Arbeitsgruppe zu leiten? Also das war denen ungeheuer, das war wirklich neu in Wien. So in den 2012, 2013, wie das ganze in die Realisierung gegangen ist. Und ich hab dann einmal gehört, wie der Präsident der BWSG einen der Blöcke eröffnet hat, und erzählt, also wir haben uns jetzt auch beschlossen, ein Mitbestimmungsprojekt zu machen, das war irgendwie ein bisschen unsicher vorher, aber jetzt merken wir erst, was das für Vorteile hat, weil wir haben Ansprechpartner usw. Und wir haben einen sehr guten Kontakt, der ich hauptsächlich der Irmgard Winkler zu verdanken, weil die da total dahinter ist, mit der Hausverwalterin, die ist auch total engagiert, also die reagiert sofort wenn man was braucht und tut was. Das funktioniert wirklich gut. Und ich glaub, dass wir jetzt auch mittlerweile Informationen kriegen, wenn eine Wohnung frei wird. Es ist ja so, dass bei uns die Freunde und Kollegen sagen, wenn bei euch was frei wird, das tät mir taugen und so. Und das ist schon ganz fein, dass wir da Vorschläge machen dürfen. Und da hoff ich, dass das so bleibt, weil da haben wir natürlich keinen Rechtsanspruch drauf. Das ist ein Good Will aber das ist auch durchaus im Interesse der Hausverwaltung, weil wir uns auch drum kümmern, wie die Kommunikation ist.

Wenn Leute einziehen, die man schon kennt, sind die natürlich auch gleich viel integrierter und bringen sich dann vielleicht auch mehr ein.
Genau. Also das läuft gut.

Das heißt, als man sich damals beworben hat für die Wohnung, musste man eben so was ausfüllen und auch angeben, ob man Interesse daran hätte sich da auch einzubringen?
Nein, das musste man nicht schriftlich machen, das ist eher so unter der Hand gemacht worden. Ich hab das so empfunden im Moment als Ausdruck, aus Unsicherheit fragt man sozusagen, kann das was werden, also gibt's da schon wen. Die haben ja niemanden gekannt bis dahin, der schon mal engagiert war.

Es ist ja sicher mit Risiko behaftet, wenn man als Genossenschaft sagt, ok wir tun uns das sozusagen an und investieren mehr Zeit und Geld hinein.
Aber ich mein die Architekten – denen ich aber auch einiges vorwerfe, ich mein, Balkone ohne Abfluss zu bauen, das ist ja ein riesen Konfliktpotential, mich wundert´s dass das bei uns noch nicht ausgebrochen ist. Ihr Grundkonzept, das Haus so zu bauen, dass die Grundrisse individuell geplant werden können, das ist natürlich ein Wahnsinns Aufwand für die Architekten. Und das Büro, die sagen, das ist mehr Aufwand, aber das Ergebnis lohnt immer diesen Aufwand im Planungsprozess zu machen, weil viel mehr Zufriedenheit und weniger Konfliktpotential und so drin steckt. Und das gilt eigentlich genauso für die Genossenschaft.

Wissen Sie ob die Genossenschaft so Projekte regelmäßiger macht?
Weiß ich nicht. Wär interessant einmal nachzufragen.

Weil ich glaub, der Grund warum man so etwas oft nicht macht, ist, dass in Wien der Wohnungsdruck im Moment einfach so hoch ist und dass man halt versucht möglichst schnell und billig zu bauen.
Das halt ich aber für einen großen Denkfehler.

Natürlich, wenn man langfristig denkt…
Also ich glaub nicht, dass unser Prozess den Bau verzögert hat, das glaub ich eigentlich nicht. Gut, den Planungsprozess möglicherweise.

Man beginnt dann einfach schon früher mit der Planung mit den künftigen Bewohnern.
Ja, genau. Das ist ja alles ganz strategisch zu regeln.

Aber die Initiative ist schon von der Genossenschaft gekommen, ein Mitbestimmungsprojekt zu machen?
Ich glaub die ist von der Stadt Wien gekommen. Ich glaub das war eine Auflage für hier. Da bin ich mir relativ sicher. Und es gibt ja das nebenan auch, das Wohnzimmer, die roten Häuser, da gibt's ja auch einige Aktivitäten.

Ich finds eben spannend, weil das eben keine klassischen Baugruppe ist, die von Anfang an selbstständig betreut wird, sondern ein anderer Weg mal probiert wird, was ja auch bisschen einfacher ist, öfter zu machen, als Baugruppen.
Ja genau. Das ist sicher vervielfältigbar, relativ easy.

Sie haben eh schon gesagt, es gab 3 große Phasen, in denen neue Nutzer dazugekommen sind. Waren da am Ende der dritten Phase schon alle da oder sind dann immer noch Wohnungen leer gestanden und neue Leute dazu gekommen?
Also ich weiß nicht, das waren eigentlich keine Phasen, sondern ganz konkrete Veranstaltungen von der BWSG, die dazu eingeladen hat und wo sie das Projekt vorgestellt haben. Und die haben das wahrscheinlich so oft gemacht bis das Haus voll war. Und ich war bei der dritten Phase, da gabs wahrscheinlich schon was danach auch noch. Oder es hat eben die angesprochen, wahrscheinlich sind auch einige Wohnungen von Wiener Wohnen zugeordnet worden, das kann ja auch sein. Wobei, die haben sich die Stockwerke aufgeteilt, das hab ich auch ganz interessant gefunden.

Wiener Wohnen und die Genossenschaft?
Genau. In diesem Teil die ungeraden Stockwerke und die geraden Stockwerke in Stiege 1. Halb-halb mit der Begründung, dass das bei der Nachbesetzung – weil ein Drittel muss ja an Wiener Wohnen überlassen werden bei jedem Haus und das ist dann immer so kompliziert bei der Nachbesetzung wenn das eine Wohnung von Wiener Wohnen ist, haben die Genossenschaften keinen Einfluss drauf. Dann haben sie es von Anfang an halb-halb gemacht, damit dann in Zukunft die Genossenschaft alle freiwerdenden Wohnungen selbst freihändig vergeben kann.

Gibt Ihrer Einschätzung nach eine bestimmte Zielgruppe an BewohnerInnen?
Ja, Sozialarbeiter, Architekten, Psychotherapeuten. Da gibt's so eine ziemliche Ballung.

Ich beschäftige mich in der Arbeit auch ein bisschen mit Urban Commons als theoretischen Hintergrund und mit den Strang, der sich eher kapitalismuskritisch äußert und versucht Alternativen zu schaffen. Ich frag mich dann auch, ob in den Projekten auch irgendeine Form von antikapitalistischer Wertehaltung da ist oder es ökonomische Modelle in Richtung Ausgleichsmodelle oder Sharing Konzepte gibt?
Da hab ich schon das Gefühl, der Prozentsatz an Leuten, die sich für sowas interessieren, ist in diesem Haus mit Sicherheit größer, als in der Fläche. Wir realisieren in der Praxis Gemeineigentum in den Gruppen. Also die Werkstatt ist super ausgestattet, weil viele Leute ihr privaten Dinge da reingestellt haben. Und es hat ein Jahr gedauert, bis die Werkstatt wirklich benutzt worden ist. Und wir sind dann draufgekommen, das ist deshalb, weil niemand sich getraut hat irgendwas anzugreifen, wo nicht explizit draufgestanden ist, das kann jeder benützen. Also da wird sehr respektvoll umgegangen mit dem Eigentum, das funktioniert super. Oder auch in der Küche weitgehend, das sind Spenden und das ist halt zur gemeinschaftlichen Nutzen. Also weg vom oder ergänzend zum Individualeigentum, das funktioniert eigentlich recht gut.

Aber eben alles auf Spendenbasis?
Genau. Aber wirkliche politische werden eigentlich, außer im kleinen Kreis, da bilden sich ja auch so Gruppen, die mehr miteinander reden oder wo man auch einheitliche Einstellungen hat, aber darüber hinaus, im Kollektiv geht's nicht.

Oder auch, dass man direkte Kritik aufbringt, wird es wahrscheinlich eher nicht geben?
Naja Aufrufe zu Volksabstimmungen oder Wahlen oder so was, das gibt es schon.

Also die Wertehaltung ist dann wahrscheinlich schon von viele ähnlich?
Also wir haben, also das Grätzl hat der SPÖ den Bezirk gerettet. Das ist keine Frage. Da ist Grün-Rot immer am stärksten verbreitet.

Vielleicht noch allgemein zur Rolle der Stadtplanung oder der Stadt generell: Was wären, wenn Sie jetzt an die Stadt appellieren würden, Ihre Empfehlungen, wie man so Projekte, wie so.vie.so oder auch Baugruppen oder Selbstorganisation im Wohnbau generell noch mehr fördern kann? Und was es einfach braucht, um das zu unterstützen?
Indem wieder inhaltliche Stadtplanung gemacht wird. Aber dieses Verschachern von Baugrund an den Meistbieter, ich mein den SIGNA hab ich wirklich am Kicker, weil ich find das total org was da passiert. Und das dürfte nicht passieren. Oder das riesen Terrain, das zwischen Bahn und Gürtel entsteht, also das ist ein Verschleudern von städtebaulichem Potential oder ein Ausliefern an den Kommerz. Also dazu braucht es die Stadt nicht, da kann man gleich den Spekulanten das überlassen im Vorhinein. Mal sollte wieder wesentlich stärker Einfluss nehmen auf Lebensräume und nicht nur Geschäftsmodelle. Und mehr Mischung.

Es gibt ja eh so Konzeptwettbewerbe mittlerweile, auch hier am Hauptbahnhof, wo dann auch Baugruppen eine Chance kriegen oder explizit nachgefragt werden…. Also da wird schon versucht, das zu machen aber das Problem ist eben auch, irgendwann gehen die Flächen aus.
Ja eh. Aber es gehen auch die Menschen aus, die da irgendwas tun wollen. Und dieses SIGNA Konzept als Bsp., das ist natürlich nicht der einzige, diese Freiheit, dass er da hin bauen kann was er will und die Shopping Malls, das macht den kleinen Handel kaputt. Und das weiß man schon lang. Und das ist ein Verbrechen, das geht so nicht. Da hat die Raumplanung noch viel zu tun.

Ich fühl mich angesprochen… Das Problem liegt einfach darin, dass am Papier war viel Gutes besteht, aber das nicht in der Praxis umgesetzt wird.
Ein nächster Problembereich ist hinter dem Zilk-Park. Da haben sie die Bebauung nachträglich verdichtet und der ist jetzt schon gut genutzt und jetzt kommen nochmal so viele Leute dazu. Der Park ist winzig klein, der ist lang, aber unglaublich schmal. Das hält der Schweizer Garten auch nicht her und der ist durch Bahn und Straße schon getrennt, da schickt man seine Kinder nicht zum Fußballspielen hin.

Ja, da gibt's noch einiges zu tun.

7.2.8. Interview mit Irmgard Winkler (Bewohnerin so.vie.so) 28.03.2018

Am Anfang würde mich einfach mal interessieren, wie lange Sie schon da wohnen in dem Gebäude und warum Sie eingezogen sind und warum Sie auch in dem BewohnerInnenbeirat aktiv sind?
Also wir sind alle Ende November 2013 eingezogen, also das ist das Haus fertig geworden. Und der BewohnerInnebeirat wurde ca. ein halbes Jahr vorher, Mai 2013 gewählt. Und meine Motivation einzuziehen, also erstens einmal, die Lage war super, da war das Preis-Leistungs-Verhältnis sehr gut und die Gemeinschaftsflächen und die Möglichkeit sozusagen, vorher auch schon die Grundrisse zu beeinflussen.

Also waren Sie da auch schon im Planungsprozess dabei oder war das dann sozusagen ab Mai früh genug sich einzubringen?
Nein, ich glaub die ersten… Also ich hab glaub ich 2,5 oder waren es sogar 3,5 Jahre, auf die Wohnung gewartet. Und ich glaube im Mai 2011 muss die Entscheidung gefallen sein und dann hat´s noch 2 Jahre gedauert aber die ersten, die hier eine Wohnung bekommen haben, das muss noch ein Jahr vorher gewesen sein, also die Konstruktion ist so offen… Normalerweise ist es so, dass die Genossenschaft Wohnungen baut und dann werden sie vergeben. Aber die ersten hier, die konnten sich quasi von dieser Ebene eine Scheibe abschneiden und sagen, ich möchte die Wohnung da und so viele Zimmer und so groß. Das war für die ersten möglich. Wie ich eingestiegen bin – ich weiß jetzt nicht wann dieser erste Prozess begonnen hat – war es so, dass nur noch einzelne Wohnungen frei waren und die Wohnungen waren sozusagen jetzt von der Größe her fix aber ich hab z.B. noch kleine Veränderungen anbringen können. Also ich hab z.B. eine Tür weg, also ich hab Bad und Klo zusammengelegt, dadurch hab ich mir eine Tür gespart, ich hätte z.B. auch einen Abstellraum machen können oder statt einem großen Raum einen dritten haben können. Also ich konnte noch relativ viel beeinflussen, aber die Grundstruktur war vorgegeben.

Klar, so ein Prozess dauert einfach lang, vor allem mit den Architekten zusammen, die alles planen…
Also das ist ziemlich sicher, dass ich 2 Jahre gewusst hab, dass ich hier einziehen kann. Da ist aber noch nichts gestanden. Aber wie gesagt, ich weiß das deshalb, weil ich schon bei etlichen Vorträgen von den Architekten war, wo sie das schildern, dass das eben ein umgekehrter Prozess ist, als sonst.

Nochmal kurz zum BewohnerInnenbeirat: Haben Sie darin eine bestimmte Aufgabe derzeit oder gibt´s da keine klare Aufgabenverteilung? Wie kann ich mir das ungefähr vorstellen?
Naja, also ich weiß jetzt gar nicht was in den Statuten steht, weil das ist ja vorgesehen, dass die alle 3 Jahre gewählt werden, die Beiräte. Wir sind schon zum 2. mal jetzt gewählt worden von den BewohnerInnen. Von einer BewohnerInnenversammlung, bei der glaub ich min. 50% zu einem bestimmten Zeitpunkt anwesend sein müssen. Aber beim ersten Mal, sind wir noch nicht eingezogen gewesen, wo wir gewählt wurden, da war die Veranstaltung in einem Raum von der Gebietsbetreuung. Ich mein wir fühlen uns eigentlich für die Organisation innerhalb des Hauses zuständig. Wir sind 5 Leute. Ich mein, es gibt für jeden … Wir haben ja über 1000m2 Gemeinschaftsfläche, d.h. wir haben 12 Arbeitsgruppen, die sich für bestimmte Gemeinschaftsräume verantwortlich fühlen und da gibt's für jede Gruppe einen Sprecher. Und wir koordinieren das dann, bzw. dass die Sachen wie die Hausreinigung, die klappt. Ein wichtiger Punkt ist, die Gemeinschaftsräume sind mit einem Chipsystem und man kommt nur in die Räume mit einem Chip hinein und diese Chips haben wir ausgegeben.

Von wem wurde damals die Idee oder der Beschluss befasst, dass man einen BewohnerInnenbeirat gründet und was war der Anlass?
Ich glaub das war das Anliegen der Genossenschaft, aber ich weiß jetzt gar nicht, ob das gesetzlich vorgesehen ist, dass es BewohnerInnenbeiträte gibt, weil vielleicht ist das bei Genossenschaften so. Aber es gibt ein Statut dazu und es ist so, dass das geregelt ist. Es muss alle 3 Jahre gewählt werden und … Aber genau weiß ich das gar nicht mehr.

Und es gibt ja auch einen Verein gleichzeitig oder?
Der Verein wurde aber von den BewohnerInnen gegründet und der hat eigentlich nur den Sinn gehabt, um Gelder transparent abrechnen zu können.

Die Gelder, die sich aus den Nutzungen der Gemeinschaftsräume ergeben?
Ja, also wir dürfen ja kein Nutzungsentgelt verlangen. Aber es ist so, es gibt einen sehr schönen Raum im 7.OG, das ist eine Gemeinschaftsküche und da hat´s zwar die Grundstruktur, also einen Kühlschrank und Kasteln und einen Herd gegeben, aber keine Teller, keinen Tisch, keine Sessel gegeben. Also um das benutzen zu können,

musst man noch was investieren und damit wir das machen können haben wir einen Verein gegründet und haben gesagt, wenn jemand diesen Raum exklusiv nutzen will – das kann man für Geburtstagspartys oder so verwenden – dann zahlt man 10 Euro für diese exklusive Nutzung und diese 10€ kriegt der Verein. Und der Verein rechnet ab. Und wir haben 2 Mal im Jahr so eine Budgetsitzung, wo dann die verschiedenen Arbeitsgruppen sagen können was sie brauchen, welche Anschaffungen, also was notwendig ist. Also wir haben einen Kleinkinderraum, einen Fitnessraum, einen Veranstaltungsraum, wir haben die Bibliothek, es gibt eine große Werkstatt und es gibt einen Fahrradraum. Also es muss ja jedes Haus per Gesetz jetzt Fahrradabstellplätze haben, die sind bei uns im 2.UG. Und es hat aber schon bei dieser Planungssitzung, 3 Jahre bevor wir eingezogen sind, schon so viele Leute gegeben, die gesagt haben, ich fahr täglich mit dem Rad und ich will nicht vom 2. UG mein Rad raufholen und wir wollen einen Raum dafür im EG haben. Und das wurde dann abgestimmt und der Raum ist jetzt – ich mein, das ist schon sozialpolitisch ein Statement, dass in einer sehr attraktiven Lage die Fahrräder – und es ist ein relativ großer Raum – stehen. Aber es würden nicht alle reinpassen vom ganzen Haus. Deswegen war es so, dass wir gesagt haben, dafür zahlt man in den ersten Jahren 10 Euro pro Monat, mittlerweile sind´s nur mehr 5. Es hat davor auch keine gscheiten Bügel gegeben, wo man die Fahrräder anhängen kann, das heißt wir haben auch für das noch Geld gebraucht, um das installieren zu können.

Das heißt, das Geld ist dann eh reingekommen durch die Nutzungsbeiträge?
Ja, genau. Also wir haben von den ersten Geldern, die durch die Stellplätze reingekommen sind, die neuen Bürgel finanziert, sodass der Raum jetzt wirklich voll bestückt ist.

Aber das heißt auch, dass das Geld, das in einer AG gemacht wird, nur für die eine AG verwendet, oder wird das aufgeteilt?
Mittlerweile wird das aufgeteilt. Jede AG kann sozusagen bei der Budgetsitzung einen Antrag stellen, wir brauchen das und das, und dann wird abgestimmt. Und zu der Budgetsitzung kommen alle Interessierten, es ist wie eine Vereinssitzung. Jeder, der, also wenn man hier im Haus wohnt, muss man nicht im Verein sein, aber man kann nur abstimmen, wenn man bei Verein ist.

Wie viele sind derzeit ca. im Verein aktiv?
Witzigerweise, ich glaube nur 50% oder so.

Aber es wohnen ja relativ viele hier…
113 Tops sind´s. Und ca. die Hälfte davon, oder eher weniger als die Hälfte davon sind Mitglied. Wobei wir jetzt gesagt haben, wir haben jetzt im April eine BewohnerInnenversammlung und da werden wir wieder werben dafür, weil es gibt keinen Mitgliedsbeitrag also es ist… Ich hab jetzt von vielen gehört, dass sie das am Anfang verpasst haben und dass sie jetzt aber eigentlich Mitglied sein wollen.

Gibt´s dann irgendwelche verpflichtende Aufgaben?
Nein.

Wir haben eh schon ein bisschen darüber geredet wie Entscheidungen getroffen werden über das Budget z.B., das heißt es gibt einfach regelmäßige Treffen, wo dann die Vertreter der AG da sind und da werden dann Entscheidungen getroffen?
Genau.

Wird auch das Prinzip der Soziokratie oder so was angewandt? Weil das hab ich jetzt von anderen Gruppen schon öfter gehört, dass man eben z.B. keine Abstimmungen macht und alles immer ausdiskutiert. Oder ist das eher so, dass man abstimmt und eben so zu Entscheidungen kommt?
Also es gibt schon immer einen langen Diskussionsprozess, aber ich mein bei 110 Leuten auf eine einheitliche Meinung zu kommen, das ist sehr schwierig. Man muss aber sagen, dass bei diesen BewohnerInnenversammlungen immer weniger Leute kommen. Und je kleiner die Gruppe, desto eher kann man noch Aug in Aug reden. Bei den Budgetsitzungen ist es schon so, dass darüber diskutiert wird und eigentlich ist das immer eine einheitliche Entscheidung, also dass dann alle für einen Antrag stimmen.

Aber das ist ja eh logisch, dass das bei 110 Leuten länger dauert.
Ja das ist ein bisschen schwierig.
Also ich glaub der Unterschied zu diesen anderen, die sozusagen als Heim angemeldet sind, ist die Größe. Ich kenn ja ein paar Projekte mittlerweile da am Hauptbahnhof und die sind halt viel kleiner und die haben sich auch anders gefunden als wir. Ich weiß nicht ob Sie das wissen, wir sind ja zur Hälfte durch Wiener Wohnen und zur Hälfte von der Genossenschaft bestückt worden. Also das Haus wurde gefördert und dadurch, weil Wien hat bis letztes Jahr keine Gemeindewohnungen mehr gebaut, und haben das System so, dass dort, wo sie mitfinanzieren, Wohnungen vergeben können. Also das ist dann eine Mischform bei uns.

Aber das heißt, die, die über Wiener Wohnen dazugekommen sind, sind dann später dazugekommen oder hat das keinen Unterschied gemacht?
Nein, das ist parallel gelaufen, und die mussten alle auch das gleiche Prozedere durchlaufen. Also, das ist ja eigentlich wie eine Castingshow gewesen. Bei mir war´s so, man musste auf jedem Fall bei einer Informationsveranstaltung gewesen sein und sich dort angemeldet haben, um über das System des Hauses etwas zu erfahren und dann hat es einen Termin gegeben – bei mir war das dann so, weil eben nur mehr einzelne Wohnungen frei waren. Man hat den Plan bekommen welche Wohnungen frei sind, den hat man eine Woche vor dem Stichtag bekommen, also man hat eine Woche Zeit gehabt sich die Wohnung dann auszusuchen. Und an einem Montag, ich glaub um 7 in der Früh, konnte man die Bewerbung für eine Wohnung wegschicken. Und das ist first come, first serve. Also die, die sozusagen als erste dann eine bestimmte Wohnung wollten, die haben sie bekommen. Und das war angeblich auch für die Wiener Wohnen Leute so.

Aber konnte man dann da auch unterschiedliche Wohnungen angeben?
Ja, 3 zur Wahl konnte man angeben.
Und Wiener Wohnen hat unterschiedliche Förderbedingungen. Also die, die die Wohnung über Wiener Wohnen bekommen haben, haben beim Einkommen ein anderes Limit gehabt, als die über die Genossenschaft. Aber einen Genossenschaftsbeitrag haben alle bezahlt. Ich glaub auch nicht, die haben eine andere Förderung gekriegt glaub ich.

Nochmal kurz zu den Entscheidungsfindungsprozessen: Wenn man dann Mitglied im Verein ist und da bei den Entscheidungen teilnimmt, gibt's jetzt nicht irgendwie weiß nicht Hierarchien oder so, sodass einige mehr mitbestimmen können als andere? Also das ist eigentlich offen und jeder hat das gleiche Recht?
Das ist offen, aber natürlich, die Leute, die engagierter sind und mehr wissen, die können halt anders argumentieren, das ist wie in jedem Prozess sozusagen.

Und ihr seid die, die das dann organisieren und moderieren?
Nein, ich bin im Verein Stellvertretende Vorsitzende, wenn ich mich richtig erinnere, aber Vorsitzender ist jemand, der sonst keine Funktion hat.

Wir haben ja schon dieses Chipsystem angesprochen: Das ist ja sozusagen, da gibt's dann für jeden Raum ein paar Regeln, die man kennen muss, bevor man einen Chip bekommt? Und die haben die Arbeitsgruppen erstellt, nehm ich mal an?
Genau, diese Arbeitsgruppen wurden im Vorfeld schon installiert und da konnte man sich dazu melden und dann haben sich diese AG schon vor dem Einzug getroffen und darüber geredet, wie tun wir das, was brauchen wir. Bei der Werkstatt war es z.B. so, dass die Genossenschaft 2 Werkbänke finanziert hat. Also es hat ein gewisses Budget gegeben von der Genossenschaft und das wurde schon im Vorfeld sozusagen verteilt und jede AG hat sich sozusagen die Spielregeln ausgedacht. Also z.B., dass in die Werkstatt Kinder ohne Erwachsene nicht rein dürfen, oder dass ein Rauchverbot gilt, oder dass in der Gemeinschaftsküche der Kühlschrank jedes Mal leer sein muss und dass man den Raum besenrein verlässt.

Und funktioniert das im Großen und Ganzen gut?
Es funktioniert eigentlich gut. Also es ist so, dass wir durch dieses Chipsystem rückverfolgen können, wer in dem Raum war. Und ich glaub bis jetzt haben 2 oder 3 Mal auslesen lassen, wer den Raum so verlassen hat, Und wir haben dann diejenigen darauf angesprochen, wir appellieren da schon an den Gemeinschaftssinn, dass sie selber ja auch den Raum so vorfinden wollen. Es wird zwar einmal in der Woche geputzt von der Putzfirma, aber es wir halt nur einmal in der Woche gemacht und wenn der Raum 2 oder 3 Mal genutzt wird in einer Woche, dann soll der nächste den auch so vorfinden, dass man ihn gleich benutzen kann.

Jetzt kommen wir nochmal zum Planungsprozess, also noch vor der Besiedelung: Wie sind Sie generell aufs Projekt aufmerksam geworden?
Also ich hab vorher schon im 10. Bezirk gewohnt und bin auch eine Radfahrerin und bin da immer vorbeigefahren. Wobei mir ist der 10. – ich bin quasi auch hier aufgewachsen – schon relativ vertraut und für mich war … Also ich bin da vorbeigefahren und bin auf das Projekt aufmerksam geworden. Aber eigentlich bin ich auch durch die Wohnbundseite … also es hat zwar eine Homepage gegeben für das ganze Sonnwendviertel,

also man konnte die verschiedenen Projekt da auf dieser Homepage anschauen. Aber letztlich bin ich auf diese Informationsveranstaltung, wo man ja hingehen musste, durch die Wohnbundseite gekommen.

Was wurde damals in Aussicht gestellt? Wurde das klar vermittelt, das wird anders, als normale Wohnbauten, das wird gemeinschaftliche Flächen geben und auch dass es selbstverwaltet wird von den Bewohnern?
Mhm. Es ist auch dabei gestanden, dass wenn man jemanden kennt, der auch einzieht, dann sollte man das angeben. Also es wohnen ja Geschwister in dem Haus, in jeweils einer eigenen Wohnung, es wohnen ein Paar und seine Mutter im Haus, also solche Dinge wurden schon im Planungsstadium berücksichtigt. Es wurde sozusagen auch gefördert.

Wer war außer dem Wohnbund noch am Planungsprozess beteiligt? Gab´s dann extern noch andere Projektentwickler, und die Architekten nehm ich an?
Also die Architekten waren sehr aktiv, aber auch Wiener Wohnen und die Genossenschaft.

Und die waren auch bei den ganzen Sitzungen und so dabei?
Also bei diesen praktischen Sitzungen nicht, aber bei den Präsentationen und also bei den großen Veranstaltungen, wo dann nochmal die Inhalte vorgestellt wurden. Sie waren vielleicht nicht durchgehend, aber am Beginn immer dabei.

Gab´s da rückblickend großer Herausforderungen im Planungsprozess oder Phasen, die schwieriger waren?
Also ein Punkt war dieser Fahrradraum, der war am Anfang ein bissl umstritten, ob wir den wirklich brauchen. Dann haben aber alle eingesehen, dass das …. Was auch noch ein längerer Diskussionsprozess war, es hat eine Gruppe gegeben, die wollten eine Sauna haben und es hat dann einen längeren Prozess gegeben, ob Sauna ja oder nein und letztlich sind das immer weniger Leute geworden, die dann noch eine Sauna wollten.

Weil es wahrscheinlich einfach zu teuer ist?
Ja und dann war der Standort, wo die noch eingebaut hätte werden können, der hat dann denen, die die gern haben wollten – letztlich ist glaub ich etwas in der Nähe vom Veranstaltungsraum übrig geblieben – das wollte dann auch niemand im Keller. Und ehrlich gesagt bin ich mittlerweile froh, weil ich höre, dass das erstens einmal Anlass für ziemlich viele Wickel ist und zweitens auch schon relativ teuer in der Instandhaltung ist. Also mein Interesse war, die Kosten so gering als möglich zu halten. Ich hab damals schon gewusst, dass ich bald in Pension geh und für mich war schon klar, dass ich meine Fixkosten so gering als möglich halten will.
Naja, leistbares Wohnen ist gar nicht so einfach gerade in Wien.

Das heißt, man zahlt dann für die Gemeinschaftsflächen auch in den Fixkosten mit, weil einfach die Flächen aufgeteilt werden?
Genau. Da gibt´s irgendeinen Schlüssel, ich hab das jetzt nur einmal bei einem Vortrag gehört, aber ich hab mir das nicht gemerkt wie viel Prozent sozusagen durch die anderen Wohnungen abgedeckt werden, dass man Gemeinschaftsflächen machen kann. Da gibt's ein Rahmenbudget.

Das heißt, das wo die BewohnerInnen mitentscheiden konnten, waren einerseits die Wohnungen – also je nachdem ob man früher oder später einzieht, hat man wahrscheinlich mehr oder weniger mitentscheiden können, und dann über Gemeinschaftsflächen, also wo sie hinkommen wie sie genutzt werden?
Wo sie hinkommen, das war eigentlich immer klar, weil das war von den Architekten glaub ich vorgesehen. Es war klar, das EG ist zur Verfügung gestanden, aber jetzt nicht, wie groß jeder Raum sein muss. Und wie ich dazu gekommen bin, war klar, dass da oben eine Gemeinschaftsküche hinkommt.

Gab´s auch viele, die dann wieder ausgestiegen sind während dem Planungsprozess, weil es ihnen zu mühsam war oder so?
Also ich hätte gedacht, dass da niemand ausgestiegen ist, aber es ist so, dass ich jetzt, ich glaub von 3 Leuten weiß, die eingezogen sind und nicht die ersten waren, die sich um die Wohnung beworben haben. Also meine Nachbarn waren das, jemand im 4. Geschoß und eine drüben. Also die haben die Wohnung sozusagen nicht mehr selber gestaltet, sondern da ist jemand ausgestiegen und sie sind nachgerückt.

Aber sie sind damals schon in die Wohnung gezogen?

Ja, es war alles im Planungsstadium. Und wir, wir sind ja seit November 2013 und ich glaub der erste Auszug war letztes Jahr Ende 2017 und das ist eher außergewöhnlich, was ich mitgekriegt hab von der Genossenschaft, dass so wenig Wechsel ist.

Das heißt es ist eine hohe Zufriedenheit da, nehm ich an?
Ja, glaub ich schon, das ist mir von vielen Leuten schon gesagt worden.

Wurde jemals angedacht oder ist es zur Option gestanden, dass der Verein das Gebäude auch aufkauft und dann ganz selbstständig die Wohnungen vergibt?
Nein, das ist nie angedacht worden. Aber es gibt einen Kaufoption auf die Wohnung. Jeder Bewohner, oder Nutzer heißt das ja in der Genossenschaft, könnte die Wohnung kaufen, aber die Bedingungen, sind glaub ich… ich hab mich gar nicht genau damit beschäftigt. Aber der Verein ist wirklich nur, um das transparent verwalten zu können.

Gibt's so etwas wie eine Zielgruppe, die das Projekt anspricht, oder ist es sehr gemischt, wer da einzieht und wer hier wohnt?
Ich hab jetzt bei etlichen Veranstaltungen gehört, dass es bei den Häusern so einen Mix gibt, von 1/3 die sich aktiv die sich aktiv in die Gemeinschaft einbringen, 1/3, die sozusagen positiv gestimmt sind und auch mittun wenn sie gefragt werden und 1/3, die gleichgültig sind oder sich nie einbringen. Und das stimmt ungefähr bei uns. Es gibt sicher, also ich kenn sich der persönlich 1/3 der Leute, die da im Haus sind und ich wundere mich immer noch, wo ich das Gefühl hab, den hab ich noch nie gesehen. Was war jetzt genau Ihre Frage?

Die Zielgruppe, ob es dann auch bestimmte Bevölkerungsgruppen, oder viele junge oder eher ältere gibt und so in die Richtung?
Also ich glaub, dass jemand von der Genossenschaft das einmal gesagt hat, aber das ist auch eher mein Eindruck, sie wollten einen Mix, also es gibt ältere und junge Familien, es gibt Alleinstehende, es gibt jetzt von den verschiedenen Backgrounds her verschiedene Nationen und Sprachgruppen, also ich glaub es ist ein Mix und das war auch so vorgesehen oder ist so gewünscht.

Das heißt, so etwas wie einen Solidaritätsfonds – ich hab das beim Wohnprojekt z.B. gesehen, der ist vorgesehen für Bewohner, die jetzt plötzlich den Job verlieren oder die Miete oder den Einstiegsbeitrag nicht zahlen können – gibt´s nicht? Oder gibt's Modelle, so Ausgleichsmodelle in diese Richtung?
Nein, das haben wir eigentlich gar nicht. Also ich wüsste, wenn jemand sagen würde, ich kann mir die 5 Euro für den Fahrradraum nicht leisten, also wir haben einen gestaffelten Betrag für Familien, also wenn da noch Kinderräder dazukommen, die zahlen dann nichts. Aber das gibt es schon, dass so auf familiäre Verhältnisse Rücksicht genommen wird, aber das mit der Miete und so das geht alles über die Genossenschaft.

Das ist bei euch ja eh anders verwaltet, weil ihr kein Gemeinschaftseigentum habt.
Dann so in Bezug auf das gemeinschaftliche Zusammenleben, haben wir eh schon über die Gemeinschaftsflächen geredet, die werden dann auch recht gut ausgenutzt oder gibt's da ein paar, die eigentlich eher weniger Andrang finden?
Ich glaub, nachdem wir über das Chipssytem ungefähr wissen, wie viele da immer reingehen – das hat der Kollege aus des dem Beirat einmal gemacht – dass die Räume eigentlich alle gut genutzt werden. Ich mein, ich weiß jetzt nicht, wie lang die Leute dann da drin bleiben. Aber es ist schon so, dass die Räume gut genutzt werden. Wir haben in jedem Stock so einen Raum, der kein Wasser hat. Das ist ein bisschen schwieriger und das hat länger gedauert. Die Werkstatt, der Kleinkinderraum, der Fitnessraum, das war alles ziemlich schnell klar. Also sehr gut genutzt ist die Bibliothek, das haben Sie beim reingehen vielleicht schon gesehen, aber diese Räume, die sind da so in einem Eck drinnen, die waren ein bisschen schwierig. Da gibt's jetzt aber auch Chortreffen und einen Yogagruppe, also es gibt verschiedenste Angebote im Haus.

Finden auch regelmäßig informelle Veranstaltungen, Feste, so was in die Richtung, statt, wo dann auch die Bewohner eingeladen werden?
Also bis jetzt haben wir immer ein Fest gemacht im November, wo wir eingezogen sind, und dann gibt's im Juni Nachbarschaftstag im ganzen Viertel und da gibt´s dann immer jemand, der sagt bei uns im Haus, da machen wir mit. Und dann ist es so, dass einige AG – die Werkstatt z.B. macht immer so ein Grillen und da kann man dann gegen eine Spende, also das biegt sich das Buffet. Also so, die werden alle ausgehängt und alle können kommen, aber es kommt vielleicht ein Drittel von den Leuten.
Und in der Bibliothek wird da jeden Freitag Tarockiert, also es gibt Veranstaltungen, …

Die eben auch von selber entstehen und nicht vorgesehen sind, wie Vereinstreffen oder so?
Genau.

Vielleicht reden wir noch kurz über die Außenwirkung von dem Gebäude? Es ist ja jetzt eingebunden in das ganze Neubaugebiet – wie ist da der Austausch oder gibt's da die GB z.B. die den Austausch initiiert oder so?
Naja die GB hat ja mit 1. Jänner gewechselt zu der neuen. Die alte war sehr aktiv und da hat es einen sehr intensiven Austausch gegeben von so banalen Sachen, wie Grätzlfeste, aber auch „kann man an der Ampelanlage da unten was ändern?" Und das andere ist, dass in der Werkstattgruppe ein paar Leute von außerhalb Zugang zur Werkstatt haben, weil man die Werkstatt auch von außen betreten kann. Also die haben einen Chip bekommen, dass sie in die Werkstatt können und die zahlen einen kleinen Beitrag dafür, also das ist alles auf Spendenbasis. Und die Bibliothek ist an 2 Tagen in der Woche für auch Leute in der Umgebung offen, da kommen eigentlich relativ viele Kinder, auch weil da sind auch spiele und Filme und es gibt auch CDs zum Ausborgen. Und da kommen oft Kinder auch nur zum Spielen mit den Gesellschaftsspielen und dann gibt's im 1. UG diesen Veranstaltungsraum, da hats Lesungen und auch schon Theateraufführungen gegeben, wo das öffentlich ausgeschrieben wird und wo da gibt's dann unterschiedliche Beiträger für Hausbewohner und Externe.

Das heißt, den kann man sich mieten?
Nein, mieten nicht. Es muss immer jemand vom Haus dafür verantwortlich sein. Also es muss der Raum – also es ist auf Spendenbasis. Aber es sind z.B., deswegen kenn ich auch relativ viele Baugruppen, relativ viele Baugruppen nutzen den Raum für Präsentationen.

Also die, die noch entstehen werden und selber noch keine Räume haben?
Genau, und die haben dann so Werbeveranstaltungen. Also im Februar oder März waren 4 Veranstaltungen von einer Baugruppe. Also es gibt Verbindungen zu anderen Baugruppen. Also unser Raum ist schon bekannt.

Noch kurz zu den Werten und Ansprüchen vom Verein und vom Beirat: Sind bestimmte Werte in den Statuten festgeschrieben, wo man sich orientieren kann, wofür man steht und was man für einen gesellschaftspolitischen Anspruch hat?
Also den haben wir schon, weil der Verein heißt auch so.vie.so Solidarisch (so.vie.sos) und ist schon jedenfalls antirassistisch, Diversität betonend, das Kollektiv ansprechend. Also das gibt's schon Werte und Grundhaltungen, die da festgeschrieben sind und auf die wir auch schauen. Also auch, dass die Aussendungen geschlechtsneutral sind.

Wird auch – das frage ich auch, da ich mich in meiner Theorie in Zusammenhang mit Urban Commons als Kritk am Kapitalismus beschäftige – gibt's davon auch Züge, dass man Kritik am bestehenedn Wohnungssystem und an kapitalistischen Ökonomien aufbringt?
Also ich persönlich ja. Und das war auch ein Grund warum ich in den Beirat gehen wollte, weil ich seh mich schon auch als politischen Menschen. Ich bin von Grundberuf Sozialarbeiterin und Mediatorin, ich hab schon viele Nachbarschaftskonflikte koordiniert und mediiert, also ich hab schon ein sozialpolitisches Anliegen, das schon mit ein Grund warum ich mich gefreut hab, dass ich dieses Projekt gefunden hab. Und ich würd jetzt schon sagen, der Beirat an sich, da sind wir und schon einig, hat Ansprüche an das. Aber jetzt als Hausbewohner würd ich sagen, ist das nicht möglich. Wobei, man muss sagen, 2015 war ja diese große Flüchtlingsbewegung und da hat die Genossenschaft angefragt – die Fläche, wo jetzt der Hausarzt drinnen ist, ist sehr lange leer gestanden, ich glaub der ist erst im September eingezogen – ob man da eine Einrichtung macht, wo sich die, die am Bahnhof ankommen, waschen können und vielleicht ein oder zwei Nächte schlafen können und man dann schaut wo man sie unterbringt oder was man mit ihnen tut. Und da haben wir und sehr stark eingebracht vom Beirat. Wir haben eine Hausverwaltung organisiert und haben das thematisiert und wenn das wieder so wäre, würden wir uns sicher wieder in der Richtung einschalten.

Aber die Idee ist auch von der Genossenschaft gekommen, hab ich das richtig verstanden?
Naja die Genossenschaft hat ja auch den Auftrag gemeinwirtschaftlich, sie müssen solche Sachen ja auch machen. Aber es hat schon eine Gruppe gegeben im Haus, die öfter zum Bahnhof gegangen ist und wir haben auch schon überlegt, ob man – wir haben so viel Gemeinschaftsfläche, die ich mein jetzt nicht so dringend ist – die nicht auch zur Verfügung stellen und haben da vorher auch schon mit der Genossenschaft geredet gehabt.

Aber das ist dann aus verschiedenen Gründen schwierig, weil da gibt's dann wieder gesetzliche Bestimmungen; damit man jemanden unterbringen kann, muss … irgendwie eigenartig.

Vielleicht noch generell zum Thema Selbstorganisation im Wohnbau und zu der Form, wie das jetzt eben umgesetzt wird: Sind irgendwelche Ideen von Ihnen da, wie die Stadt das mehr fördern kann und wie das auch in anderen Projekten umsetzbar wäre? Oder gibt's noch was, wo ihr im Beirat gemerkt, habt, dass man da noch wo mehr Unterstützung braucht von außen, sei es jetzt finanziell oder durch gewisse Ressourcen oder durch Personal oder so?
Für mich wäre raumplanerisch mehr zu tun. Ich glaub die Gemeinde Wien ist draufgekommen, dass sie was davon hat, wenn sie sowas fördert. Ich find, so was könnte man noch viel mehr fördern, das macht aus meiner Sicht wirklich viel Sinn weil wir glaub ich viel abfangen können. Was mich sehr aufregt ist die Verkehrsplanung rundherum, ich mein wir leben wie auf einer Insel. Die haben angeblich wegen einer depperten UVP, die angeblich vor 10 Jahren war, wo noch nicht klar war, was da her kommt, haben sie diese Straßenzüge geplant. Das regt mich wahnsinnig auf. Sie können das angeblich nicht mehr ändern, weil sie dann wieder eine UVP machen müssten, die wieder so lang dauert. Und das andere ist, ein Rückbau von der Straße, die wie eine Autobahn dimensioniert ist und quasi im nichts endet, … Das ist für mich rundherum eine Fehlplanung. Ich hab schon mehrmals an den Bezirksverkehrsausschuss geschrieben und die haben mir gesagt, das muss so sein, weil, was weiß ich, also lauter so scheinheilige Erklärungen.
Dazu kommt, dass angeblich dieser Park größer geplant war. Ich mein Wien braucht ja Wohnungen, das versteh ich eh, aber wenn Sie im Sommer kommen ist der Park voll und da werden in Zukunft auch Leute aus den alten Favoritener Vierteln kommen und ich bin gespannt wann da die ersten Wickel entstehen, wenn nämlich da drüben das auch besiedelt wird. Die EG Flächen, das ist ein Punkt, den die Gemeinde Wien fördern könnte. Wenn so ein EG Lokal 2 Jahre leer steht, sollen sie das auch zu anderen Konditionen vergeben können. Ich glaub das haben sie in der Seestadt schon besser gemacht, hab ich gehört. Dort hat es einen Koordinator gegeben, was ich gelesen hab.

Jetzt sind wir schon in einer richtigen Raumplanerdiskussion drinnen!
Ja, das ist für mich schon spannend. Ich diskutier das auch immer gern. Aber irgendwie muss ich mich da auch irgendwie abreagieren, weil das regt mich total auf.

7.2.9. Interview mit Daniel Penninger (SchloR) 04.04.2018

Wie bist du zum Projekt gekommen? Wie ist damals die Idee entstanden?
Ich glaub das erste Treffen von SchloR hat es ungefähr vor 3,5 Jahren gegeben. Die Initialzündung war damals, dass im FreundInnenkreis eine WG einen unbefristeten Mietvertrag hatte mit einer billigen Altbaumiete und dann war es soweit, dass die MieterInnen in dem Haus immer weniger geworden sind, weil die Verträge gekündigt worden sind. Die wollten das ganze Haus dann renovieren und die letzten verbleibenden MieterInnen wurden dann gebeten zu gehen, dann hat es Geldangebote gegeben. Und die waren dann eigentlich lang so eingestellt, dass sie das nicht machen wollten und der Preis ist immer höher geworden und ab einem gewissen Punkt haben die gedacht, eigentlich könnten wir halt das Geld verwenden, um etwas anderes zu realisieren oder halt etwas zu kaufen. Und dann haben sie beschlossen, sie nehmen das Angebot an ab einem gewissen Betrag und haben noch ein Jahr mietfrei rausgeholt. Und haben dann als WG angefangen ein erstes Treffen ins Leben zu rufen und zu schauen, ob es da überhaupt Interesse gibt sowas zu machen. Die WG war glaub ich ungefähr 7 Leute im 7. war die und am Anfang waren auch alle von der WG dabei. Damals haben wir noch gar nichts von habitat und so gewusst, das war noch ein offenes Treffen. Dann haben sich ziemlich viele Leute gemeldet, die Interesse gehabt haben, über 20 waren´s. Bei dem ersten Treffen war ich nicht dabei, aber dann gleich beim 2. Und ja, dann hat sich die Idee herauskristallisiert, es wär doch toll etwas zu kaufen und das im eigenen Mietbeitrag abzubezahlen. Natürlich reicht das Geld nicht aus, um eine Wohnung oder ein Haus zu kaufen, aber es wär mal ein Teil davon. Und da hat das dann angefangen, dass man sich ein bisschen umgeschaut hat, was gibt denn da oder wie haben das andere Leute gemacht, die ähnliche Ideen gehabt haben, auch in Deutschland hat man gewusst von dem Mietshaussyndikat, dass es da schon so Konzepte gibt.

Also war es eher auch schon von Anfang an in Richtung Bestand und nicht in Richtung Baugruppe und Grundstück kaufen?
Genau, die Idee war schon ein Hausprojekt zu machen als selbstverwaltetes. Baugruppe war insofern nie Thema, die Frage ist halt was ist genau eine Baugruppe. Eigentlich war bei uns Bauen nie ein Thema, wir wollten eigentlich einen Altbestand haben und kaufen. Aber gut, damals haben wir relativ wenig Ahnung gehabt von Preisen und wie das so abläuft, wenn man sich ein Haus kauft in Wien. Aber ja, das war mal so der Anfang. Ich hab ein paar Leute gekannt von der WG und es hat mich einfach interessiert. Und diese Grundgruppe war noch ein bissl was anderes von der Konstellation her als sie jetzt ist. Und dann waren viele recht offene Treffen mit sehr vielen Leute, wo es sehr viele unterschiedliche Ideen gegeben hat und man hat mal sich ausgetauscht und geschaut an was die Leute Interesse haben und was möglich wäre.

Was war das für ein gemeinsames Interesse, das euch verbunden hat?
Ich glaub ein gemeinsames Interesse ist einfach in einer größeren WG-Gemeinschaft oder einem Hauskollektiv zu wohnen und da gemeinschaftlich zu wohnen. Und andererseits eine gewisse Frustration über den Mietmarkt, weil man gemerkt hat, es wird immer alles teurer und so gewisse Aufwertungs- und Verdrängungsprozesse hat man auch bemerkt, was auch in der WG passiert ist. Von dem her war die Idee etwas zu schaffen, das nicht abhängig vom Immobilienmarkt ist und man sich immer am Markt orientieren muss, wie hoch die Miete ausfällt, weil man ja auch kaum mehr unbefristete Verträge kriegt. Und eben anfangs war auch eine gewisse Gemeinsamkeit, dass sich die Leute mehr oder weniger gekannt haben aus verschiedenen Kontexten, aber teilweise auch sehr vage.

Das heißt, es war schon von Anfang an ein gewisser gesellschaftspolitischer Wille dabei?
Genau, die meisten Leute haben sich auch aus politischen Kontexten her gekannt, aus verschiedenen Gruppen und Bereichen, die schon zusammengearbeitet haben. So hat man sich eigentlich zusammengefunden.

Hättet ihr damals erwartet, dass das so ein langer Prozess wird?
Nein, ich glaub das hat sich niemand erwartet. Also am Anfang war es noch recht unklar. Man hat schon gewusst, dass es jetzt nicht schnell gehen wird, aber nein, das hat sich niemand erwartet, dass sich das über 3,5 Jahre zieht und das hat sich wahrscheinlich vor 2 Jahren auch niemand erwartet, dass es jetzt noch so lang gehen wird und genauso vor einem Jahr nicht.

Man hätte ja auch Glück haben können und schnell ein geeignetes Grundstück finden können…
Ja finden, aber kaufen ist die andere Sache. Wir haben schon einige Grundstücke gefunden, die gepasst hätten und wo auch die Preise ok wären, nur sind wir schnell draufgekommen, dass es für uns eben sehr schwierig ist, ein Haus zu kaufen, weil es gibt halt gewisse Immofirmen, da spielt Geld keine Rolle und da spielt es auch keine Rolle, wie lang man braucht, um das zusammenzukriegen. Da können wir nicht mithalten mit der Geschwindigkeit. Wir haben ein paar Besichtigungen gemacht, wo man ein paar Tage Zeit hatte sein Angebot zu machen aber für uns war das alles Neuland und selbst wenn uns Leute geholfen haben mit einem gewissen professionellen Hintergrund, haben wir gemerkt, wir können da nicht mithalten.
Also haben wir gemerkt, dass es am freien Markt recht schwierig sein wird etwas zu kaufen und dann haben wir auch schnell probiert, dass wir wen finden, der uns in irgendeiner Form recht gut gesinnt ist und der uns da auch Zeit verschafft, weil wir sonst keine Chance haben werden. Aber das waren so die Anfangserfahrungen.

Das heißt, die Grundstückssuche und die ganzen Bewerbungen war die schwierigste Herausforderung bis jetzt oder gab´s da noch andere Schwierigkeiten, z.B. in Bezug auf die Gruppenzusammensetzung oder so?
Am Anfang war es natürlich eine große Gruppe, und auch eine Gruppe mit sehr viel verschiedenen Interessen und da waren auch noch Leute dabei, die nicht einmal unbedingt wo wohnen wollten, aber es spannend fanden wie das Projekt entsteht und schauen wollten, was man da noch dranhängen kann zusätzlich zum Wohnen, ob es noch Räume gibt, die man öffentlich nutzen kann usw. Aber da waren dann schon viele sehr lange Gespräche über was sich die Leute eigentlich vorstellen und das war natürlich recht unterschiedlich. Die Gemeinsamkeiten hab ich eh schon genannt, aber trotzdem. Für viele war der Anspruch einfach sehr zentral zu sein, für manche war es nicht so wichtig in Stadtgebiet zu sein sondern hätten es sich auch ein bisschen weiter draußen vorstellen können. Aber ja, am Anfang gab es einen recht großen Austausch, Leute sind dazugekommen, Leute sind schnell wieder gegangen. Also in den ersten Wochen sind sicher mal 10 Leute gekommen und wieder gegangen und dann hat sich vielleicht nach ein paar Monaten eine Gruppe herauskristallisiert, die dann immer konstanter geworden ist auf die Zeit.

Wie viele seid ihr derzeit?
Zurzeit sind wir bewusst nur 10 Leute, weil wir auch der Meinung sind, dass es zu dem Zeitpunkt grad keinen Sinn macht neue Leute aufzunehmen, weil wir schon einen sehr dynamischen Prozess durchlegt haben und es auch immer viel Arbeit ist, neue Leute upzudaten, auf welchem Stand wir gerade sind, was wir schon erarbeitet haben usw.

Das heißt, ihr 10 seid jetzt alle aktiv dabei und versucht das zum Laufen zu bringen?
Ja, das ist jetzt schon eine sehr kleine Gruppe und knapp über die Hälfte war auch schon von Anfang an dabei. Der Rest ist eher in kürzerer Vergangenheit dazugekommen.
Aber ja, am Anfang war sicher die größte Hürde, einmal den Immobilienmarkt zu überblicken und zu wissen, was für Preise da existieren und wie das überhaupt funktioniert, ein Haus zu kaufen. Ja, auf was man alles schauen muss.

Das heißt, ihr hattet eigentlich niemanden dabei von Anfang an, der beruflich oder vom Studium her Expertise in dem Bereich aufweist?
Nein, wir hatten Leute aus dem FreundInnenkreis, die waren teilweise ImmobilienmaklerInnen und ArchitekturstudentInnen, die haben uns schon unterstützt, aber die waren nicht in der Gruppe. Und die haben uns auch unterstützt bei Angeboten oder Angeboten suchen und abzuschätzen, ob das was sein könnte. Aber intern in der Gruppe war eigentlich niemand dabei. Aber wir haben schon das Glück gehabt, dass wir immer Leute gehabt haben, die wir fragen konnten ohne dass wir wen bezahlen mussten.

Noch kurz zum derzeitigen Stand der Planung: Also was steht im Moment an?
Also wir haben ja seit ich glaub ca. 1,5 Jahren ein Objekt in Simmering in Aussicht. Das ist auch eine ganz normale Anzeige auf Willhaben gewesen. Und das war dann das erste Mal, wo der Verkäufer gemeint hat, er hat ein persönliches Interesse, dass das Objekt in irgendeiner Form verwendet wird, so wie es er aufgebaut hat. Und er hat gemeint, es waren schon einige Angebote da von Immobilienfirmen, aber die haben halt kein Interesse an der Bausubstanz gehabt, aber Gebäude waren für die meisten weniger attraktiv, und das wollte er irgendwie nicht. Und das war auch unser Glück, weil wir die erste Gruppe waren, die seinen Vorstellungen entsprochen hat, und die halt auch was ungefähr in die Richtung machen, die seinen Vorstellungen entsprochen haben und das hat ihm ganz gut gefallen. Dann hat er sofort das Objekt aus dem Internet genommen und gemeint, er gibt uns Zeit uns damit zu beschäftigen.

Also war es ein glücklicher Zufall?

Genau, das war eben genau der Fall, dass es wer war, der Interesse an unserem Projekt gehabt hat und uns gut gesinnt war, was davor kaum der Fall war oder gar nicht. Es war eher die Skepsis da, als ein Interesse.
Und zum derzeitigen Stand: Das war vor eineinhalb Jahren, wir haben es aber immer noch nicht kaufen können. Das Problem an dem Objekt ist, dass es ein Betriebsbaugebiet ist und das ist kein Wohngebiet und da darf man offiziell auch nicht wohnen. Das haben wir auch von Anfang an gewusst aber wir haben gesagt, schauen wir mal was es für Möglichkeiten gibt, weil da kennen wir uns auch zu wenig aus. Wir haben dann schnell erfahren, dass es Möglichkeiten gibt die halt einfacher oder schwieriger sein könnten. Dann haben wir angefangen, gewisse Sachen auszuloten. Und in weiterer Folge haben wir auch durch glücklichen Zufall die Architektin, die Gabu Heindl kennengelernt. Da hat´s mal eine Veranstaltung im Moe gegeben in der Telemanngasse, das war mal so ein Kunst Space, der auch von Verdrängung bedroht gewesen ist. Und die haben eine Diskussionsrunde gehabt, wo sie verschiedene Projekte und Initiativen von Wien eingeladen haben, die in irgendeiner Form im Kulturbereich tätig sind, bei uns trifft das nur so lala zu, und die auch von dem Thema Verdrängung und Unleistbarkeit oder schwierige Möglichkeiten der Projektrealisierung betroffen waren. Und da sind wir auch eingeladen worden. Und diese Architektin ist auch eingeladen worden, weil sie auch schon Projekte realisiert hat, die in dem Kontext angesiedelt waren. So sind wir mit ihr das erste Mal in Gespräch gekommen und dann haben wir sie in weiterer Folge gebeten, ob sie sich mit uns Mal das Objekt anschaut. … Bis dato haben wir eher negative Einschätzungen gekriegt mit „die Bausubstanz ist nichts wert"… Sie haben es uns ein bissl versucht auszureden. Und die war die erste, die das toll gefunden hat das Projekt und recht begeistert war und schon Möglichkeiten gesehen hat und uns da auch motiviert hat weiterzumachen in dem Sinn. Und sie hat einfach schon Expertise gehabt in dem Bereich, als Architektin, Ziviltechnikerin. War auch politisch mal recht aktiv. …
Sie hat uns auch viel mit Behördengängen usw. geholfen. Es ist ja auch schwierig als Laie sich zu orientieren, welche Behörden man immer ansteuern muss und was über wen läuft. Wir sind auch viele Behörden abgegangen aber uns ist es so vorgekommen, es wird auch anders mit einem kommuniziert, wenn die merken, man hat da keine Expertise und kennt sich nicht aus. Dann ist das immer ein bissl schwieriger. Man muss halt auch immer wissen, was man fragt, damit man was erfährt.
Naja so sind wir bei dem Objekt dann eben weitergeblieben und jetzt sind wir in einer Phase, wo wir im Endeffekt doch wieder einen Teil neu bauen, was wir anfangs nicht so wollten, aber es hat gewisse Gründe gehabt… Eigentlich waren wir zuerst bei dem Gedanken, dass wir das umwidmen wollen, also in ein Wohnbaugebiet. Und da hat es mal Möglichkeiten gegeben, weil genau das Gebiet im Gespräch war gemischt nutzbar gewidmet zu werden, das ist dann aber nichts geworden. Und jetzt sind wir an einem Konzept dran, das versucht ein Betriebsbaukonzept zu sein, mit Hilfe der Möglichkeit von Betriebswohnungen unser Projekt zu realisieren. Und bei dem Objekt war von Anfang an klar, dass man das nicht so toll für Wohnungen nutzen kann aber dass es eine gute Infrastruktur wär, um mehr als das zu machen. Dann sind wir mit dem Objekt in die Richtung gegangen, cool, da könnte man schon auch ein Kulturprojekt machen oder einen gewissen öffentlichen Raum schaffen oder der Öffentlichkeit zugänglich machen oder für andere Gruppen interessant zu machen, dass man da partizipieren kann. Von dem her war es klar, dass es mehr sein wird, als nur ein Wohnprojekt, aufgrund des Objekts. Und so sind wir zu diesem Betriebskonzept gekommen, wo wir im Endeffekt dieses Kulturprojekt in diesen Betrieb versuchen zu packen und mithilfe dieses Betriebs Wohnungen zu realisieren, damit wir dort auch wohnen können, was unsere ursprüngliche Idee war.
Jetzt sind wir gerade in dem Stand, dass wir eigentlich in dem Monat noch die Einreichung für den Neubau, was die Betriebswohnungen werden, einzureichen, viele Behördenwege sind getan. Dann kommt der Schritt, wo das Magistrat sagen wird, funktioniert oder nicht. Da gibt es dann diese Frist von 6 Monaten. Ab dem Zeitpunkt wo wir das ok kriegen oder kleine Nachbesserungen machen müssen, sind wir an dem Stand, wo wir den Kaufvertrag unterschreiben würden und das dann auch kaufen würden.

Das heißt, in einem halben Jahr ca. wisst ihr es dann?
Genau, in dem Monat wird noch eingereicht. Die Problematik ist an sich, dass es ein relativ hoher Anteil an Betriebswohnungen ist, was halt traditionell ungewöhnlich ist, weil normalerweise ist es halt eine Betriebswohnung pro Betreiber plus Familie und das Konzept, dass es keine Familie ist, sondern eine Wohngemeinschaft ist halt unüblich, aber unsere Architektin war bei vielen Behörden und es ist prinzipiell möglich. Wir haben das jetzt auch schon lang ausgelotet mit verschiedenen Magistraten bis wir zu dem Konzept gekommen ist, also er wirkt realistisch aber ist trotzdem was Neues.

Ihr habt im Moment ja auch die Crowdfunding-Kampagne laufen?
Die ist vorbei, erfolgreich abgeschlossen. Die Kampagne war in dem Fall für alle bisherigen Kosten. Mit was wir nicht gerechnet haben, war, dass schon recht viele Kosten aufkommen, bevor man überhaupt zum Unterschreiben vom Kaufvertrag kommt und aufgrund dieses speziellen Objekts mit gewissen Rahmenbedingungen. Und ja, wir sind nicht mehr drum herumgekommen die Architektin zu bezahlen und die ist uns eh ganz gut gesinnt, aber die kriegt natürlich trotzdem was. Es hat natürlich auch statische Gutachten gebraucht, Planänderungen, teilweise hat das sogar der Eigentümer vom Objekt übernommen, teilweise haben wir das übernommen. Deswegen haben wir auch diese Crowdfunding-Kampagne gemacht für die 15.000 Euro, wo wir uns auch zu dem Zeitpunkt noch gar nicht sicher haben sein können, ob das auch was wird. Also das war eine Investition für uns, wo wir uns noch unsicher waren ob das überhaupt was wird und wir das Haus kaufen.

In Bezug auf Kooperationen mit externen Akteuren und Experten: Habt ihr auch mal angedacht einen Bauträger hinzuzuholen, der auch Sachen wie die Zwischenfinanzierung übernehmen kann?
Naja, in letzter Vergangenheit ist die Idee von einem Bauträger im Raum gestanden, ist von unserer Architektin gekommen. Hat gewisse Vorteile, dass es eine gewisse Kostensicherheit gibt, weil sie einen Preis vorschlagen, der dann auch fix ist, was bei Baufirmen nicht so ist. Da hat uns die Architektin gewarnt, Großteils wird das dann teurer. Der Bauträger garantiert dir eine gewisse Sicherheit, dafür verlangt er tendenziell aber auch mehr als eine Baufirma. Da jetzt bei uns die Kosten sowieso schon mehr geworden sind als gedacht, haben wir uns eher gegen einen Bauträger ausgesprochen, wobei das Thema auch noch nicht abgeschlossen ist.
Wir waren außerdem mal bei einem Workshop eingeladen von der TU, da ist es um Selberbauen oder Lehmhäuser und so gegangen, da haben wir eine recht motivierte Gruppe kennengelernt von der TU, die haben uns sehr motiviert selber zu bauen. Das war ca. vor einem Jahr. Die wollte grad in Wien ein erstes mehrstöckiges Gebäude errichten, was sie relativ selbstständig bauen und wären daran interessiert gewesen mit uns zu kooperieren oder das zusammen zu machen. Und mit denen sind wir immer noch im Gespräch und das könnte sein, dass das noch was wird. Und so sind wir auch auf die Idee gekommen vieles selber zu machen. Um eine Baufirma wird man nicht drum herumkommen, aber vielleicht dass man nur der Rohkörper hinstellt und dann den Rest mehr oder weniger durch professionelle Anleitung natürlich selber errichtet. Und das würd sich auch relativ stark mit einem Bauträger ausschließen, mit einer Baufirma kann man sich da bissl mehr individuell ausmachen, wer was macht und wie weit es fertig sein soll. Das ist eben die Überlegung aber wir rechnen recht viel rum. Weil es ist jetzt schon sehr viel Zeit, die man investieren muss. Manche haben mehr Zeit, manche weniger. Und es kommt drauf an, man hat gemerkt, so viel spart man sich dann doch nicht, weil man länger brauchen würde, gleichzeitig will man auch die Leute von uns, die relativ viel Zeit einbringen, in irgendeiner Form entlohnen. Und es ist immer nur eine Abwiegung und wie wir das genau machen, wissen wir auch noch nicht. Da haben wir auch noch Zeit, weil in den Monaten bis feststeht, ob das Konzept so was wird, können wir uns das noch überlegen. Aber das war die Überlegung mit den Bauträgern.
Aber wir haben viele externe AkteurInnen gehabt, mit denen wir im Gespräch waren. Eine ganz große Hilfe war intern vom habitat das Haus Willi*Fred, weil es halt auch das erste Haus war, das es geschafft hat in dem Rahmen sich zu realisieren. Seit die das Haus gehabt haben, waren wir in recht engem Kontakt und die haben uns extrem viel Informationen geben können, weil die das ganze Prozedere schon durchgemacht haben und uns auch viele Kontakte geben konnten. Es war zwar Linz, aber es war uns trotzdem eine riesen Hilfe, die haben uns eine riesen Arbeit erspart.

Wie seid ihr eigentlich generell auf habitat gekommen?
Gute Frage. Ich glaub das war kurz nach diesem Anfangsprozess, wo viele Leute gekommen und gegangen sind, ich glaub eine Person hat das einmal eingeworfen. Also Mietshäusersyndikat war allen ein Begriff. Wie es genau reingekommen ist, keine Ahnung. Am Anfang war das mal so eine Möglichkeit und das haben wir auch abgewogen und am Anfang waren wir dem eher kritisch eingestellt, weil wir es auch von Deutschland mitbekommen haben von gewissen Kontakten von der Gruppe, die in Häusern vom Mietshäusersyndikat leben. Dass das Konzept halt nicht unumstritten ist und dass es da gewisse Problematiken gegeben hat oder gewisse gefühlte Ungleichheiten zumindest von den einzelnen Projekten, da die alle auch sehr unterschiedlich sind, da haben sich einige ein bissl benachteiligt gefühlt und sind auch wieder ausgestiegen aus dem Verband. Das war am Anfang ein großes Thema. Wir waren dann aber im Endeffekt der Meinung, dass wir uns das schon genauer anschauen und es ist halt gerade am Entstehen und jetzt haben wir auch einen großen Einfluss darauf, wie das in Österreich wird. Es soll ja nicht nur kopiert werden, sondern was Eigenständiges sein und von dem her haben wir uns gedacht, ja wir finden es spannend und die Grundidee ist ja gut und das wollen wir eigentlich unterstützen. Da es erst am Anfang steht, ist das eine geeignete Möglichkeit auch selber Inputs einzubringen.

Wer ist da sozusagen die Kontaktstelle in Österreich, gibt es da ein paar Personen, die dafür verantwortlich sind?
Naja im Grunde ist habitat ein Dachverband von verschiedenen Vereinen. Einer davon ist Schlor, der andere ist Willi*Fred und Bikes and Rails ist dabei, die Autonome Wohnfabrik – also es sind eigentlich Projekte und es sind ein paar die schon realisiert sind oder im Entstehen sind oder entstehen wollen. Es gibt keine Kontaktpersonen in dem Sinn, aber es gibt Leute, die sich damit mehr oder weniger auskennen.

Es gibt eher einen Austausch zwischen den Gruppen aber keine übergeordneten Personen, die das koordinieren oder so? Also dass es wen gibt, der dann sagt, das kann man als habitat Projekt hineinnehmen?
Das entscheiden eigentlich alle Projekte mit. Also es gibt Generalversammlungen und wir haben ein Online-Kommunikationstool, das riesig ist. Dieses Wochenende z.B. ist Generalversammlung in Linz und da kommen bestenfalls alle Projekte zusammen. Und solche Versammlungen finden einmal jährlich statt, und dann gibt es noch kleinere Treffen. Im Grunde entscheiden alle Gruppen mit, ob ein neues Projekt aufgenommen wird oder nicht. Und die Kriterien, gibt es noch nicht wirklich, es gibt erst ein paar und es ist immer noch recht flexibel. Angefangen hat das habitat mit dem Hausprojekt in Linz und da war dann aber der Dachverband und das Hausprojekt dasselbe, weil es nur eines gegeben hat. Das war halt eine Situation, die ihnen nicht gefallen hat, weil das so keinen Sinn macht. Und dann waren wir glaub ich die zweiten, die dazu gekommen sind und dann ist es Schritt für Schritt größer geworden. Aber es gibt keine Einzelperson, die da sagen könnte, das Projekt darf oder nicht, sondern es hat eigentlich jedes Projekt eine Veto-Möglichkeit, wenn einem ein Projekt ganz gegen den Strich geht. Aber da viele Sachen noch nicht so ganz geklärt sind wie man vorgeht und das ganze Konzept noch im Entstehen ist, ist es bis jetzt noch relativ einfach.

Das Grundprinzip, das ja auch vom Mietshäusersyndikat kommt, ist, dass jedes Projekt einen Verein hat und eine GmbH und in der GmbH eben auch habitat als Gesellschafter vertreten ist?
Nein, also z.B. Schlor hat einen Verein und eine GesmbH, da ist aber niemand von habitat drin, das ist nur Schlor-intern. Aber das Konzept ist, dass bei dem Kauf des Objekts eben im Kaufvertrag auch die Gesellschafter von habitat drinnen steht, aus einzigem Grund, dass das Haus nicht wiederverkauft werden kann und nicht wieder in den Markt zurückfließt. Also es hat eigentlich nur die Funktion, dass es halt in diesem Kontext verankert bleibt. Das GesmbH Konzept ist eigentlich daraus entstanden, dass es rechtlich besser abgesichert ist, als Vereine. Weil die Idee war einmal, das mit Vereinen zu machen, aber da ist man ziemlich schnell als Privatperson haftbar und das hat Haftungsgründe Großteils.
Es soll eben nicht so sein, dass ein Projekt beim habitat einsteigt und sobald das Haus abbezahlt wurde und man von den guten Sachen profitiert hat wieder aussteigt oder das Haus weiterverkauft. Deswegen ist das Konzept so installiert worden, das eigentlich eins zu eins vom Mietshäusersyndikat übernommen worden ist.

Der zweite große Vorteil nehme ich an, warum man bei habitat dabei ist, ist der Austausch zu anderen Projekten oder?
Also Austausch von den ganzen rechtlichen Informationen usw. und schon auch aus ideologischen Gründen, weil man halt darin eine Möglichkeit sieht wachsen zu können und das an andere Leute vermitteln zu können.

Gibt es in Bezug auf den Solibeitrag Neuigkeiten?
Es ist immer noch unsicher, es ist sicher auch ein umstrittener Punkt. Das ist auch ein großer Punkt in Deutschland gewesen, der zu viel Missmut geführt hat, weil in Deutschland war es ein Fixbetrag unabhängig vom Projekt an sich, pro m2. Und da war halt so das Thema, dass gewisse Projekte recht öffentlich waren und viel Raum hatten, auf dem öffentliche Veranstaltungen usw. stattfinden konnten oder wo gewisse Gruppen Zugang gefunden haben. Die haben das nicht so eingesehen, warum sie so einen großen Betrag zahlen sollen, wie ein Projekt, wo nur Leute wohnen und die gar nichts anderes machen. Das haben wir recht schnell eingebracht das Thema. Da gibt es sowohl habitats- als auch Schlor-intern vielerlei Ansichten. Ich glaub es ist eine sehr sinnvolle Idee, dass man in irgendeiner Form so einen Solidarbeitrag hat, aber ich persönlich seh da einen Fixbeitrag pro m2, der sich nach einer gewissen Struktur erhöht, nicht sinnvoll, weil ich mir denke, es gibt so viele unterschiedliche Projekte und so viele unterschiedliche Möglichkeiten der Projekte, dass man da sehr viel flexibler sein muss mit dem Solidarbeitrag und das nicht so einfach abhandeln kann, dass der Solidarbeitrag umso mehr steigt, je geringer die Miete ausfällt, was im Moment das Konzept ist. Insofern haben wir uns darauf geeinigt, dass es flexibel sein muss, aber dass es einen Solidarbeitrag geben muss und dass es nicht nur eine Spende ist, die man mal zahlt oder nicht, es soll schon was Fixes sein.

Aber es wäre eine Möglichkeit, dass man neue Projekte, die ganz am Anfang stehen, mehr unterstützt oder?
Genau. Aber es wär die Idee in weiterer Folge. Aber da habitat sehr am Anfang steht in Österreich und noch fast keine Projekte umgesetzt sind, wird das seine Zeit dauern, bis da ein sinnvoller Betrag ist. Aber die grundsätzliche Idee ist schon, dass man irgendwann einfach auch Kredite hergeben kann für Projekte, die grad am Entstehen sind, oder auch Altprojekten in Notsituationen aushelfen kann.

Also uns bringt´s in dem Sinne mal nichts, weil wir werden zuerst mal nur zahlen, aber ja in weiterer Folge wär das dann sicher um einiges einfacher.

Noch kurz in Richtung Entscheidungsfindungen in der Gruppe, hat ihr da ein bestimmtes Prinzip? Manche Gruppen machen ja soziokratische oder basisdemokratische Entscheidungsfindung, habt ihr da was definiert oder einfach mal geschaut wie es funktioniert?
Anfangs waren wir da noch sehr offen und haben kein Konzept gehabt und haben versucht wirklich alles auszudiskutieren, was natürlich extrem mühsam ist, bis man auf einen gemeinsamen Nenner kommt. Dann haben wir uns mit den verschiedenen Organisationsformen beschäftigt, wie wir das handhaben wollen, weil wir draufgekommen sind, wir brauchen Entscheidungen, wir müssen uns festlegen. Dann haben wir uns mit Soziokratie oder Basisdemokratie beschäftigt, haben das über Monate abgewogen. Eigentlich haben wir mal ein Konzept gehabt, dass es ExpetInnen für gewisse Themen geben sollen, die die letztendliche Entscheidungsmacht über diese Themengebiete haben, und die die Gruppe selber wählt. Es hat dann so lala funktioniert. Im Endeffekt ist es im Prinzip wahrscheinlich Basisdemokratie. Wir versuchen einfach auf einen gemeinsamen Nenner zukommen und ich glaub wir sind einfach als Gruppe auch pragmatischer geworden, also ich glaub jeder hat seine Ansprüche ein bissl adaptieren müssen. Es schluckt hat extrem viel Zeit, so oder so, aber es braucht manchmal gewisse Entscheidungen, um etwas abzuschließen und nicht weiter diskutieren zu müssen. Wenn jemand wirklich ein Veto hätte bei einem Thema würd das auch akzeptiert werden oder es hat sich dann geklärt, sodass man dann zur gleichen Lösung gekommen ist. Oft hängt es auch sehr vom Informationsstand ab.
Also sehr basisdemokratisch und daher auch zeitaufwendig, das hat eben seine Vor- und Nachteile. Aber dafür kann man sich im Endeffekt dann auch mit dem Projekt identifizieren und es ist nicht was, wo man denk, ist das noch meines oder so.
Es hat sich schon ein bissl von der Grundidee entfernt, oder Idee und Realität haben sich immer weiter voneinander entfernt, abhängig vom Grundstück und den Kosten, die immer mehr geworden sind. Es ist immer wieder ein Thema, dass man Angst hat, das entgleitet einem quasi, das Projekt, aber im Grunde kann man sich schon damit identifizieren, aber das ist nicht immer so einfach.

Kannst du mir noch ein bisschen was über die Finanzierung und das Prinzip des Umschuldungskonstrukts erzählen?
Da ich nicht in der AG Finanzierung bin, kenn ich mich da nicht so gut aus. Aber das war auch so ein Thema, über das lange diskutiert worden ist, das Umschuldungskonzept. Viele Leute haben von Anfang an die Idee gehabt, man kauft ein Haus, zahlt dann Miete, zahlt damit die Kosten oder den Kredit ab und irgendwann zahlt man keine Miete mehr. Mit diesem Umschuldungskonzept und dem Konzept des Solidarbeitrags ist ja die Idee, dass die Miete, bzw. der Betrag nie sinken wird, nur der Wert vom Geld wird weniger sein, was real aber der gleiche Betrag ist in ein paar Jahren. Aber das war schon sehr viel Diskussion diese Thematik, dass die Miete nicht weniger werden wird. Ich glaub das hat schon auch dazu geführt, dass ein, zwei Leute ausgestiegen sind. Die haben das auch so ein bissl als Pensionsvorsorge gesehen, jetzt hab ich noch Geld, jetzt bin ich noch jung und kann da auch Zeit investieren und im Alter muss ich dann nicht meine Pension opfern, sondern hab die billige Miete. Ist nicht unumstritten, aber auf das haben wir uns im Endeffekt geeinigt. Das ist das habitats-Konzept. Die Gefahr, die ich sehe, ist die Unberechenbarkeit, wie das in 20, 30, 40 Jahren aussieht. Jetzt ist es noch absehbar, dass es noch möglich ist, Direktkredite zu gekommen von Menschen, aber es ist schwer abzusehen, was passiert in Zukunft, man macht sich ja wieder abhängig von mehreren Leuten. zwar nicht von einer Immofirma, das ist schon ein Vorteil, aber man kann auch schwer voraussagen, ob das in 30 Jahren noch möglich sein wird in der Form, wieder Geld reinzukriegen.

Für mich wirkt es so, als würde das dem generellen Anspruch von habitat oder von Schlor entsprechen, dass man dadurch Alternativen schafft zum bestehenden Wohnbausystem und zum kapitalistischen System. Wahrscheinlich ist das der Grund, warum man ein so langfristiges Modell wählt, bei dem es nicht darum geht, dass man am Ende mit einer Wertsteigerung aussteigen kann, und davon profitiert, sondern dass man eher darauf schaut, dass es möglichst lang nutzbar bleibt.
Klar. Und irgendwann ist das Haus ja auch abbezahlt. Aber die Idee ist eben, dass der reale Mietpreis sinken wird mit der Zeit und der Solidarbeitrag umso mehr steigt und man somit immer den gleichen Betrag zahlt. Und im Endeffekt, wenn das Haus abbezahlt ist, ist es nur mehr Solidarbeitrag und dann kann man richtig viel mit dem Geld machen und richtig viele neue Häuser mit dem Geld zukaufen. Ich glaub Willi*Fred hat den Spruch gebracht „Lieber tausend FreundInnen im Rücken, als eine Bank im Nacken“. Ich mein, man hat dann doch beides, aber ja.

Dann noch zu den Werten und Ansprüchen von Schlor und vom Verein. Sind in den Vereinsstatuten allgemeine Ziele und Werte von Schlor festgeschrieben?
Ja, so sollte es sein. Ist grob festgeschrieben, da muss man sich auch an gewisse Formalitäten halten. Ja, wir haben probiert das Konstrukt soweit zu schaffen, dass es mit uns übereinstimmt.

Habt ihr ein paar Werte festgelegt, wofür ihr steht?
Generell wollen wir uns soweit wie möglich selbstverwaltet agieren und unabhängig das Projekt aufziehen. Dahinter liegt eine Kritik am Immobilienmarkt generell, an Spekulation mit Wohnen, ich mein Wohnen ist ja ein Gut, um das man nicht herumkommt, aber es ist ein Gut, das so hoch gehandelt wird wie historisch wahrscheinlich noch nie. Oder man konnte bisher nie bessere Geschäfte im Wohnbereich machen. Und das ist der größte Kritikpunkt unsererseits, dass es nicht sein kann, dass mit einem Grundrecht so umgegangen wird und was politisch passiert, ist auch eine Neoliberalisierung des Wohnens und es geht in eine Richtung, in der es immer schwerer leistbar wird für gewisse Gruppen an gewissen Orten zu wohnen oder überhaupt sich adäquates Wohnen leisten zu können. Und dem will man etwas entgegensetzen, indem man diesen kleinen Versuch wagt, in gewisser Maßen Häuser aus dieser Misere freizukaufen und das eigene Konzept verwirklicht. Das ist schon der Grundgedanke, dass man eben probiert, diesen Entwicklungen etwas entgegen zu halten, was natürlich in einem kleinen Rahmen ist.
Gerade Wien ist ein ganz gutes Beispiel wie es sich wohntechnisch entwickelt hat. Rotes Wien wird ja international auch ganz gern referiert. Dann Gemeindebauten-Weiterentwicklung und Stopp der Gemeindebauten und was sich daraus gebildet hat mit dem geförderten Wohnbau und der Stadtbaurat Ludwig, der eine eigene Linie fährt, mit der ich überhaupt nicht anfangen kann. Geförderter Wohnbau hat nicht mehr viel mit Gemeindebauten zu tun, auch wenn es so propagiert wird, im Endeffekt braucht man Eigenmittel und die Preise sind um ein Vielfaches höher und das ist eine gedeckelte Befristung auf eine lange Zeit oder kurze Zeit und was danach passiert, darüber redet man eigentlich nicht. Wien steht mit den Mietpreisen immer noch gut da im Vergleich zu anderen Großstädten, aber ich glaub man kann davon ausgehen, dass sich das noch ändern wird.
Mit dem habitat haben wir da schon eine Möglichkeit gesehen ein bisschen mehr zu machen als ein Haus, eine kleine Blase, die etwas anders macht zu sein, das gibt's überall, muss aber nicht viel Effekt haben. Das war der Versuch das mehr nach außen zu tragen und ein bissl gesellschaftsfähig oder möglich zu machen für verschiedene Gruppen und nicht nur für junge Leute, die hohe ideologische Ansprüche haben oder die Zeit sich damit zu beschäftigen, sondern vielleicht auch für andere Gruppen, die dem ein bisschen ferner stehen. Man sieht es eh grad, es sind die Gruppen schon ein bisschen divers. Bikes and Rails macht zum Beispiel etwas ganz anderes als Schlor, und trotzdem kann man sie reinnehmen. Und das find ich das spannende, oder es ist auch die Herausforderung natürlich.

Das heißt, das Potential von habitat oder anderen Dachverbänden ist, dass man die Idee oder die Kritik öffentlicher macht und andere Projekte dazu bringt?
Genau, dass man so öffentlichkeitswirksamer wird oder auch dass die Schwelle niedriger wird für unterschiedliche Projekte da zu partizipieren. Weil bei Schlor kommen z.B. viele Leute aus einem politischeren Kontext, aus der Hausbesetzerszene und so… für das habitat fast recht mittig angesiedelt. Das führt auch immer wieder zu Diskussionen, aber ich glaub, man hat halt in den anderen Konzepten nicht mehr viel zukunftsträchtige Hoffnung gesehen und hat sich jetzt mal an dem versucht.

Glaubst du generell, dass habitat Potential hat langfristig den Wohnungsmarkt in Wien zu beeinflussen?
Zu beeinflussen, glaub ich ehrlich gesagt nicht, ganz realistisch gesehen. Also wenn ich es mit in Deutschland anschaue, wo die Bedingungen um einiges einfacher sine, also die Kaufpreise viel niedriger sind, und das Verständnis von den Leuten um einiges mehr ausgeprägt ist, und die es auch schon seit einiger Zeit gibt und immer noch knapp über 100 Hausprojekte „nur" haben, muss man sagen, das ist auch nur ein Tropfen auf dem heißen Stein. Aber es ist zumindest eine Möglichkeit. Aber ich glaub ehrlich gesagt nicht, dass man da mithalten kann, weil ich glaub der Großteil der Menschen ist zu faul oder zu träge oder zu beschäftigt, sich mit so was zu beschäftigen. Und den Leuten geht's zu gut, das ist wahrscheinlich auch ein Mitgrund, dass man noch nicht die Notwendigkeit sieht, dass man alternative Wohnformen als Möglichkeit sieht. Und man braucht halt auch Zeit und ja natürlich, wenn man einen 40h Job hat und Familie, was bleibt dann noch. Es ist extrem viel zu tun, man muss viel Zeit investieren, damit was passiert. Das ist schon eine gewisse Hemmschwelle. Irgendwann wird's schon einfacher werden, aber das wird dauern.

Der Beitrag der Stadt liegt ja darin, Baugruppen zu fördern. Findest du hat das auch eine Relevanz in Bezug auf eure Werte, also auf Leistbarkeit von Wohnen und Wohnraum der Spekulation zu entziehen usw.?
Also meiner Meinung nach, hat es einerseits mit Marketinggründen zu tun, generell ist es wieder in sich auf Gemeinschaftlichkeit rückzubesinnen oder so Pseudo-Gemeinschaftlichkeit, weil es ist schwierig gemeinschaftliche Projekte top-down zu initiieren. Das hat sich auch gezeigt. Ich glaub das Interesse der Leute ist da und die wollen auch mit dem Interesse einziehen aber praktisch passiert dann oft dasselbe wie in anderen Wohnbauten, dass das nicht so viel anders ist. Das ist der schwierige Grad: Einerseits wird einem das Konzept gemacht von der Stadt oder vom Bauträger und andererseits soll es gemeinschaftlich sein. Ich glaub dazu braucht es die Zeit sich damit zu beschäftigen, damit es was Gemeinschaftliches wird.

Das heißt, es braucht den gemeinsamen Planungsprozess, bei dem man auf sich selber gestellt ist?
Ich glaub schon, bzw. kann man auch das Glück haben, in einem Mietshaus eine nette Gemeinschaft zu haben. Also es kann schon funktionieren, aber es hängt von vielen Faktoren ab und es reicht nicht ein Konzept allein.

In dem Kontext ist das Projekt so.vie.so interessant, das top-down geplant war und sich sehr selbstverwaltet weiterentwickelt hat. Da kann man sehen, dass es stark von einzelnen Personen und deren Engagement abhängt…
Genau. Ich mag jetzt auch nicht sagen, dass es nicht möglich ist. Ich hab jetzt auch nicht den genauen Einblick in die Projekte und ich glaub man muss es auch immer mit der Zeit sehen. Ich kann mir gut vorstellen, dass die BewohnerInnen am Anfang noch engagierter sind, aber erst mit der Zeit wird sich zeigen, ob das Konzept aufgeht.
Ich find´s gut, dass die Stadt auch so was fördert, gleichzeitig fördert sie aber gar nicht, was wirklich selbstverwaltet ist, wie uns, und da hat die Stadt absolut kein Interesse daran, glaub ich.

Ward ihr irgendwie in Kontakt mit „der Stadt" oder einzelnen Stellen, so man Förderungen beantragen könnte oder so?
Wir haben viel mit diversen Gebietsbetreuungen, was ein bisschen eine Schnittstelle sein sollte, geredet. Wir waren mit sehr viel Leuten in Kontakt und mit Personen der Stadt usw., aber hat sich da nicht wirklich was ergeben. Es gibt natürlich gewisse Förderungen aber ja, man kann was mit der Stadt machen aber dann muss man auch die Wohnungsvergabe von der Stadt geregelt haben. Da kann man sich dann die MitbewohnerInnen nicht aussuchen und das ist wieder was, das dem Gemeinschaftlichen entgegenlaufen könnte. Wenn man die MitbewohnerInnen zugeteilt bekommt, kann man Glück oder Pech haben. Also das war für uns nie eine Option und deswegen gibt's für uns keine Möglichkeit.

Das heißt, es gibt im Moment eigentlich keine Möglichkeit, dass man wirklich selbstverwaltet ein Projekt umsetzt und dabei von der Stadt unterstützt oder gefördert wird?
Vielleicht im ganz kleinen Rahmen. Es gibt immer so Sachen wie Förderung für besser isolierte Fenster oder so aber das ist dann auch immer mit Mehrkosten verbunden. Alles, was wir rausgefunden haben, waren dann eigentlich Kosten, die dann für uns um einiges mehr werden und von denen man dann einen Teil zurückkriegt. Aber nichts sonderlich Relevantes von den Beträgen her.

Mir kommt es so vor als wäre es ein Widerspruch zwischen „Die Stadt will was unterstützen" und „sobald sie was unterstützt, ist es nicht mehr selbstverwaltet".
Ja, und es ist eben die Möglichkeit der Stadt zu sagen, wir haben ja die Gemeinschaftsprojekte, da bitte, aber dann kann man halt sagen, man macht es ja eh. Ich glaub die Stadt Wien hat da ein sehr rigides Konzept, wo man nicht viel daran rütteln kann.

Im Gegensatz zu Deutschland haben wir ein Wohnbausystem, das für die Masse noch gut funktioniert…
Noch, ja. Wien ist immer noch extrem billig, aber man wird sehen, wie es in ein paar Jahren weitergeht und es wandelt sich spürbar. Allein die Linie der Stadt wie man mit Wohnen umgeht und Gemeindebauten werden ja immer weniger und es ist auch die Frage wie lang es das Konzept im Endeffekt noch geben wird. Gewisse Gemeindebauten werden ja nicht mehr saniert und irgendwann abgerissen.

Mittlerweile ist es ja ein bisschen ein Trendwort, Selbstorganisation und Selbstbau… Sobald die Stadt das Potential von alternativen Wohnformen erkennt, wird das Konzept natürlich immer etwas abgeändert aber andererseits dafür für mehr Leute möglich gemacht.
Klar, natürlich. Im Zuge meiner Arbeit hab ich viele Interviews mit Vertretern von Magistratsabteilungen geführt, und die haben oft das Argument gebracht, dass die meisten Leute das gar nicht wollen, die wollen ihren Schlüssel zur Wohnung. Stimmt, das ist natürlich so. Andererseits sehe ich das nicht als Grund an, warum das nicht Leute dann trotzdem machen können und man könnte auch, hätte man ein bisschen Interesse daran, Möglichkeiten etablieren es den Projekten einfacher zu machen, wenn sie es wollen. Es ist ja nicht der Anspruch, dass es alle tun sollen. Es wird auch im Kleinen den Leuten nicht gerade einfach gemacht.