

Baugruppe als Alternative zum Eigenheim

In Vorarlberg tut sich punkto Baugruppen nach einem Jahrzehnt des Stillstands wieder recht viel, in Wien können sie neuerdings Wohnbauförderung beantragen – mit negativen Begleiterscheinungen. Die Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen fordert Beratungsstellen vonseiten der öffentlichen Hand.

Martin Putschögl

Baugruppen sind Zusammenschlüsse von Menschen, die gemeinsam ein Mehrparteienhaus errichten wollen, in dem sie dann auch selbst leben. Die Teilnahme an einer Baugruppe ist sicher um einiges zeitintensiver, als eine Eigentumswohnung vom Bauträger zu kaufen, der Vorteil ist aber, dass man eben – abhängig vom Stadium, in dem man der Gruppe beitrifft – vieles mitentscheiden kann. Oder eben: muss.

In Zeiten wie diesen, wo Eigentum in Ballungsräumen teuer ist und auch leistbare Baugrundstücke in vernünftigen Lagen Mangelware sind, könnten Baugruppen für viele eine Alternative zum Bau eines Eigenheims sein. Es tut sich auf diesem Sektor nun auch wieder etwas mehr als in den vergangenen Jahren. Die „Wohnprojekte-Plattform“ der Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen spuckt aktuell 20 Projekte aus, die auf der Suche nach Mitstreiterinnen und Mitstreitern sind.

Aktivitäten in Vorarlberg

Auffallend viele sind es in Vorarlberg. Laut Andreas Müller-Dirnberger, Obmann des gemeinnützigen Vereins „Weiterwohnen – Plattform für Miteinander Leben und Wohnen“ liegt das daran, dass es hier schlicht einen enormen Aufholbedarf gebe. Zehn Jahre lang gab es im „Ländle“ kein einziges gemeinschaftliches Projekt. Seit eineinhalb Jahren gibt es aber nun das sogenannte „Fachservice gemeinschaftliche Wohnformen“, das von der EU gefördert wird. „Damit können wir nun auf Gemeinden, aber auch aufs Land Vorarlberg zugehen“, sagt Müller-Dirnberger. Die Gemeinden seien wichtig, weil sie Grundstücke und entsprechende Widmungen vergeben können, das Land kann mit der Wohnbauförderung eingreifen. Der Bau von Baugruppenprojekten kann in Vorarlberg, wo es derzeit etwa ein

halbes Dutzend aktive Baugruppen gibt, gefördert werden, „nicht aber der Prozess – daran arbeiten wir“, sagt Müller-Dirnberger zum STANDARD.

Was es außerdem dringend brauche, sei Chancengleichheit am Grundstücksmarkt. Denn sowohl bei unbebauten als auch bei bebauten Grundstücken, also für Projekte im Bestand, hätten Baugruppen gegenüber gewerblichen Bauträgern und Entwicklern oft das Nachsehen. Letztere können einfach schneller entscheiden.

Schweiz: „Selbstläufer“

Der Verein Weiterwohnen ist im ganzen Bodenseeraum aktiv, Müller-Dirnberger hat deshalb den Vergleich der Länder untereinander. In der Schweiz mit ihrer langen Tradition der kleinstrukturierten Wohngenossenschaften seien Baugruppen „sowieso ein Selbstläufer“, sagt er. Und auch in Süddeutschland sei der Zugang ein ganz anderer; „dort suchen kleine Gemeinden händeringend nach solchen Projekten“. In Vor-



15 Jahre Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen

Anlässlich des 15-jährigen Bestehens der Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen ist am 13. September im Wiener Nordbahnhof ein Festival der Wohnprojekte geplant, und Ende September und im Oktober soll es drei Tagungen in den Bundesländern geben, in denen die Wohnform einerseits vorgestellt und diskutiert wird, andererseits sind auch Exkursionen zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten vorgesehen. Das Projekt nennt sich „BaCh“, was für „Baugruppen & gemeinschaftliche Wohnprojekte – Chancen für die Stadt- und Ortsentwicklung“ stehen soll, wie Initiativen-Sprecherin Constance Weiser erklärt. Bürgermeisterinnen und Bürgermeister, die mehr über Baugruppen erfahren oder sogar in ihrer Gemeinde welche umsetzen wollen, können sich bei der Initiative gerne melden, sagt Weiser. Gerade die soziale Einbindung aller Generationen sei ein wichtiges Thema, und auch für die Pflege und Versorgung im Alter gebe es sehr ausgereifte Wohnmodelle. (mapu) www.inigbw.org

arlberg sei es umgekehrt, da sind die Baugruppen auf der Suche nach geeigneten Liegenschaften.

Auch in Wien sind nach wie vor einige Baugruppen aktiv. „Aber die Rahmenbedingungen sind nicht wirklich besser geworden“, sagt Constance Weiser, Sprech-

erin der bereits erwähnten Initiative Gemeinsam Bauen & Wohnen. Dies, obwohl sich zuletzt etwas Gravierendes getan hat: Für Baugruppen gibt es seit kurzem in der Wiener Wohnbauförderung eine eigene Regelung. Bisher wurden

▷ Fortsetzung auf Seite W 10

▷ Fortsetzung von Seite W 9

Baugruppenprojekte in der Bundeshauptstadt zumeist als „Heimprojekte“ realisiert. „Das war immer nur eine Zwischenlösung, damit ist es jetzt durch die neue Regelung vorbei“, erklärt Weiser. „Ein Wermutstropfen ist aber, dass die Erleichterung bei den vorgeschriebenen Stellplätzen, die es mit der Heimregelung noch gab, damit auch verschwunden ist, obwohl die Bewohnerinnen und Bewohner derartiger Projekte nachgewiesenermaßen wesentlich weniger Autos haben.“

Subjektförderung, also Wohnbeihilfe, wird man in einem Wiener Baugruppenprojekt übrigens auch nicht beantragen können – das ist in gewisser Weise ein Ausgleich dafür, dass Baugruppen nun keine „Angebotswohnungen“ mehr über das Wohnservice bereitstellen müssen. Zudem kann mit der Förderung nur Wohnraum errichtet werden. Sogenannte „Jokerräume“, die je nach Bedarf als Wohn- oder Arbeitsraum verwendet werden können, lassen sich damit nicht bauen.

Keine reservierten Baufelder

Aktuell gibt es in Wien kaum noch eigene Wettbewerbe für Baugruppen, wie es sie vor einigen Jahren schon mal gab, mit eigens dafür reservierten Baufeldern wie etwa in der Seestadt Aspern, beim Wildgarten oder im Sonnwendviertel. „Das war sehr sinnvoll, wird aber derzeit leider nicht fortgeführt“, sagt Weiser.

Von allen Bundesländern habe das Modell Baugruppe in Wien aber zweifellos die höchste Bekanntheit, und hier sei die Realisierung einer Gruppe wohl auch am leichtesten durchführbar. Die Initiative bemüht sich aber, auch in den anderen Bundesländern das Wissen darüber zu mehren – das soll heuer, im 15. Jahr des Bestehens, mit mehreren Veranstaltungen passieren (siehe Kasten Seite 9).

Um die Beratung nach 15 Jahren der ehrenamtlichen Tätigkeit quasi institutionalisieren zu können, wünscht sich Weiser die Finanzierung einer Beratungsstelle, am besten über den Bund. „Dafür wäre es hoch an der Zeit. In Deutschland wurde der Mehrwert dieser Wohnform schon vor Jahren erkannt und derartige Beratungsstellen gefördert.“

Im Erd
meine
nessen

nung ge
wird es
Kneipp-
mit Stuf
steinen:
Fußsohl
gut zu u
lich sind
sagt Ver
rerseits
denn wi
und get
Mensch
die sich
tegriere
der im
Bedarf
Ich den
soziales

Koloku

Holz
arbeiter
mit ein
Mitglie
tion Ku