

MASTERARBEIT

zur Erlangung des akademischen Grades einer
Diplom-Ingenieurin
Studienrichtung Architektur

Barbara Schloffer, BSc

Technische Universität Graz
Erzherzog-Johann-Universität
Fakultät für Architektur

Betreuer
Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Architekt Andreas Lichtblau
Institut für Wohnbau

Jänner 2015

STATUTORY
DECLARATION

I declare that I have authored this thesis independently, that I have not used other than the declared sources/resources, and that I have explicitly marked all material which has been quoted either literally or by content from the used sources.

Graz, on 13-01-2015

.....
Barbara Schloffer, BSc

Ich erkläre an Eides statt, dass ich die vorliegende Arbeit selbstständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen/Hilfsmittel nicht benutzt, und die den benutzten Quellen wörtlich und inhaltlich entnommenen Stellen als solche kenntlich gemacht habe.

Graz, am 13.01.2015

.....
Barbara Schloffer, BSc

EIDESSTATTLICHE
ERKLÄRUNG

GLEICHHEITSGRUNDSATZ

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wurde in dieser Arbeit darauf verzichtet, geschlechtsspezifische Formulierungen zu verwenden. Ich möchte jedoch ausdrücklich festhalten, dass die bei Personen maskuline Form für beide Geschlechter zu verstehen ist.

DANKSAGUNG

An dieser Stelle möchte ich mich bei folgenden Personen, die mich bei der Masterarbeit unterstützt haben, bedanken.

Ich danke meinem Betreuer Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Architekt Andreas Lichtblau für seine Ideen, die interessanten Gespräche und die kompetente Betreuung meiner Masterarbeit.

Vielen Dank der Stadt Graz, dem Stadtarchiv Graz, meinen Interviewpartnern und vielen mehr, die mir Informationen und Unterlagen zur Verfügung gestellt haben.

Mein besonderer Dank gilt meiner Familie, meinem Partner, meinen Freunden und Studienkollegen, DI Petra Kohlenprath und dem AZ Turm, die mir eine große Hilfe während, und vor allem am Ende, meines Architekturstudiums waren.

Danke

„Wenn Du schnell ans Ziel kommen willst, geh allein,
Wenn Du weit kommen willst, geh in der Gruppe.“

afrikanisches Sprichwort¹

1) Wonneberger 2011, 13.

BAUGRUPPE GRIES

GEMEINSAM BAUEN | WOHNEN | LEBEN IN GRAZ



INHALTSVERZEICHNIS

01	EINLEITUNG	10	04	ANALYSE	82
	Vorwort	12		Situation Graz	86
02	THEORIE	14		Interviews	88
	Baugruppen	16		Baugruppenprojekt Graz	96
	Gründe	18		Standorte Graz	97
	Vorteile Nachteile	20		Bauplatz	105
	Geschichte	22		Umgebungsanalyse	116
	Nutzen für die Stadt	24		Aufnahmen Bauplatz	122
	Ablauf	26	05	KONZEPT ENTWURF	126
	Typologien	28		Schwerpunkte	130
	Grundstück	30		Bewohner	132
	Finanzierung	32		Entwicklung	134
	Rechtsformen	34		Entwurfsaspekte	136
	Miete Eigentum	36		Funktionsverteilung	138
	Rahmenbedingungen	37	06	PLÄNE	140
	Bewohner	38		Schwarzplan	142
	Gemeinschaftsbildung	40		Lageplan	144
	Gemeinschaftsräume	42		Grundrisse	146
03	BEISPIELHAFTE PROJEKTE	44		Schnitte	162
	Überblick Projekte	46		Ansichten	168
	Situation D A CH	48		Wohnungen	172
	RuSc + Sc11	50		Barrierefreiheit	178
	Sargfabrik	54	07	ZUSAMMENFASSUNG	182
	Miss Sargfabrik	58		Schlusswort	184
	Gemeinschaft Brot	62	08	ANHANG	186
	Seestadt Aspern	66		Literaturverzeichnis	188
	Wohnprojekt Wien	72		Abbildungsverzeichnis	192
	Kraftwerk1 Siedlungen	76			
	Fazit	80			

01 EINLEITUNG

VORWORT

Das Einfamilienhaus im Grünen, steht in Österreich für das individuelle Wohnen. Dass selbstbestimmtes Wohnen auch in den Städten in verdichteter Form möglich ist, zeigen Baugruppen bereits erfolgreich in anderen Ländern auf. Baugruppen geben den zukünftigen Wohnnutzern die Möglichkeit durch Eigeninitiative ihren Lebensraum aktiv mitzubestimmen. Diese Entwicklung hat bereits ihren Weg nach Wien gefunden, jedoch ist diese in Graz zurzeit noch wenig wahrzunehmen.

Diese Masterarbeit gliedert sich in drei Hauptabschnitte. Zuerst wird im theoretischen Teil ein Überblick über Baugruppen gegeben. Dann wird eine Auswahl an bereits verwirklichten Projekten in Österreich, Deutschland und der Schweiz gezeigt. Schlussendlich werden die daraus gewonnenen Erkenntnisse, in einen konkreten Entwurf in Graz eingearbeitet. Dieses Wohnprojekt in Graz soll den Mehrwert aufzeigen, der durch einen gemeinschaftlich geplanten Wohnbau für die Bewohner und dem Stadtteil entsteht. Wie können wir in Zukunft dem demographischen Wandel, der zunehmenden Vereinsamung, und dem anonymen Alltag in Städten entgegen wirken?

Bereits im Laufe des Architekturstudiums setzte ich mich bewusst mit diesem Thema auseinander. Die 2. Projektübung am Institut für Wohnbau beschäftigte sich unter dem Titel „Social Living“ mit der Geschichte der gemeinschaftlichen Wohnformen und in Graz-Lend entstand der Entwurf eines gemeinschaftlich orientierten Wohngebäudes. Im Seminar „Städtebauliche Forschung“ lernte ich das städtebauliche Instrument der Baugruppen näher kennen und wendete dieses in einem städtebaulichen Konzept in Graz-Weinzödl an.

Die Masterarbeit soll aufzeigen, dass diese alternative Wohnform mit ihrer Einbeziehung und aktiven Mitbestimmung der Bewohner ein wichtiger Schritt zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist und für die Zukunft eine Möglichkeit bietet, selbstbestimmt in der Stadt zu wohnen.

02 THEORIE

BAUGRUPPEN

Die Zahl der Baugruppen nimmt zu und das ist kein Zufall. Gemeinschaftliche Wohnformen gab es in der Geschichte häufig, jedoch wird das Thema nun wieder neu entdeckt und weckt bei vielen Menschen Interesse. Die Stadt gewinnt wieder an Attraktivität und zieht viele Menschen an. Der urbane Raum wird als Lebensort wieder entdeckt. Dass individuelles Bauen in der Stadt möglich ist, verdeutlichen die Baugruppen. Sie sind nicht mehr nur Versuche von neuen Wohnformen, sondern haben sich in einigen Städten als stabile, innovative und urbane Alternative entwickelt.

Gemeinschaft:

Gruppe von Personen, die durch gemeinsame Anschauungen o. Ä. untereinander verbunden sind²

Gesellschaft:

Gesamtheit der Menschen, die zusammen unter bestimmten politischen, wirtschaftlichen und sozialen Verhältnissen leben³

Eine Baugruppe besteht aus mehreren Menschen, die gemeinsam, zu ihrem eigenen Zweck Wohnraum schaffen. Sie finden zusammen, um ein Wohngebäude nach ihren Wünschen und Bedürfnissen zu errichten. Die Gruppe trifft bereits während der Planung alle Entscheidungen gemeinsam und bestimmt das Konzept, den Standort, die Mitbewohner, die Rechtsform, die Gestaltung und vieles mehr.⁴

Der Begriff Baugruppe kommt aus Deutschland und ist sehr komplex, da es einige Definitionen für das gemeinschaftliche Wohnen gibt. Ob Baugruppe, Baugemeinschaft, Wohnprojekt, Bauherrengemeinschaft, Co-Housing oder Lebensgemeinschaft, alle Bezeichnungen drücken den Wunsch nach einem gemeinschaftlichen Miteinander im Alltag aus. Die Bezeichnung Baugruppe dient als Überbegriff für Eigeninitiativen und wird häufig in zwei Formen eingeteilt. Bei den Baugemeinschaften steht die Errichtung von kostengünstigem Wohnraum im Vordergrund. Im Gegensatz dazu stehen die Gemeinschaftswohnprojekte, wo nicht nur gemeinsam gebaut wird, sondern auch das zukünftige

Zusammenleben eine große Rolle spielt. Hier werden bewusst die Vorteile einer Gemeinschaft genutzt und von Beginn an Räume für gemeinsame Aktivitäten miteingeplant.⁵

Menschen mit ähnlichen Vorstellungen schließen sich zusammen, um nicht nur Wohn- sondern vor allem qualitätsvollen Lebensraum für die Eigennutzung zu gestalten. Neben individuellen Wohnraum schaffen viele Projekte Flächen für die Gemeinschaft. Die zukünftigen Nutzer investieren eine Menge Zeit für das Projekt und zeigen hohes Engagement. Von einer guten Nachbarschaft und stabilen sozialen Zusammenhalt profitieren alle im Alltag. Durch die Mitsprache, ist ein sehr individueller Zugang gegeben. Dies führt zu einer hohen Identifikation mit dem Ort und hat somit eine positive Auswirkung auf das Stadtviertel. Die Stadt kann von Baugruppen profitieren, da die Bewohner sich mit ihrem Wohngebäude identifizieren und sich aktiv für die Wohngegend einsetzen. Baugruppen erzeugen einen verdichteten, trotzdem individuellen Wohnbau, der viel Platz für Grünes bietet und durch das soziale Engagement nachhaltig zur Stadtentwicklung beiträgt. Viele Probleme in vernachlässigte Stadtviertel könnten gelöst werden und zu einer Aufwertung des Stadtteiles beitragen.

Baugruppen zeigen neue Wege für das Wohnen in der Zukunft auf und sind der Ausdruck von Selbstbestimmung und Verantwortlichkeit. Wohnprojekte schaffen Räume in denen sich die Gesellschaft entwickeln kann und das Zusammenleben in größeren Konstellationen versucht wird. Durch Baugruppen bekommt Wohnen wieder eine neue Bedeutung und Wohnen wird, so wie es primär sein sollte, zu einem sozialen Ort.

„Denn: wir alle blühen auf, wenn wir uns in einer Gemeinschaft eingebettet fühlen!“

Irmgard Kravogel, Bewohnerin einer Co-Housing Siedlung⁶

2) <http://www.duden.de/rechtschreibung/Gemeinschaft> (24.06.2014)

3) <http://www.duden.de/rechtschreibung/Gesellschaft> (24.06.2014)

4) Vgl. Keinert/Büschnig 2012, 8.

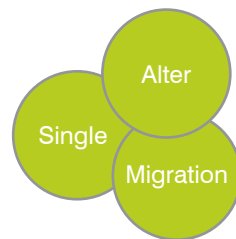
5) <http://baugemeinschaft-berlin.de/die-baugemeinschaft-berlin/glossar.html> (24.06.2014)

6) <http://www.partizipation.at/wohnprojekte.98.html> (27.06.2014)

GRÜNDE

Die Gründe, warum heutzutage ein Trend zu Gemeinschaftsprojekten bemerkbar ist, sind sehr vielfältig. Viele Menschen wenden sich den neuen Wohnformen, wie Baugruppen, Co-Housing, Generationenwohnen, zu, da diese eine Antwort auf den demografischen Wandel und den gesellschaftlichen Veränderungen geben. Die aktuellen Entwicklungen, wie steigende Immobilienpreise, neue Arbeitsformen, unterschiedliche Kulturen, Veränderungen der Lebensstile und Familienstrukturen verlangen nach neuen Wohnformen.

DEMOGRAFISCHER WANDEL



Die Gesellschaft ist im Umschwung, darauf soll auch im Wohnbau Rücksicht genommen werden und Angebote geschaffen werden. Die demografischen Veränderungen zeigen, dass der Anteil der älteren Bevölkerung immer größer wird, die Haushalte immer kleiner werden und die Zuwanderung weiterhin zunimmt. Die Gesellschaft wird nicht nur immer älter, sondern auch zunehmend einsamer. Single-Wohnungen sind die häufigste Wohnform und erreichen bereits 50 Prozent. Dieser Trend ist in allen Generationen vertreten, wird jedoch zunehmend bei den älteren Personen ansteigen. Diese Wohnform verbraucht viel Fläche und führt bei vielen zur Isolation und zu Einsamkeit.⁷

INDIVIDUALISIERUNG

Gerade durch die immer stärkere Individualisierung wächst die Sehnsucht nach einem positiven sozialen Umfeld. Als soziales Wesen braucht der Mensch die Begegnung, Geborgenheit und den Kontakt. In den sozialen Medien (Facebook, Twitter...) ist das Bedürfnis nach einem Netzwerk erkennbar. Wichtig wäre, dass dies nicht nur virtuell passiert, sondern direkt und persönlich im Wohnumfeld. Das anonyme Leben, das in der Stadt vorherrscht, soll verbessert werden.

⁷) Vgl. La Fond 2012, 48.

Der Wohnbau in Österreich wird vor allem durch Einfamilienhäuser und verdichteten Geschoßwohnbau geprägt. Baugruppen ermöglichen die Verwirklichung von individuellem Wohnraum in der Stadt und wirken somit der Zersiedelung entgegen. Herkömmliche Wohnungen sind durch Standards geprägt und entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen der Bewohner. Der dominierende Wohnbau in Städten ist auf die Masse ausgerichtet, homogen, wenig Freiraum, keine Räume für Kontakte und keine Mitsprache. Viele Wohnungen sind auf die klassische Kleinfamilie ausgerichtet. Das Modell entspricht aber nicht mehr der Realität, da es von immer weniger Menschen gelebt wird und andere Lebensformen entstanden sind. Baugruppen grenzen sich von den Standardwohnungen ab und suchen nach einer Alternative.⁸

Die westlichen Länder sind sehr auf Konsum und materiellen Gütern ausgerichtet. Auf die Wirtschaftskrise und die Energieknappheit reagieren Baugruppen. Ressourcen werden geteilt, getauscht oder gemeinsam genutzt. Da die Arbeitsverhältnisse sich geändert haben und immer flexibler werden, ist das Bedürfnis nach einer Möglichkeit zum Arbeiten in der Nähe des Wohnortes erwünscht. Daher entstehen in vielen Projekten Arbeitsräume oder gemeinschaftliche Büroflächen.

Gemeinschaftswohnprojekte bieten eine Möglichkeit, auf die derzeitigen Herausforderungen zu reagieren. Es gibt keine Standards mehr, sondern eine Vielfalt an Wohnformen und Lebensstile, die sich nicht verallgemeinern lassen. Sollen wir die wichtige Entscheidung, wie wir wohnen möchten, nicht selber in die Hand nehmen und aktiv werden?

⁸) Vgl. Hendrich 2010, 40-44.

STANDARDISIERUNG

WIRTSCHAFT

VORTEILE | NACHTEILE

MEHRWERT

Die Entscheidung für ein Baugruppenprojekt bringt viele Vorteile mit sich, vor allem im späteren Zusammenleben können die Bewohner davon profitieren. Gemeinschaftsprojekte entwickeln sich meist in der Stadt und nutzen die Vorteile des urbanen Lebens, denn die Infrastruktur ist vorhanden, die Wege sind fußläufig, der Dachgarten bietet Grünfläche und stellt somit eine Alternative zum Garten eines Einfamilienhauses dar. Neben Wohnen bietet das Gebäude Platz zum Arbeiten, Leben, für Freizeit und Kultur. Da die Bewohner selbst ihre Wohnungen nach ihren Bedürfnissen gestalten, ist die Zufriedenheit groß und eine große Vielfalt an verschiedenen Wohnungen entsteht. Von Beginn an sind die Nutzer bekannt und werden in die Entwicklung des Projektes miteinbezogen. Da bereits in der Bauphase viel eingespart werden kann, zählen Baugruppenprojekte zum kostengünstigen Bauen. Im Alltag gibt es gegenseitige Unterstützung und viele Ressourcen können gemeinsam genutzt oder geteilt werden. Durch das frühe Kennlernen der Mitbewohner, entsteht eine gute Nachbarschaft, wodurch eine soziale Nachhaltigkeit im Stadtviertel entsteht.

RISIKEN

Viele Interessenten schreckt die lange und intensive Planungszeit ab. Alle entscheiden mit, jedoch fühlt sich keiner verantwortlich, wenn es ernst wird. Um zu einem Ergebnis zu kommen, mit dem alle zufrieden sind, müssen erst viele Diskussionen geführt und Konflikte gelöst werden. Es werden alle Wünsche berücksichtigt, daher ist es notwendig Ansprüche gegenseitig abzuwägen. Durch geringe Erfahrung und kaum Unterstützung von der Stadt, lösen sich Gruppen oft frühzeitig auf. Doch begibt man sich auf den langen Prozess, wird man erkennen, dass die Vorteile klar gegenüber den Nachteilen überwiegen.⁹

9) Vgl. Besser 2010, 14f.



VORTEILE

- individuell bauen und wohnen (statt Einfamilienhäuser)
- eigene Wünsche miteinbringen (Planungsphase)
- aktive Nachbarschaft entsteht
- gemeinschaftliche Räume erschaffen und gestalten
- Identifikation mit dem Gebäude und der Umgebung
- trägt zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei



NACHTEILE

- höherer Zeitaufwand durch Mitbestimmung
- Konflikte innerhalb der Baugruppe (Abstimmungen)
- bürokratischer Aufwand
- Kompromisse eingehen
- Risiko von Kostenerhöhung besteht
- Auflösung der Baugruppe vor Beginn¹⁰

10) Vgl. Seminar Städtebauliche Forschung, Eigenprojekt, SS2013

GESCHICHTE

ENTWICKLUNG

Das Leben und Wohnen in einer Gemeinschaft hat eine lange Tradition. Aus den unterschiedlichsten Gründen haben sich Menschen zusammen getan und in Gruppen miteinander gelebt (in Kasernen, Internaten, Klöstern). Vor allem in schwierigen Zeiten, wie in wirtschaftlichen Krisen oder bei sozialen Veränderungen spielten Gemeinschaftsprojekte eine bedeutende Rolle. Bereits im Frühsozialismus wollten Robert Owen, Charles Fourier oder Jean-Baptiste Godin die Wohnbedingungen von Arbeitern verbessern. Des Weiteren ersetzte das Modell des Einküchenhauses durch eine zentrale Großküche die einzelnen Küchen in den Wohnungen.¹¹

Den Ursprung der heutigen Wohnprojekte zeigt sich in der Zeit der 1968er Bewegung und der Hausbesetzer Szene. In den Kommunen wurde eine neue Art des Zusammenlebens vollzogen und Wohngemeinschaften entstanden. 1987 wurden von Kurt Freisitzer, Robert Koch und Ottokahr Uhl das Handbuch „Mitbestimmung im Wohnbau“ veröffentlicht. Flexibles Wohnen, Vorfertigung und Mitbeteiligung waren Themen dieser Zeit. In Österreich wurden einige Modellprojekte in den 1980er und 1990er Jahren, wie das „Wohnen mit Kindern“ in Floridsdorf in Wien von Architekt Ottokahr Uhl, verwirklicht. Danach nahm das Interesse an gemeinschaftliche Wohnformen durch Individualisierung und zunehmenden Wohlstand der Menschen ab. Seit ein paar Jahren ist durch den gesellschaftlichen Wandel wieder mehr Aufmerksamkeit auf das Thema gefallen und eine Bewegung ist zu erkennen. Die Nachfrage nimmt in vielen Ländern zu. Ende der 1960er Jahre entwickelten sich die Projekte durch Alternativgruppen, heute sind es vielmals professionell organisierte Gruppen.

11) Vgl. La Fond 2012, 26-28.

Bei dem Modell Steiermark haben bereits in den 1980er Jahren die Architekten unter Beteiligung der Bewohner Gebäude geplant und entwickelt. Partizipation war zu dieser Zeit sehr groß geschrieben und führte zu einer hohen Zufriedenheit der Nutzer. Einer der bekanntesten Projekte dieser Zeit ist die Terrassenhaussiedlung in Graz von der Werkgruppe Graz. Weitere gemeinschaftliche Wohnbauten wurden durch Beteiligung und den Architekten Eilfried Huth, Günther Domenig errichtet. Die Mitgestaltung der Bewohner führte zu individuellen, verdichteten Wohnformen.

Der Architekt Fritz Matzinger hat viele Projekte unter dem Titel Les Paletuviers umgesetzt. Nach Auslandsaufenthalten beschäftigt er sich mit dem Thema des gemeinschaftlichen Wohnens. Das Konzept dieses Typus umfasst, einen zentralen, überdachten Innenhof, der von einzelnen Wohneinheiten eingefasst wird. Der Innenhof stellt eine Erweiterung der Wohnfläche dar und wird von den Bewohnern als Gemeinschaftsraum genutzt. Es entstanden u.a. PKW Raaba bei Graz, Guglmugl in Linz.¹²

Ausgehend von den Ländern Dänemark, USA, Skandinavien kommt immer mehr das Modell des Co-Housing nach Österreich. Die erste Siedlung entsteht unter dem Titel „Der Lebensraum“ im niederösterreichischen Gänserndorf. Im ländlichen Bereich entstehen Siedlungen bei denen die privaten Wohnungen durch Gemeinschaftseinrichtungen ergänzt sind. Das gemeinsame Kochen und Essen ist ein wichtiger Faktor, der die Menschen zusammenbringt und die Kommunikation unter den Bewohnern fördert. Der Alltag ist durch gemeinsame Aktivitäten und gegenseitiger Unterstützung geprägt.

12) Vgl. <http://www.matzinger.at/> (09.06.2014)

MODELL STEIERMARK

FRITZ MATZINGER

CO-HOUSING

NUTZEN FÜR DIE STADT

„Die Qualität von Stadtraum und Quartieren hängt ganz wesentlich vom Grad der Eigennutzung ab. Je mehr Menschen sowohl Produzent_innen als auch Nutzer_innen ihrer Häuser sind, desto lebendiger ist die Stadt“

Johannes Fiedler¹³

Das Wohnen in der Stadt ist häufig von Anonymität geprägt. Unterschiedliche Generationen und Kulturen treffen aufeinander und erzeugen oftmals Unverständnis. Baugruppen schaffen durch Mischnutzungen, Vielfältigkeit, Nachhaltigkeit und kleinteiliger Bebauung ein Dorf in der Stadt, wo sich jeder kennt und Nachbarschaft aktiv gelebt wird. Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind ein Gewinn für jede Stadt, da sie im sozialen, ökologischen und kulturellen Bereich positive Effekte erzeugen und einen Mehrwert für die Bewohner und das Stadtviertel darstellen. Viele städtische Areale werden für das Wohnen wiederentdeckt und die Stadt als Lebensraum zurück gewonnen. Die Menschen selbst gestalten Stadt und übernehmen Verantwortung im Stadtviertel, das führt zu hoher Identifikation und einer stabilen Nachbarschaft. Dadurch, dass die zukünftigen Nutzer früh in die Planung des Projektes einbezogen sind, entstehen innovative, urbane und individuelle Wohnformen in der Stadt, die der Zersiedelung entgegen wirken.¹⁴

MEHRWERT

Die Gemeinschaft setzt sich mit dem Standort auseinander und ergänzt fehlende Infrastruktur. Das Miteinander in der Gesellschaft und der Kontakt nach Außen in den Bezirk sind für die Bewohner sehr wichtig. Die Stadt profitiert von engagierten Bürgern, die ihre Ideen zu einer nachhaltigen, zukunftsorientierten Stadt entfalten können. Die Bewohner schaffen viel Raum für gemeinschaftliches Leben und kümmern sich selbstständig um die Betreuung von Kindern und älteren Menschen. Der öffentliche Raum spielt eine große Rolle, denn die Grundstücksgrenzen werden aufgelöst und Freibereiche werden zum Stadtraum, der der Bevölkerung zur Verfügung steht und für unterschiedliche Aktivitäten genutzt wird.

¹³) Ring 2013, 110.

¹⁴) Vgl. Hendrich 2010, 53-61.

Baugruppen sind sozial sehr engagiert und agieren oft als sozialer Motor in Stadtvierteln. Durch die soziale Durchmischung, die Einbeziehung von Jugendlichen und die Integration von schwächer gestellten Gesellschaftsgruppen tragen sie zu einer lebendigen, bunten Stadt bei. Durch Nutzungen in der Erdgeschosszone und Veranstaltungen wird das Stadtviertel bereichert. Die Bewohner stellen Gemeinschaftseinrichtungen auch der Öffentlichkeit zur Verfügung oder errichteten ein Stadtteilzentrum, der als Treffpunkt der Nachbarschaft dient.

Baugruppen beleben den Stadtteil und können somit zur Aufwertung von Standorten beitragen. Zuvor vernachlässigte Viertel werden mit neuem Leben gefüllt, es kommt zu einem positiven Imagewandel, der wiederum neue Bewohner anzieht. Mit ihrem Engagement und Interesse für die Umgebung können Baugruppen neue Impulse für Entwicklungen hervorrufen und das gesamte Viertel antreiben. Immer mehr werden Baugruppen als städtebauliches Instrument in der Stadtentwicklung angesehen, die für städtebauliche Erneuerung und für eine nachhaltige Stadtentwicklung eingesetzt werden.

Die negativsten Argumente gegen Baugruppenprojekte sind, dass sie zur einer Gentrifizierung beitragen und Gated Communities sind, die sich von der Umgebung abschotten. Es handelt sich zwar bei vielen Projekten um eine homogenen Gruppe von Menschen mit höheren Einkommen und höheren Ausbildungen, aber es ist nicht die Absicht von ihnen, jemanden zu verdrängen. Ganz im Gegenteil, die Gruppen wollen zur Stadtentwicklung beitragen und durch Nutzungen und Einrichtungen die Anwohner in der Nähe anziehen.¹⁵

¹⁵) Vgl. Stiftung Wüstenrot/Klauser 2012, 6f.

SOZIALE FUNKTION

AUFWERTUNG

GENTRIFIZIERUNG

ABLAUF



1. INITIATIVPHASE

Von der ersten Idee bis zum Einzug in das neue Heim ist ein langer Weg. Aber dieser Prozess ist für die Baugruppe von immenser Bedeutung, denn man investiert in die Zukunft. Bis zur Fertigstellung Träumen, Diskutieren, Streiten und Feiern die Menschen miteinander und wachsen zu einer Gemeinschaft zusammen. Durch die Miteinbeziehung der Bewohner wird bereits früh über das spätere Zusammenleben gesprochen. Die Teilnehmer sollten sich bewusst sein, dass sie nicht das fertige Produkt bekommen, sondern an der Entwicklung maßgebend mitwirken. Da die wenigsten Gruppen Erfahrung mit der Abwicklung eines Projektes haben, wäre ein Betreuer eine Unterstützung bei der Umsetzung. Dieser gibt Hinweise, steuert den Prozess um zu einem Ergebnis zu gelangen. Um Interessenten und die Stadt am Laufenden zu halten und wird Öffentlichkeitsarbeit betrieben.¹⁶

Zu Beginn ergreift der Architekt oder einer von der Kerngruppe die Initiative und entwickelt eine Projektidee. Ist der Schwerpunkt der Baugruppe entschieden und ein Konzept vorhanden, werden durch Informationsveranstaltungen oder Anzeigen weitere Mitglieder gesucht. Das Zusammenfinden von interessierten und engagierten Personen braucht seine Zeit. Bei den Beteiligten treten Begeisterung, aber auch Bedenken auf, einige wenden sich ab und neue Mitglieder kommen hinzu. Jeder kann seine Wünsche und Erwartungen äußern und sich aktiv beteiligen, um die Zielrichtung des Wohnprojektes festzulegen.

2. GRÜNDUNGSPHASE

Bei regelmäßigen Treffen und Diskussion werden bereits zu diesem Zeitpunkt Vereinbarungen geregelt und über das spätere Zusammenleben gesprochen. Ein schwieriger Schritt ist die

Suche nach einem Bauplatz. Um als Baugruppe agieren zu können, Verträge abzuschließen und einen Finanzierungsplan aufzustellen, ist die Bildung einer Rechtsform notwendig. Eine fachliche Beratung zu diesen Themen ist von Vorteil.

Da die Gemeinschaft nun komplett ist, kann die endgültige Planung des Gebäudes vorgenommen werden. Es wird sich intensiv mit den Wünschen der Bewohner auseinander gesetzt und in den Entwurf eingearbeitet. Jeder von der Gruppe plant und entwickelt seine Wohneinheit mit. Um sich nicht in endlosen Diskussionen zu verlieren, werden Arbeitsgruppen organisiert, die für die unterschiedlichen Themen zuständig sind. Wenn die Planung fertiggestellt ist, kann um Baubewilligung angesucht werden.

Nun kann die Ausführung des Baus vorgenommen werden. Für die Bewohner geht ein langer Wunsch in Erfüllung wenn ihr Projekt umgesetzt wird. Sie verfolgen den Baufortschritt und sind häufig auf den Baustellen zu Besuch. Viele Bewohner nutzen die Möglichkeit beim Ausbau ihrer Wohnungen mittätig zu sein.

Nach der Wohnungsübergabe startet die wichtigste Phase: das Wohnen. Nun kann das gemeinschaftliche Wohnen und das Leben miteinander im Alltag praktiziert werden. Nach einem langen Weg ist die Baugruppe an ihrem Ziel angelangt. Hat die Gruppe die Phasen ohne Schwierigkeiten überstanden, steht einer aktiven, verantwortungsbewussten Nachbarschaft nichts mehr im Wege. Einzelne Punkte, wie Veränderungen, Wechsel von Mitgliedern, Erneuerungen sind im Laufe der Jahre immer wieder zu klären.

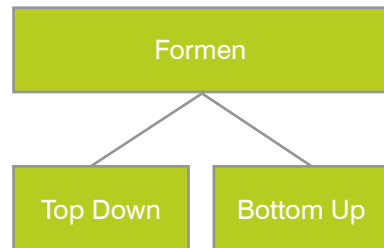
3. PLANUNGSPHASE

4. UMSETZUNGSPHASE

5. WOHNPHASE

¹⁶) Vgl. Stadtentwicklung Graz Fachbericht Teil B 2012, 3-8.

TYPLOGIEN



TOP DOWN

Für Gemeinschaftsprojekte gibt es keine klare Einteilung von Typologien, da die Ansätze viel zu unterschiedlich und vielfältig sind. Menschen finden sich zusammen, um aus verschiedenen Gründen gemeinsam eine Wohnform zu entwickeln. Entscheidend ist wer die Initiative startet und somit den Anstoß für das Projekt gibt. Es ist zu unterscheiden zwischen in eigener Kraft entwickelten Projekten und organisierten Projekten. Der Beginn eines Projektes kann entweder durch Eigeninitiative erfolgen, oder von der Stadt, einem Bauträger oder einem Architekten angekurbelt werden. Ein weiteres Unterscheidungsmerkmal ist der Grad der Mitgestaltung der Nutzer, nämlich ob es sich um Selbstbestimmung oder Mitbestimmung handelt. Früher haben Baugruppen sich selbst und frei dazu entschieden ein Gemeinschaftsprojekt zu starten, so sind es heute oftmals professionell initiierte Projekte.¹⁷

Bei Top Down organisierten Projekten, wird die Initiative von außen, einem nicht der Gruppe Zugehörigen, gestartet. Dahinter steckt nicht immer nur das Gemeinschaftsinteresse, sondern vorwiegend das Gewinninteresse. Die Gruppe kann nicht selbstständig entscheiden, sondern die Richtung des Projektes wird von oben vorgegeben. Nachdem das Konzept feststeht, wird erst die Gruppe gesucht. Die Projekte werden unter anderem von einem Architekten, einem Projektentwickler oder einen Bauträger ins Leben gerufen. Die Bewohner müssen sich mit weniger Mitbestimmung als bei einem eigen initiierten Projekt zufrieden geben. Jedoch entstehen durch die professionelle Initiative einige Vorteile für die Gruppe. Neben fachlichem Wissen und Erfahrungen in der Umsetzung von Wohnprojekten, begleiten und unterstützen die Planer die Gruppe in den

¹⁷) Vgl. Hendrich 2010, 20-23.

einzelnen Phasen. Durch einen Bauträger ist das finanzielle Risiko geringer, jedoch auch die Möglichkeit der Mitbestimmung. Ein Projektsteuerer ist für die Abwicklung des Projekts verantwortlich und übernimmt die Organisation während des Prozesses. Vor allem Architekten nutzen immer mehr die Möglichkeit um direkt mit den zukünftigen Bewohnern Wohnwünsche umzusetzen und starten eine Initiative. Das Grundgerüst wird vom Architekten vorgeben, und bildet einen Rahmen für die weitere, individuelle Planung mit den Mitgliedern.¹⁸

Bei Bottom Up entsteht die Initiative durch die Baugruppe selbst. Diese Form stellt die eigentlichen Baugruppen dar, da sie ihre eigenen Ziele von Anfang an verfolgen. Von einer Kerngruppe wird das selbstbestimmte Projekt gestartet und mit weiteren Mitgliedern das Ziel gemeinsam entwickelt. Die Selbstbestimmung und der Gemeinschaftsgedanke stehen im Vordergrund. Die Vielfalt der Bottom Up Initiativen sind groß, da sie selbst aus einem bestimmten Grund sich zusammen gefunden haben und nicht ein vorgegebenes Ziel verfolgen. Das können Menschen sein, die bestimmte Interessen verfolgen oder sich in ähnlicher Lebenssituation befinden, die in einem Generationenprojekt leben wollen oder die in dem Stadtviertel für einen Aufschwung sorgen wollen. Es entstehen sehr innovative Lösungen und die Mitglieder können großen Einfluss auf ihre Wohneinheiten, aber auch den Gemeinschaftseinrichtungen nehmen. Gruppen, die jedoch eigenständig agieren, haben es schwerer, als organisierte Gruppen, da vieles selbst zu bewältigen ist. Dadurch braucht diese Form fachliche Unterstützung, damit die „echten“ Baugruppen sich etablieren können und dieses Modell sich leichter umsetzen lässt.¹⁹

BOTTOM UP

¹⁸) Vgl. Hendrich 2010, 26-31.

¹⁹) Vgl. Ebda., 32-37.

GRUNDSTÜCK

ZUGANG Städtische Flächen sind knapp und das bekommen auch die Baugruppen zu spüren. Die Suche nach einem geeigneten Grundstück ist meist die erste große Hürde bei der Umsetzung eines Projektes. Der Zugang zu passenden Objekten gestaltet sich allerdings als schwierig. Der Grundstückskauf kann sich bei den Baugruppen über Jahre hinwegziehen und das Projekt in die Länge ziehen.

PLANUNG Die Verfügbarkeit von einem geeigneten Bauplatz, kann darüber entscheiden, ob ein Projekt vorankommt oder misslingt. Denn erst durch ein konkretes Objekt nimmt die Idee der Gemeinschaft Form an und die zukünftigen Nutzer haben somit ein Ziel vor den Augen. Die Mitglieder brauchen ein Grundstück, mit dem sie sich identifizieren können und ihren zukünftigen Wohn- und Lebensort sehen. Die Planungen können erst konkretisiert werden, wenn sie auf einen bestimmten Bauplatz bezogen sind. Beim Grundstückskauf, sollte das Konzept und die Planung schon stehen und die Baugruppe vollzählig sein, um die Finanzierung des Grundstückes zu gewährleisten. Das stellt für viele Baugruppen ein Problem dar.

ANFORDERUNG Baugruppen suchen nach Standorten in innerstädtischer Lage, die gut erschlossen und mit Infrastruktur versorgt sind. Sie sollten zu Fuß und per Fahrrad gut erreichbar sein, um auf ein Auto verzichten zu können. Grundstücke, wie Baulücken, Ecksituationen, Hinterhöfe, Brachen werden nachhaltig entwickelt und bleiben dem Stadtviertel somit langfristig erhalten. Da wenige Baugründe in Städten vorhanden sind, gibt es Baugruppen, die leerstehende Altbauten revitalisieren. Baugruppen eignen sich Standorte an, die vorher für keine

Wohnnutzung vorgesehen waren und bieten innovative Lösungen für schwierige Grundstücke.

Baugrundstücke sind in vielen Städten ein knappes Gut, darüber hinaus stehen die Baugruppen in Konkurrenz mit erfahrenen Bauträgern, bekommen kaum oder keine Unterstützung von der Stadt und verfügen nicht über ausreichendes Kapital. Um die Bedingungen für Baugruppen zu verbessern, sollte die Grundstücksvergabe an dieses Modell angepasst werden. Durch kleinere Parzellierungen von Grundstücken würden Baugruppen berücksichtigt werden. Besteht ein Interesse von seitens der Baugruppen für ein Grundstück, kann ein einjähriges Vorkaufsrecht sehr hilfreich sein. In dieser Zeit kann die Baugruppe die Planung vollenden, weitere Mitglieder suchen und die Rechtsform und Finanzierung klären.

Immer mehr Baugruppen haben mit Unterstützung einzelner Städte ihren Bauplatz gefunden. In Deutschland werden Flächen für gemeinschaftliche Wohnformen reserviert. In Österreich, in der Seestadt Aspern in Wien, wurden gezielt Grundstücke an Baugruppen vergeben. Das war eine Ausnahme, denn in Wien gibt es entweder die Grundstücke am freien Markt, oder die Grundstücke der Stadt Wien, die über Bauträgerwettbewerbe vergeben werden. In Amsterdam, Hamburg, Berlin u. v. m. werden gemeinschaftliche Projekte durch Bereitstellung von Bauflächen unterstützt. Die Baugruppen müssen im Vergabeverfahren ihre Konzepte erläutern und Mindestanforderungen erfüllen, um das Grundstück zu erhalten. Wird die Baugruppe bei der Grundstückssuche nicht von der Stadt unterstützt, führt dies meist zu einem sehr langwierigen Prozess.²⁰

VERBESSERUNG

STADT

²⁰) Vgl. <http://gemeinsam-bauen-wohnen.org/uber-baugruppen/faq/> (06.06.2014)

FINANZIERUNG

KOSTEN

Baugruppen schaffen langfristigen, attraktiven Wohnraum, der bezahlbar ist. Die zukünftigen Bewohner müssen sich selbst mit der Finanzierungsfrage auseinander setzen. Jedoch wird über Geld nicht gerne gesprochen. Neben zeitlichem Aufwand, soll jeder Einzelne bereit sein, finanzielle Verantwortung zu übernehmen. Die Erfahrungen haben gezeigt, dass Wohnungen von Baugruppen wesentlich günstiger sind als von einem Bauträger. Die Baugruppe hat kein Gewinninteresse und die Kosten ergeben sich aus den tatsächlichen Entstehungskosten und auf diese kann direkt Einfluss genommen werden. Um das Kostenrisiko zu minimieren, erbringt jeder Bauherr einen Finanzierungsnachweis. Vor Baubeginn soll die Finanzierung zur Gänze geklärt sein, da alle Bauherren für die Risiken verantwortlich sind. Um Interessenten einen ersten Einblick in die Kosten zu geben, werden Finanzierungspläne erstellt.

Es gibt drei Arten, wie sich Baugemeinschaften finanzieren.²¹

1. komplette Fremdfinanzierung
2. Gruppenfinanzierung
3. Finanzierung aus Eigenmitteln

GEMEINSCHAFT

Auch Interessierten, mit geringerem Einkommen, soll die Teilnahme am gemeinschaftlichen Wohnprojekt ermöglicht werden. In einigen Projekten haben Bewohner mit hohen Eigenkapital zwei Wohnungen gekauft und zu einem geringen Mietpreis an Einkommensschwächere vermietet. Die Kosten für die Planung und Errichtung des Gebäudes werden geteilt, die Kosten für die Wohnungsgröße und die –ausstattung trägt jeder Mitbauende selbst. Für die Errichtung und Erhaltung von Gemeinschaftsflächen entstehen Extrakosten.²²

21) Vgl. Keinert/Büsching 2012, 44-52.

22) Vgl. Rudhof 2013, 61.

Durch die Planung und Eigenleistungen beim Innenausbau können Kosten reduziert werden. Zusätzlich erspart man sich Kosten für den Bauträger, den Investor und den Makler. Durch die Schaffung von Gemeinschaftsflächen, wird die Wohneinheit darauf optimiert, was man für die alltägliche Nutzung benötigt. Viele Baugruppen verzichten auf eine Garage für die PKWs zugunsten von Gemeinschaftsräumen.

Da ein gemeinschaftliches Wohnprojekt zur Stadtentwicklung beiträgt, sollen Baugruppen von der Stadt durch Förderungen unterstützt werden. Teilweise gibt es bereits Förderungen, die sehr unterschiedlich hoch sind. Geeignet wäre eine eigene Förderung für das Baugruppenmodell, die auf deren Bedürfnisse zugeschnitten ist. Städte sollten mittels Förderungen den Projekten eine Realisierung ermöglichen und damit weitere Projekte anregen. Viele verzichten jedoch auf die Förderung, um bei der Planung flexibel zu bleiben.

In Wien bekommen Wohnheime spezielle Förderungen von der Stadt. Dadurch kann um keine weitere Wohnbeihilfe angesucht werden. Die Sargfabrik in Wien löst dieses Problem mit einem internen Solidarfonds. Laut Wiener Wohnbauförderungsgesetz werden Förderungen nur für die Wohnnutzfläche vergeben, nicht für die allgemeinen Flächen. Durch die Inanspruchnahme von Förderungen, werden 1/3 der Wohnungen vom Wohnservice Wien vergeben. Im Gegensatz zu Berlin, wo hauptsächlich frei finanziert wird, sind in Wien die meisten Projekte gefördert. Ziel für ganz Österreich sollte sein, dass nicht nur der Einfamilienhausbau gefördert wird, sondern der selbsterrichtete verdichtete Wohnbau in der Stadt im Fokus liegt.²³

23) Vgl. Hendrich 2010, 82f.

EINSPARUNG

FÖRDERUNG

WIEN

RECHTSFORMEN

ABSICHERUNG

Um innerhalb der Gruppe eine rechtliche Verbindlichkeit herzustellen und gemeinsam agieren zu können, ist die Gründung einer Rechtsform entscheidend. Auf welche Rechtsform, die Gruppe sich einigt, hängt von den Bedürfnissen und Interessen der zukünftigen Bewohner ab. Die Baugruppe tritt nach außen als eine rechtlich organisierte Gemeinschaft auf und kann somit Verträge unterzeichnen. Durch die Gründung einer juristischen Person, wird das gemeinsame Handeln und Auftreten möglich. Die Mitglieder sichern sich in der Planungs- und Bauphase, sowie beim späteren Zusammenleben rechtlich durch einen Vertrag ab und tragen die Risiken gemeinschaftlich. Auf jeden Fall sollte das vorzeitige Ausscheiden von Mitgliedern bedacht werden, damit diese ihren bereits bezahlten Anteil zurück erhalten, jedoch nicht das gesamte Projekt gefährden. Da es sich um ein komplexes Thema handelt, sollte ein Experte heran gezogen werden, da sich die Rechtsform auf Finanzierung, Steuern, Haftung, Förderungen auswirken.

FORMEN²⁴

gemeinnütziger Verein

Der Verein ist eine oft verwendete Rechtsform für Baugruppenprojekte in Österreich. Da der Verein keine Gewinne erzielen darf, wird er durch Spenden, Sponsoren und Beiträgen von Mitgliedern finanziert. Die Gründung ist kostengünstig und mit geringem Aufwand weiter zu führen. In den Vereinsstatuten sind das Miteinander leben, die Weitergabe von Wohnungen, die Aufnahme neuer Mitglieder, der Austritt von Personen und die Vereinsziele festgelegt. Der Verein sollte eine gemeinnützige Ausrichtung vorzeigen und ideelle Ziele verfolgen. Der Verein errichtet und verwaltet das Wohngebäude und vermietet als Eigentümer die Wohnungen an die Vereinsmitglieder.

24) Vgl. Besser 2010, 35-47.

Gesellschaft bürgerlichen Rechts (Gbr)

In Gesellschaftsverträgen werden das Zusammenleben und das gemeinsame Ziel geregelt. Es ist bei der Gründung kein Mindestkapital erforderlich und der formale Aufwand gestaltet sich sehr minimal. Zu bedenken ist, dass die Mitglieder nicht nur mit dem eingebrachten Geld, sondern auch mit ihrem Privatvermögen haften können.

eingetragene Genossenschaft (eG)

Die Genossenschaft ist eigentlich eine ideale Rechtsform, doch durch die aufwändige Gründung wird sie selten angewendet. Es gibt kein Gewinninteresse, allein der Wohnraum für die Mitglieder steht im Vordergrund. Das Genossenschaftsmodell wird in Deutschland oft angewendet, in Österreich sind jedoch keine Neugründungen möglich.

Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)

Diese Rechtsform ist in Deutschland sehr verbreitet und wird meist bei Projekten angewendet, wo die Mitglieder über genug finanzielle Mittel verfügen. Jedes Mitglied hat zusätzlich zu der Eigentumswohnung einen Anteil an den Gemeinschaftsflächen.

Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

Durch die hohen Gründungskosten für Baugruppen nicht zu empfehlen. Bei Unternehmensgründungen eine sehr verbreitete Rechtsform, da eine Haftungsbeschränkung gegeben ist.

weitere Rechtsformen

offene Gesellschaft, Kommanditgesellschaft, stille Gesellschaft, Stiftung, Fonds und Aktiengesellschaft

MIETE | EIGENTUM

Wie bei vielen Immobilien, stellt sich die Frage ob die Wohnungen vermietet werden oder in Eigentum übergehen. Bei einem Baugruppenprojekt sollte in erster Linie an die Gemeinschaft und das zukünftige Zusammenleben gedacht werden. Schließlich sollte die gemeinschaftliche Idee langfristig gesichert werden und die Bewohner eine Mitsprache bei neuen Mitgliedern haben. Beide Formen bringen Vorteile mit sich und die Gruppe selbst muss sich für eine entscheiden.

MIETE | KAUF

Bei der Miete haben jene Menschen, die weniger Eigenkapital verfügen, die Möglichkeit, eine Wohnung zu beziehen. Somit wird der Zugang zum Projekt einer größeren Bevölkerungsschicht ermöglicht und eine größere Durchmischung kann entstehen. Eine Eigentumswohnung zu erlangen ist nur jenen möglich, die hohes Kapital besitzen. In Berlin werden die meisten Projekte von finanzkräftigen Menschen gebaut. Privates Eigentum führt zu einem größeren Engagement im Wohnumfeld. Doch fühlt man sich auch für die Gemeinschaftsflächen verantwortlich? Die Privatisierung der einzelnen Wohnungen sollte nicht geschehen, wenn der Fortbestand des gemeinschaftlichen Wohnens über Jahrzehnte gesichert werden soll.²⁵

WEITERVERGABE

Es ist darauf zu achten, dass die Idee des Projektes auf lange Sicht gewährleistet ist. Bei der Weitervergabe der Wohnungen, sollte die Gemeinschaft mitentscheiden dürfen und die Regeln der Weitergabe in einem Vertrag festgelegt sein. Ob Miete oder Eigentum, wichtig ist, dass sich die Nachmieter ebenso mit der Idee des Miteinanders identifizieren, die Ziele verfolgen und sich in die Gemeinschaft einleben können. Das Interesse der Gemeinschaft soll im Vordergrund bleiben.²⁶

25) Vgl. Hendrich 2010, 101ff.

26) Vgl. Hendrich 2010, 60.

RAHMENBEDINGUNGEN

Die Initiativen durch Baugruppen steigen vielerorts an. Ob die Chancen auf eine Realisierung gut stehen, hängt auch von den Rahmenbedingungen der jeweiligen Stadt ab. Die Umsetzung erweist sich, vor allem in Österreich, noch als mühsam, da es kaum Erfahrungen gibt und die Förderungen nicht auf selbstbestimmtes Bauen in der Gruppe ausgerichtet sind.

Städte können durch bestimmte Rahmenbedingungen für Baugruppen eine Hilfestellung darstellen. Vor allem bei den Themen Grundstück, Beratung und Förderung ist eine Zusammenarbeit mit der Stadt ein wichtiger Faktor, um eine Umsetzung wahrscheinlicher zu machen. Interessenten und Verantwortliche sollen vernetzt sein, um sich mit Informationen austauschen zu können. Da die Stadt von Baugruppen profitiert, ist eine Unterstützung dieser Initiativen anzustreben, um in Zukunft solche Wohnformen voranzutreiben. Als Bedingung könnte die Stadt auch gewisse Anforderungen an die Baugruppen stellen, um städtische Ziele, wie urbane Erdgeschosszonen oder Freiraumgestaltung, umzusetzen.²⁷

Das Thema der Baugruppen und des gemeinschaftlichen Wohnens kennen bisher nur die Menschen, die durch ihren Beruf damit zu tun haben oder die, die sozial sehr engagiert sind. Um die alternative Wohnform der breiten Bevölkerung vorzustellen und zugänglich zu machen, sollte es in der Öffentlichkeit mehr diskutiert werden. Durch Veranstaltungen, Seminare, Zeitungsartikel, Folder, Informationstage und Projektbesichtigungen gehört das Modell der Baugruppe verbreitet. Wenn es erfolgreiche Projekte in einer Stadt gibt, lassen weitere Initiativen bestimmt nicht lange auf sich warten.²⁸

27) Vgl. Hendrich 2010, 80-83.

28) Vgl. Stadtentwicklung Graz Fachbericht Teil B 2012, 13f.

VERBESSERUNGEN

ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

BEWOHNER

Für das Funktionieren eines Wohnprojektes sind die Bewohner verantwortlich. Das Ziel ist eine lebendige Nachbarschaft, in der sich jeder kennt, man sich wohl fühlt, gerne Zeit miteinander verbringt und ein regelmäßiger Kontakt vorhanden ist. Jeder der Energie in das Baugruppenprojekt steckt, sollte auch einen Nutzen daraus ziehen.

GENERATIONEN

Die Erfahrungen zeigen, dass diese Wohnform für alle Altersgruppen von Vorteil sein kann. Es wird bewusst versucht die Generationen zusammen zu bringen, um für Verständnis zu sorgen. Das Wohnen in einer sozialen Mischung ist erwünscht und alle Altersschichten sollen miteinander in Einklang gebracht werden. Unterschiedliche Generationen, Lebensstile und Kulturen treffen aufeinander, um eine große Vielfalt in der Bewohnerstruktur herzustellen. Diese gewünschte Durchmischung ist in der Umsetzung nicht einfach, da zwischen den Generationen, viele unterschiedliche Lebenseinstellungen herrschen und somit Konflikten entstehen können.

UNTERSTÜTZUNG

Die Bewohner können durch gegenseitige Unterstützung im Alltag von der Wohnform profitieren. Sie geben aufeinander mehr Acht und helfen einander aus, sollten jedoch nicht ihr eigenes Leben vernachlässigen. Innerhalb der Gruppe soll frühzeitig geklärt werden, ob die Hilfe auf freiwilliger Basis funktioniert oder es einen verpflichteten Rahmen gibt. Synergien werden genutzt, um den stressigen Alltag zu entlasten und zu erleichtern. Das Teilen innerhalb der Gruppe spielt eine große Rolle, denn so können Ressourcen eingespart werden. Die Menschen konzentrieren sich auf die wesentliche Dinge die sie benötigen und der Rest wird geteilt oder untereinander getauscht.²⁹

29) Vgl. Besser 2010, 62ff.

Bestimmte Gruppen in der Bevölkerung eignen sich besonders gut, für ein Zusammenleben in einem gemeinschaftlichen Wohnbau, da sie im Leben mit gleichen Bedingungen umgehen müssen und sich gegenseitig ergänzen können. Alleinerziehende, Singles oder Senioren haben ähnliche Probleme im Alltag, wie geringe finanzielle Mittel und soziale Isolation. Viele dieser Menschen möchten zwar alleine wohnen, jedoch Menschen in der Nähe haben, um an einem aktiven sozialen Leben teilzuhaben und nicht der Einsamkeit zu verfallen. Aber auch Familien suchen in Gemeinschaftsprojekten einen Ort, in dem Kinder gemeinsam in einer gefestigten Gemeinschaft aufwachsen können. Für ältere Menschen ist es wichtig, dass sie selbstbestimmt wohnen und mobil sein können, um ihre Lebensfreude so lange wie möglich aufrecht zu erhalten. Es soll ihnen das Altern in der eigenen Wohnung durch die Gruppe ermöglicht werden, um nicht frühzeitig in ein Pflegeheim zu kommen. Wenn es nötig ist, können die Mitbewohner den Senioren gelegentlich bei schwerer Hausarbeit unterstützen.³⁰

Immer wieder wird versucht, auch Menschen mit geistiger oder körperlicher Behinderung in ein Gemeinschaftswohnprojekt zu integrieren, um bewusst niemanden auszugrenzen und diesen Menschen eine Chance auf ein normales Leben zu ermöglichen. Dadurch sollen Menschen mit Einschränkungen wieder einen engeren Kontakt zu anderen Menschen bekommen und am gesellschaftlichen Leben teilhaben. Weiteres werden auch Einkommensschwächere, soziale Randgruppen, Migranten integriert, um einem sozialen Wohnbau zu entsprechen. Dadurch wird eine soziale Mischung in der Bewohnerstruktur erzielt, die sehr unterschiedlich ist und lebendig sein kann.³¹

30) Vgl. Rudhof 2013, 42-46.

31) Vgl. Wonneberger 2011, 16f.

ZIELGRUPPEN

INTEGRATION

GEMEINSCHAFTSBILDUNG

Das Zusammenleben gehört organisiert und festgelegt. Eine gemeinsame Vision macht aus einer Gruppe nicht automatisch eine solide Gemeinschaft. Zur Gemeinschaftsbildung gehört intensive Arbeit, um ein Fundament für das spätere Zusammenleben zu schaffen. Bei Baugruppen lernen sich die Menschen, mit denen man in Zukunft in einem Haus leben wird, früh kennen. Es wird nicht nur Zeit in die Entwicklung des Gebäudes gesteckt, sondern auch, um eine Gemeinschaft aufzubauen und diese zu stabilisieren. Einander fremde Menschen finden sich zusammen, lernen sich lange vor Fertigstellung des Projektes kennen und sind bemüht eine gute Nachbarschaft zu formen. Eine Gruppe sollte ein konkretes Ziel vor Augen haben, um sich nicht in Diskussionen zu verlieren.

PROZESS

Der Gruppenprozess ist ein langwieriger Weg, der Zeit und Geduld braucht, doch jeder in der Gruppe profitiert davon, denn es kommt dem späteren Zusammenleben zu Gute und die Menschen fühlen sich miteinander verbunden. Laut dem Psychiater M. Scott Peck durchlebt eine Gruppe vier Phasen zu einer wahren Gemeinschaft: Pseudo, Chaos, Leere und Authentizität. Zu Beginn zeigt sich jeder von der guten Seite, Nettigkeiten werden ausgetauscht und Auseinandersetzungen aus dem Weg gegangen. In der zweiten Phase kommen Kritiken und Vorurteile ans Licht und blockieren das Vorankommen. Danach folgt eine Zeit der Langeweile und der Stille. Hier springen oft viele Menschen ab, die gerne alles geordnet haben, oder die Gruppe trennt sich vorzeitig auf. Bleiben sie zusammen und besteht die Bereitschaft weiter zu machen, hat die Gruppe den Schritt zu einer Gemeinschaft absolviert und die Basis für das zukünftige Zusammenleben ist geschaffen.³²

32) Vgl. Besser 2010, 48-50.

Konflikte können immer wieder auftreten, wichtig ist, sie frühzeitig zu erkennen und sie zu bewältigen. Wenn viele Menschen auf engen Raum leben, kann es zu Streitigkeiten, Auseinandersetzungen, Spannungen und sozialer Kontrolle kommen. Durch unterschiedliche Interessen ist Konfliktpotential gegeben. Es ist auch verständlich, dass nicht jeder mit jedem kann und es zu manchen Nachbarn mehr Nähe oder zu anderen mehr Distanz gibt. Missverständnisse können mittels gewaltfreier Kommunikation behoben sein.

Nicht jeder Mensch eignet sich für ein Gemeinschaftsprojekt. Baugruppen sind nichts für Einzelkämpfer. Der Wunsch, aktiv beim Aufbau einer Gemeinschaft mitzugestalten, soll vorhanden sein. Durch die Individualisierung müssen viele erst wieder die ständige Nähe zu anderen Menschen erlernen. Ein gutes Einfühlungsvermögen, Hilfsbereitschaft, Teamfähigkeit Kompromissbereitschaft gehören zu den Anforderungen an werdende Mitglieder. Soziale Werte wie Verantwortung, Toleranz, Respekt stehen im Vordergrund. Jedoch sollte auch die Ruhe und die Privatsphäre jedes Einzelnen respektiert werden.³³

Die Bewohner selbst entscheiden über den gemeinschaftlichen Anteil und deren Nutzung für die Zeit des Miteinanders. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch wertvolle Beziehungen aus und trägt auch zur Entwicklung des Stadtviertels bei. Die Gemeinschaft wird von den Bewohnern gestaltet und in den Gemeinschaftseinrichtungen gelebt. Man kennt wieder die Nachbarn, grüßt sie, kommt ins Gespräch, unternimmt Aktivitäten und pflegt die sozialen Kontakte in unmittelbarer Nähe zur Wohnung.

33) Vgl. Keinert/Büsching, 2012, 40 f.

KONFLIKTVERMEIDUNG

ANFORDERUNGEN

ZUSAMMENLEBEN

GEMEINSCHAFTSRÄUME

Für die Baugruppe spielen die Gemeinschaftsflächen eine bedeutende Rolle, da sie den Bewohnern viele Nutzungen außerhalb der privaten Wohnung bieten. Dadurch wird die Wohnung erweitert und Platz für vielfältige Aktivitäten geboten. Das Leben spielt nicht mehr nur in den eigenen Räumen ab, sondern findet im gesamten Gebäude statt. Das Zusammenleben wird in den Gemeinschaftsräumen unterstützt und gefördert. Die privaten Räume werden durch unterschiedlich genutzte Gemeinschaftsräume ergänzt, die Raum für gemeinsame Aktivitäten bieten. Diese zusätzlichen Flächen stehen dem Bewohner als Begegnungsbereiche zur Verfügung. Jeder Einzelne hat die freie Entscheidung, ob er sich eher zurückziehen möchte oder die Möglichkeit nutzt, seine Nachbarn zu treffen und Zeit mit ihnen verbringt.

GEMEINSCHAFTSRÄUME

Viele Funktionen brauchen nicht für jeden einzeln hergestellt werden, sondern können in Gemeinschaftsräume ausgelagert werden, um somit die Flächen der Wohnungen zu optimieren. Die Einrichtungen, die für jeden Bewohner offen stehen, reichen von der Sauna, Waschküche, Bibliothek, Werkstatt, Schwimmbad bis zu Gästewohnungen. Die Bewohner nutzen diese Räume nach ihren Vorstellungen und sind in der Raumnutzung sehr flexibel, damit kein Leerstand entsteht. Um für jeden Bewohner einen idealen Zugang zu gewährleisten, liegen diese Räumlichkeiten zentral im Gebäude. Die Gemeinschaftsräume stärken den Zusammenhalt in der Nachbarschaft. Besonders eine Gemeinschaftsküche fördert durch regelmäßiges miteinander kochen und essen, die Kommunikation unter den Bewohnern. Für die Verwaltung und Instandsetzung dieser Räume sind die Bewohner selbst zuständig.³⁴

³⁴) Vgl. Ring 2013, 209f.

Die Wohnung ist und bleibt auch bei Gemeinschaftsprojekten der Ort, wo sich die Bewohner zurückziehen können. Der Mensch benötigt Raum, um sich sicher und geborgen zu fühlen. Die eigene Wohneinheit bietet Möglichkeit sich einmal von der Gemeinschaft abzugrenzen und fungiert als Rückzugsort. Oft dienen die privaten Räume nicht nur als reiner Wohnraum, sondern werden zusätzlich mit Arbeitsräumen kombiniert.

PRIVAT

Der Weg zur Wohnung, dient nicht nur zur Erschließung, vielmehr wird der Bereich für zufällige Begegnungen gestaltet. Das Stiegenhaus oder die Gangflächen dienen als Treffpunkt und spontane Gespräche können entstehen. Die Bewohner eignen sich diesen Raum an und nutzen ihn zum Kommunizieren, Sitzen, sich aufhalten, als Terrasse und als Spielfläche für Kinder.

ERSCHLIESSUNG

Auch der Hof, der Garten, die Dachflächen werden gemeinsam genutzt. Die Freiräume stellen einen wichtigen Aufenthaltsort für die Bewohner dar und wird für viele Aktivitäten während des Jahres genutzt. Es gibt Zonen, die dienen der Erholung und des Verweilens, wogegen andere Bereiche als aktivere Flächen genutzt werden. Das gemeinsame Gärtnern stellt oft einen wichtigen Punkt in der Aneignung des Außenraumes dar.

FREIRÄUME

Viele Gemeinschaftseinrichtungen werden für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht, um Kontakt zum Stadtviertel herzustellen. Die Räume werden für Veranstaltungen zur Verfügung gestellt und kommen nicht nur der Baugruppe zugute, sondern auch externen Personen. Vor allem die Erdgeschosszone dient mit unterschiedlichen Nutzungen als Drehpunkt im Quartier und stellt Begegnungen mit der Nachbarschaft dar.

ÖFFENTLICHKEIT

03 BEISPIELHAFTE PROJEKTE

ÜBERBLICK PROJEKTE



RuSc (2007)



Sc11 (2008)

DEUTSCHLAND (D)



Sargfabrik (1996)



Miss Sargfabrik (2000)



Gemeinschaft Brot (1990|2010|in Bau)



Seestadt Aspern (in Bau)



Wohnprojekt Wien (2013)

ÖSTERREICH (A)

SCHWEIZ (CH)



Kraftwerk1 Hardturm (2001)



Kraftwerk1 Heizenholz (2012)



VERGLEICH

Vor mehr als 30 Jahren war Österreich sehr aktiv im Bereich des selbstbestimmten Wohnbaus. Diese Idee wird wiederentdeckt und findet immer mehr Befürworter. Nun ist der Trend in Deutschland und in der Schweiz zu erkennen.

In Deutschland haben sich Baugruppen durchgesetzt und sich im Wohnbau etabliert. Teilweise werden die Baugruppen professionell entwickelt und bei der Umsetzung aktiv unterstützt. Zum Beispiel gibt es Baubetreuer, die die Realisierung vorantreiben und der Baugruppe in allen Phasen zur Seite stehen oder Städte, wie Hamburg stellen den Baugruppen städtischen Grundstücke zur Verfügung. In den Städten Freiburg, Tübingen und Karlsruhe entstanden ganze Stadtquartiere durch Baugruppen. Viele brachliegende Militärflächen, wurden umgenutzt und mithilfe von Baugruppen entwickelt. Vielerorts wurden Agenturen eingerichtet, die sich um das Belangen der Baugruppen kümmern. In Deutschland wird gezeigt, dass Baugruppen innovative, nachhaltige Wohnmodelle bieten und eine Bereicherung für eine Stadt darstellen. In der Schweiz, entstehen immer mehr Projekte durch dieses Wohnmodell, doch in Österreich stellen Baugruppen noch die Ausnahme dar. Erst in den letzten Jahren kann man Bewegung feststellen. Derzeit entstehen viele Wohnprojekte in Wien und in Niederösterreich. Es ist zu erkennen, dass erfolgreiche Projekte, wie die Sargfabrik, ihre Erfahrungen nutzen und Folgeprojekte erschaffen. In Wien versucht man, wie die deutschen Vorbilder, gezielt Baugruppen in Stadtentwicklungsgebieten, wie das Gelände des ehemaligen Nordbahnhofs, rund um den neuen Hauptbahnhof und in der Seestadt Aspern einzusetzen und ihnen städtische Flächen zur Verfügung zu stellen.³⁵

35) Vgl. Stadtentwicklung Graz Fachbericht Teil A 2012, 10-12.

Oft sind es dieselben Personen, die sich immer wieder für gemeinschaftliche Wohnprojekte einsetzen und diese entwickeln. Architektin Sabine Pollak hat in Zusammenarbeit mit einer Genossenschaft die beiden Frauenwohnprojekten [ro*sa] KaYpso und [ro*sa] Donaustadt in Wien geplant. 2009 wurde in Wien die „Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen“ gegründet. Sie stellt eine Plattform für Interessierte und Fachleuten wie Ernst Gruber, Petra Hendrich, Robert Temel, Gernot Tscherteu und Raimund Gutmann dar, die sich unter anderem für eine Verbesserung der Rahmenbedingungen einsetzen. Mittels Newsletter wird man regelmäßig über neue Veranstaltungen, Projekte, Führungen und Informationen am Laufenden gehalten. Robert Temel hat im Auftrag der Stadt Wien zwei Studien zu den Baugruppen veröffentlicht. In der Politik beschäftigen sich die Grünen damit und setzen sich dafür ein.³⁶

Durch diverse Veranstaltungen und Präsenz in den Medien will man, das Thema der Baugruppen der Öffentlichkeit zugänglich machen. Die „ExperimentDays“, eine Veranstaltung über Wohnprojekte finden seit 2003 in Berlin statt und seit einigen Jahren nun auch in Wien und Basel. Auch bei den „Wiener Wohnbaufestwochen“ wurde das Thema aufgegriffen. In Graz fand am 19.09.2013 im Forum Stadtpark eine Diskussion mit Fachleuten statt. Zurzeit werden vor allem in Zeitungen immer wieder Artikel über aktuelle Projekte veröffentlicht. Damit das Thema in Österreich weiterhin aktiv bleibt und es wieder einen Aufschwung im selbstbestimmten Wohnbau gibt, müssen die Städte überzeugt werden. Wenn es Menschen gibt, die selbst ihren Wohnraum in der Stadt verwirklichen wollen, dann sollen sie auch eine Chance auf eine Realisierung bekommen.

36) Vgl. <http://gemeinsam-bauen-wohnen.org/> (24.07.2014)

37) Vgl. Anderl/Arge W:A:B 2010, 11.

PERSONEN

„...diese Entwicklung entsprechend gefördert wird, um weiter bestehen zu können...“

Robert Temel³⁷

VERANSTALTUNGEN



RuSc + Sc11 | D

RuSc
Ruppinerstraße | Schönholzer Straße - Berlin
zanderroth Architekten
2004-2007

Sc11
Schönholzer Straße 11 - Berlin
zanderroth Architekten
2006-2008



02 | Außenansicht RuSc

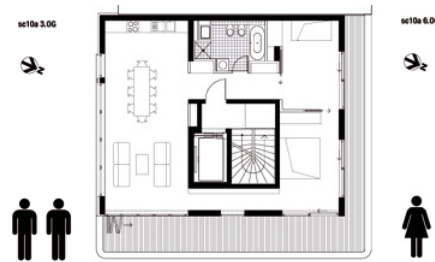


03 | öffentlicher Platz

In Berlin entstanden an zwei gegenüberliegenden Eckgrundstücken das Projekt RuSc und das Projekt Sc11, die von Baugruppen und den zanderroth Architekten entwickelt wurden. Der Namen leitet sich von den Straßennamen Ruppinerstraße und Schönholzerstraße ab. An der Ecksituation wurde eine alternative städtebauliche Lösung angedacht. Die Ecke selbst bleibt für einen öffentlichen Platz frei und bietet dem Stadtquartier einen Grün- und Aufenthaltsraum. Zwei Neubauten wurden an die Blockbebauung angeschlossen und fassen den Platz. Der Platz verbindet die Gebäude und wird als Treffpunkt für die Bewohner und die Nachbarschaft genutzt. Durch die Baugruppen wird der Platz finanziert und erhalten und trägt somit zur Qualität des Quartiers bei. Pro Gebäude wurden 6 Wohnungen zu einer Größe von ca. 120 m² errichtet. In den ersten beiden Geschossen befinden sich Maisonetten mit einem Zugang in den Garten. Die Erschließung erfolgt durch ein innenliegendes Treppenhaus, das eine Wohnung pro Geschoss erschließt. Durch das Freilassen der Ecke, sind die Wohnungen dreiseitig ausgerichtet, mit viel Licht durchflutet und unterschiedliche Grundrisse sind möglich. Der Erschließungskern in der Mitte zoniert die Wohnung in drei Bereiche: in einen Wohnbereich mit Loggia, den Privaten- und Rückzugsräumen und einer Infrastrukturzone.³⁸



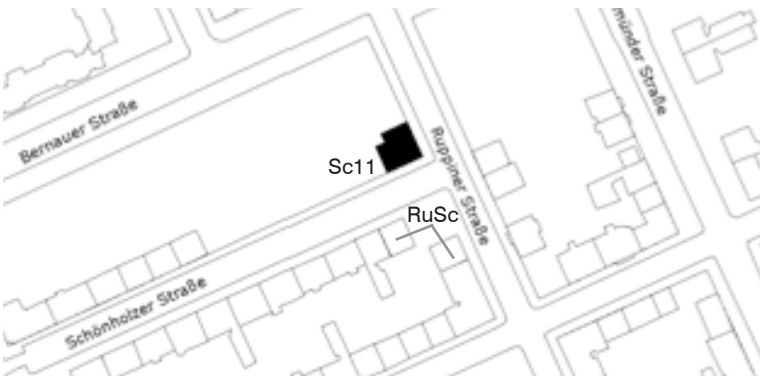
04 | Grundriss 3.OG



05 | Grundriss 6.OG

38) Vgl. Rudhof 2013, 166-171.

Gegenüber in der Schönholzerstraße 11 wurde 2008 ein Folgeprojekt fertiggestellt. Der entstandene öffentliche Platz von RuSc wird mit der Bebauung der Ecke stadträumlich abgeschlossen. Auf 11 Wohnungen erstreckt sich eine Wohnfläche von 1.313 m². Die Fassade wirkt dominant in den Straßenraum ein, denn die Fassadenbänder aus Stahlbeton verlaufen um die Ecke. Die Ecke wird hervorgehoben und teilt die Fassade in Glas- und Betonbänder. Die großzügigen Balkone und Terrassen entstanden durch Vor- und Rücksprünge des Bandes und bieten den Bewohnern privaten Außenraum. Das Betonband wurde vor Ort geschalt und durch die Verwendung von Matrizen diese gewünschte Oberflächenstruktur erhalten. Das Gebäude bietet unterschiedliche Wohnungstypen an. Für die äußere Gestaltung und das Erscheinungsbild leisteten die Architekten ihren Beitrag. Die Aufteilung der eigenen Wohnung konnten die Nutzer selbst bestimmen. Der Baukörper wirkt von außen eher starr und kühl durch seine Struktur und den verwendeten Materialien, aber im Inneren sind die Räume sehr offen, großzügig und flexibel ausgeformt.³⁹



06 | Lageplan

39) Vgl. <http://www.beton.org/sixcms/detail.php?id=41002> (05.05.2014)



07 | Außenansicht Sc11



08 | RuSc und Sc11

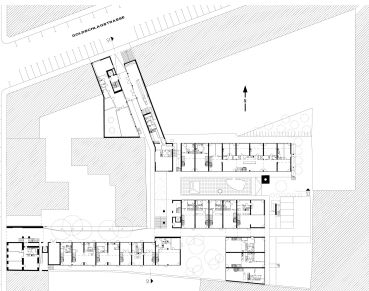


Sargfabrik, Wien

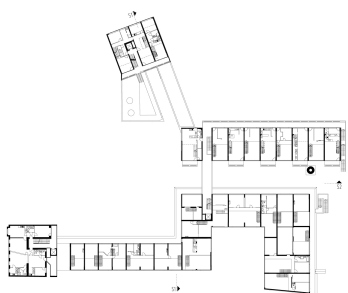
SARGFABRIK | A

Goldschlagstraße 169 | Matznergasse 8 - Wien
BKK-2 Architekten
1994-1996

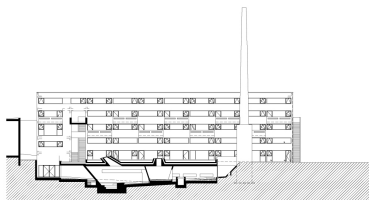
SARGFABRIK | A



09 | Grundriss EG



10 | Grundriss 3.OG



11 | Schnitt

Die Sargfabrik in Wien ist das größte selbstverwaltende Wohn- und Kulturprojekt in Österreich. Es gilt als Vorzeigeprojekt beim innovativen Wohnen. Die Idee war es, ein langfristiges und nachhaltiges Wohnprojekt zu realisieren. Der Schornstein erinnert an die ehemalige Sargfabrik, auf dessen Areal das Wohnprojekt nach langer Planungszeit entstand. Johnny Winter und Franz Sumnitsch von BKK-2 haben gemeinsam mit den Bewohnern das Projekt geplant. Das Ziel war es ein offenes Zusammenleben zu schaffen, wo gemeinsames Wohnen und Leben stattfinden kann. Durch Nachbarschaftshilfe und gegenseitiger Unterstützung wird der Alltag erleichtert. Alle können sich am Gemeinschaftsleben beteiligen, niemand ist jedoch dazu gezwungen.

In den 112 Wohneinheiten leben etwa 150 Erwachsenen und 60 Kinder. Menschen mit Behinderung und andere sozial benachteiligte Gruppen wurden integriert. Die Wohneinheiten sind sehr flexibel, um auf die verschiedenen Lebensformen und Bedürfnisse reagieren zu können. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 30 m² und 130 m². Laubengänge und Balkone bieten viel Platz um miteinander zu kommunizieren. Die Brücken verbinden nicht nur die einzelnen Gebäude, sondern auch die Menschen miteinander. Die Wohnräume sind durch die großen Glasfronten sehr hell und transparent. Der Verein für Integrative Lebensgestaltung vermietet als Eigentümer die Wohnungen an die Mitglieder. Die Bewohner zahlen an den Verein einen Grund- und Eigenmittelanteil, die Rückzahlung des Wohnbaudarlehens und die Betriebskosten. Die monatlichen Gesamtkosten betragen pro m² ca. 6,50 Euro. In der Mitgliederversammlung, die zweimal jährlich stattfindet, werden Entscheidungen getroffen.⁴⁰

40) Vgl. <http://www.sargfabrik.at/> (22.04.2014)

In einzelnen Arbeitsgruppen wird diskutiert und demokratisch nach Lösungen gesucht. Die Sargfabrik ist wie ein Wohnheim organisiert. Durch diese Rechtsform entstanden viele Vorteile. Es konnte auf eine Tiefgarage verzichtet werden, dichter gebaut und Förderungsmittel der Stadt Wien erhalten werden.

Die Sargfabrik ist ein kultureller und sozialer Ort, wo sich Menschen begegnen können und das Stadtviertel belebt. Die gemeinschaftlichen Einrichtungen stehen zum Teil auch der Öffentlichkeit zur Verfügung. Im Kulturhaus finden Konzerte und Veranstaltungen statt. Der Saal bietet Platz für 300 Personen und wird auch vermietet. Das Badehaus bietet Schwimmkurse für Babys, Kinder und behinderte Menschen an und an bestimmten Tagen kann es von der Nachbarschaft genutzt werden. Ein Kindergarten, ein Seminarhaus und ein Restaurant wurden ebenfalls in das Wohnprojekt integriert. Den Bewohnern stehen unter anderem ein Dachgarten, Spielplatz, Waschräume und Gemeinschaftshöfe zur Verfügung. Um dieses Projekt möglich zu machen, benötigte es eine engagierte Gruppe von Menschen. Da die Nachfrage sehr groß war, jedoch die Fluktuation sich durch die hohe Wohnzufriedenheit in Grenzen hielt, entstand im Jahre 2000 in der Nähe mit der Miss Sargfabrik eine Erweiterung des Wohnprojektes.

Grundstücksfläche ⁴¹	4.711 m ²
Bebaute Fläche	2.747 m ²
Nutzfläche	7.922 m ²
Baubeginn	April 1994
Fertigstellung	Juli 1996
Gesamtbaukosten	13,6 Mio. Euro

41) Vgl. <http://www.sargfabrik.at/> (22.04.2014)



12 | alte Sargfabrik



13 | Innenhof mit Biotop



14 | Bewohner

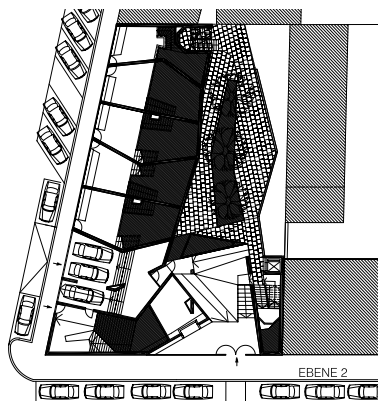


Miss Sargfabrik, Wien

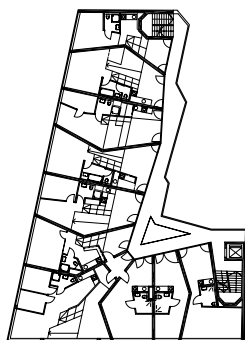
MISS SARGFABRIK | A

Missindorferstraße 10 - Wien
BKK-3 Architekten
1998-2000

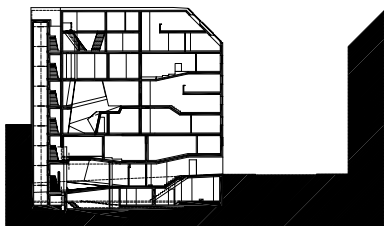
MISS SARGFABRIK | A



15 | Grundriss Ebene 2



16 | Grundriss Ebene 7



17 | Schnitt Nord-Süd

In unmittelbarer Nähe des Vorgängerprojektes Sargfabrik wurde ein Eckgrundstück im Gründerzeitblock für die Miss Sargfabrik entwickelt. Die Erfahrungen aus der Sargfabrik wurden in die Planung miteinbezogen. Die Bewohner leben hier in ihrer Wunschwohnung, da sie auf die individuellen Bedürfnisse abgestimmt sind. Die soziale Durchmischung soll durch Menschen unterschiedlichen Alters und Lebensformen erreicht werden. Kinder, Senioren, Frauen, Männer, Behinderte, Jugendliche, Flüchtlinge sind willkommen. Neben Wohneinheiten für behinderte Menschen und einer sozialpädagogischen Wohngemeinschaft gibt es Wohneinheiten für Gäste, Studenten, Künstler, Alleinerziehende und pflegebedürftige Eltern. Da es als Wohnheim keine Wohnbeihilfen von der Stadt gibt, wurde für Bewohner in finanzieller Notlage ein Sozialfonds eingerichtet.

Durch den offenen Stützenraster und den Trennwänden, können die Wohneinheiten leicht verändert werden. Eine ähnliche Ausstattung der Wohnungen erleichtert den Wechsel innerhalb des Gebäudes. Die Miss Sargfabrik wurde wie die Sargfabrik ebenfalls mit Mitteln der Wiener Wohnbauförderung gefördert. Im Erdgeschoss befinden sich zwei- und dreigeschossige Maisonette-Wohnungen. Den Bewohner soll es möglich sein, Wohnen und Arbeiten zu verbinden. Dafür gibt es im Erdgeschoss fünf Wohneinheiten mit Ateliercharakter als „Home Office“. In den oberen Geschossen gibt es überwiegend kleine Wohneinheiten, die eingeschossig sind. Die 39 Wohneinheiten sind nach dem Split-Level System aufgebaut, indem die Schlafräume niedriger als die Wohnräume sind. Die Architektengruppe hatte den Leitgedanken „Landschaft im Haus“. Daher gibt es fließende Übergänge bei den Raumhöhen und der Böden.⁴²

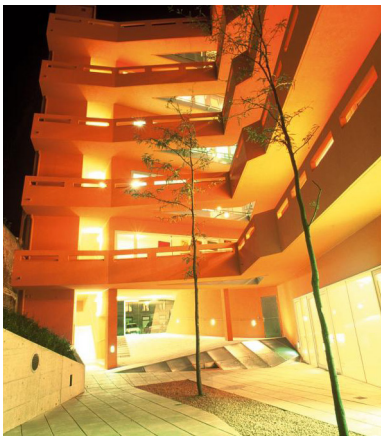
42) Vgl. <http://www.bkk-3.com/BUILDINGS/MISS-CONCEPT/miss-concept.htm> (22.04.2014)

Die Raumhöhen variieren zwischen 2,26 m und 3,12 m. Das Niveau wird durch Rampen und Stufen ausgeglichen. Die Wände zwischen den Wohneinheiten sind geknickt und bilden Rückzugsbereiche. Es entstehen zwei unterschiedliche Raumkonfigurationen. Entweder ist die Wohnung in der Mitte oder zur Straße erweitert. Die Räume sind unterschiedlich erlebbar und keine Wohnung sieht aus wie die Andere. Die schrägen Geschossdecken sind an der Fassade zur Straße hin sichtbar. Die Einrichtungen von der Sargfabrik können die Bewohner der Miss Sargfabrik mitnutzen. Mitten im Haus gibt es über zwei Ebenen einen Gemeinschaftsbereich der multifunktional genutzt werden kann. Hier befinden sich eine Gemeinschaftsküche, eine Bibliothek, einen Medien- und Leseraum und einen Waschsalon. Den Jugendlichen steht im Erdgeschoss ein Clubraum zur Verfügung, den sie selbst gestalten und nutzen können. Das Büro von BKK-3 wurde im Haus eingerichtet.

Das Gebäude wird mittels Lift, Stiegenhäusern und offenen Laubengängen erschlossen. Diese können als Terrasse vor den Wohnungen genutzt werden und bieten Platz für Gespräche. Hofseitig gibt es eine Vollverglasung, dadurch sind die Wohnungen lichtdurchflutet. Der Innenhof und der Dachgarten werden gemeinschaftlich als Frei- und Grünraum genutzt.

Grundstücksfläche ⁴³	850 m ²
Bebaute Fläche	608 m ²
Nutzfläche	4.372 m ²
Baubeginn	April 1999
Fertigstellung	September 2000
Gesamtbaukosten	5,4 Mio. Euro

43) Vgl. <http://www.sargfabrik.at/> (22.04.2014)



18 | Innenhof



19 | Gemeinschaftsraum



20 | Dachgeschoss



Brot Hernals, Wien

GEMEINSCHAFT BROT | A

Brot Hernals
Geblergasse 78 - Wien
Mai 1990

Brot Kalksburg
Promenadeweg 5 - Wien
Jänner 2010

Brot Aspern
Seestadt Aspern - Wien
in Planung



21 | Brot Gruppe

„Wir sind ein gemeinnütziger Verband von B. R. O. T.- Gemeinschaften, die eine „neue Normalität“ des miteinander Wohnens, d.h. des Umgangs mit sich selber, des Umgangs miteinander und des Umgangs mit der Umwelt versuchen.

Auf der Basis christlicher Werte und offen für andere spirituelle Zugänge versuchen wir dies durch Eigenständigkeit der einzelnen Personen und der Verbindlichkeit gegenüber der Gemeinschaft zu realisieren.

Dies gelingt ganz unterschiedlich - das Spannende daran ist das Prozesshafte, das Einlassen auf neue Ansätze aus einer bewährten Tradition.“⁴⁴

Das miteinander Wohnen und der Umgang mit anderen Menschen soll selbstverständlich sein. Mit den Wohnprojekten möchte die Gemeinschaft BROT auf den gesellschaftlichen Wandel reagieren. Der zunehmenden Vereinsamung soll entgegen gewirkt werden und soziale Beziehungen entstehen. Die Gemeinschaftsräume stehen allen Bewohnern zur Verfügung und werden genutzt, um Zeit miteinander zu verbringen. Jedes Mitglied kann sich mit auf seine Art in die Gemeinschaft einbringen und diese mitgestalten. Damit das Wohnen auch für wechselnde Bedürfnisse geändert werden kann, können Wohneinheiten vergrößert oder verkleinert werden. Die Grundlage der Gemeinschaft ist der Glaube an Gott. Freude und Trauer, Erfolg und Enttäuschung, Glück und Leid sollen miteinander geteilt werden.⁴⁵

B Beten
R Reden
O Offensein
T Teilen

44) Vgl. http://www.brothaus.at/pdf/Symp_einladung_logo.pdf (22.04.2014)
45) Vgl. <http://www.brot-verband.at/pressbaum.html> (22.04.2014)

Brot Hernals
24 Wohneinheiten

Die Idee eines Gemeinschaftshauses der Pfarre Hernals-Kalvarienbergkirche entstand bereits 1983. 1990 konnte das Haus besiedelt werden. In den vielen Jahren ist ein Geben und Nehmen entstanden, das auf Gegenseitigkeit beruht. Es wurde viel mit der Pfarre zusammen gearbeitet und viele Räumlichkeiten stehen für verschiedene Aktivitäten der Pfarre zur Verfügung. Durch das partizipative Planen mit Architekt Ottokahr Uhl, konnten viele Wünsche der Menschen umgesetzt werden.⁴⁶



22 | Brot Hernals

Brot Kalksburg
57 Wohneinheiten

60 Erwachsene und 38 Kinder haben sich einen Lebensraum für alle Altersstufen geschaffen und leben auf 4.200m² zusammen. Personen über 60 Jahre werden bewusst integriert. Der Architekt Franz Kuzmich plante mit den Bewohnern die Sanierung und den Neubau von vier Wohnobjekten. Das ehemalige Wohnheim der Jesuiten wurde umgebaut und mit Neubauten auf dem 103.000 m² großen Grundstück ergänzt. Es wurden Arbeitsgruppen gebildet, die sich mit den Themen Finanzen, Gemeinschaftsentwicklung, Kinder, Spiritualität, Freiraum, Gemeinschaftsräume, Bau, Soziales und Internet beschäftigen. Helmuth Schattovits übernimmt die Rolle als Projektkoordinator.⁴⁷



23 | Brot Kalksburg

Brot Aspern
40-45 Wohneinheiten
(siehe Seite 70)



24 | Brot Aspern - Sternsinger

46) Vgl. <http://www.brot-hernals.at/seite.php?id=wasistbrot> (22.04.2014)
47) Vgl. <http://www.brot-kalksburg.at/> (22.04.2014)

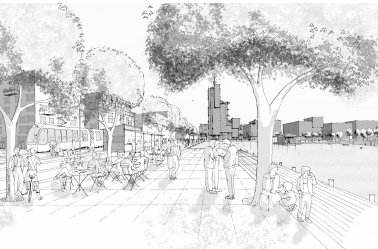


SEESTADT ASPERN | A

Baufeld D13 Baugruppen
22. Bezirk - Wien
in Planung | Bau



25 | Logo Aspern



26 | Leben Aspern

- QUARTIERE
- Wohnen + Stadtteilzentrum
 - Dienstleistung + Wissenschaft
 - Schule + Sport
 - Entwicklung + Produktion
- FREIPLÄCHEN
- See und Wasserflächen
 - gestaltete Grünflächen
 - begrünte Abstandsflächen
 - FußgängerInnenzone, Zufahrt möglich
- VERKEHR
- Hauptverkehrsstraße
 - verkehrsberuhigter Bereich
 - Radweg + Mehrzweckstreifen
 - U-Bahn mit Stationen
 - Straßenbahn mit Haltestelle
 - Straßenbahnlinie
 - Bus mit Haltestelle
 - Buslinie
 - Bahn

27 | Legende Baufelder

Das ehemalige Flugfeld Aspern ist ein 240 Hektar großes Stadtentwicklungsgebiet von Wien. In vier Entwicklungsphasen soll bis 2030 ein neuer Stadtteil zum Wohnen und Arbeiten für je 20.000 Menschen entstehen. Das Zentrum der Seestadt bildet ein fünf Hektar großer See, der dem Stadtteil auch seinen Namen verleiht und an dem Seepark grenzt. Öffentliche, kulturelle und soziale Einrichtungen sind angedacht. Durch Nutzungen in der Erdgeschosszone und einer Geschäftsstraße wird ein belebter, urbaner Stadtteil angestrebt. Durch Quartiersmanagement wird die Bevölkerung in der ersten Zeit begleitet und Initiativen mit den Bewohnern und der Stadt umgesetzt. Die Stadt soll neben Wohnen, Arbeiten und Infrastruktur, Raum für Freizeit, Erholung und Grünraum bieten. Der Umgang mit der Mobilität soll bewusst gemacht werden und kurze Wege mit dem Rad oder zu Fuß möglich sein. Die Wiener Innenstadt wird mit der U-Bahn Linie 2 in ca. 25 Minuten erreicht.⁴⁸



28 | Baufelder Aspern

48) Vgl. <http://www.aspern-seestadt.at/> (26.04.2014)

Auf den Baufeldern D13 und D22 haben Baugruppen die Möglichkeit ihre Ideen zu verwirklichen und Stadthäuser zu errichten. Jede Gruppe hat ihre eigene Vision von gemeinschaftlichen, urbanen Wohnen. Insgesamt sollen sechs Baugruppen durch ihr Engagement und innovativen Ansätzen Leben nach Aspern bringen. Nicht nur geplant, gestaltet und entwickelt wird gemeinsam, sondern vor allem im Alltag sollen gemeinsame Aktivitäten und Unterstützung selbstverständlich sein. Der Innenhof dient als Gemeinschaftsfläche und dient den Bewohnern aller Baugruppen als Erholungs- und Freizeitfläche. Gemeinsam mit den Bewohnern wurde der Grünraum mit zweiPK Landschaftsarchitektur entwickelt.⁴⁹

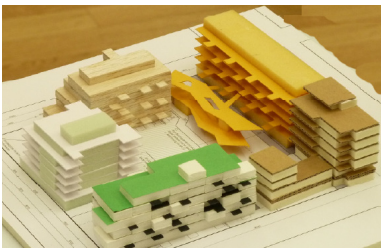


29 | Plan Gemeinschaftshof

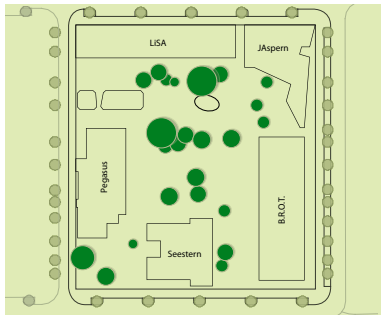
49) Vgl. <http://aspern-baugruppen.at/> (26.04.2014)

BAUGRUPPEN D13

- Seestern Aspern
- JAspern
- Brot Aspern
- Pegasus
- LiSA
- Que(e)rbau (D22)



30 | Modelle Baugruppen



31 | Baufeld D13

BAUGRUPPEN ASPERN | A



32 | Seestern Aspern

Seestern Aspern

Die meisten Wohneinheiten sind für permanente Bewohner gedacht, jedoch stehen Wohneinheiten für temporäres Wohnen zur Verfügung. Das bringt die Möglichkeit der Veränderung der Wohneinheiten der fixen Bewohner. Die Kreativität, Kunst und die Nachbarschaft sind wichtige Faktoren im Seestern. Das Gebäude bietet den Bewohnern viel Raum für Kommunikation und Begegnungen, aber auch Orte der Ruhe. Einzueins Architektur und realitylab sind Partner und unterstützen die Bewohner in den einzelnen Schritten zur Fertigstellung.⁵⁰



33 | JAspern

JAspern

Das von pos Architekten betreute Projekt hat sich als Schwerpunkte nachhaltige Mobilität, Urban Gardening und den Salon JAspern gesetzt. Durch den Wegfall von Stellplätzen durch Umstieg auf alternative Fortbewegungsmittel, wird Platz für Gemeinschaftsflächen frei. Die Wohnungen sind in Besitz der Eigentümer, es wird jedoch Wert gelegt, dass bei einem Wechsel der Eigentümer, der Grundgedanke des Wohnprojektes erhalten bleibt. Die Apotheke im Erdgeschoss bietet kulturelle Veranstaltungen zum Thema Gesundheit und Wellness an.⁵¹



34 | Brot Aspern

Brot Aspern

Zusammen mit Architekt Kuzmich und Herrn Schattovits entstand das dritte Brot Projekt in Wien. In dem Gebäude befinden sich 41 Wohnungen und 27% der Fläche wird gemeinschaftlich genutzt. Der spirituelle Raum ist für alle Religionen nutzbar und dient als Ort der Ruhe. Voraussetzung um Mitglied zu werden, ist offen der Gemeinschaft gegenüber zu treten. Ziel ist gemeinsam eine höhere Lebensqualität zu schaffen.⁵²

50) Vgl. <http://www.seestern-aspern.at/> (27.04.2014)

51) Vgl. <http://www.jaspern.at/> (27.04.2014)

52) Vgl. <http://www.brot-aspern.at/> (27.04.2014)

Pegasus

Der Name der Baugruppe leitet sich vom fliegenden Pferd aus der Mythologie ab und erinnert an die Geschichte des Bauplatzes. Durch Eigeninitiative soll Wohnraum, nach den tatsächlichen Bedürfnissen entstehen. Gemeinsam mit baldassion architektur und dem Büro wohnbund:consult, das die Betreuung übernimmt, wird das Wohnprojekt mit 27 Wohnungen verwirklicht. Das gemeinschaftliche Wohnen ist eine Mischung aus Zusammenleben und doch die Individualität wahren. Eine tolerante, aktive, unterstützende Nachbarschaft soll entstehen.⁵³



35 | Pegasus

LiSA

LiSA steht für „Leben in Seestadt Aspern“ und verbindet Wohnen, Arbeiten und Kultur. Die Erfahrungen der Sargfabrik und der Miss Sargfabrik fließen in das Projekt ein. Wohnen soll privat bleiben, wird jedoch durch vielseitige Gemeinschaftseinrichtungen ergänzt. Dieses spart Kosten und bereichern das Leben im Wohnumfeld. Vor dem Baukörper befindet sich ein vorgelagerter Bereich mit Gärten und Gemeinschaftsräumen. Gemeinsam mit dem Architekturbüro Wimmer & Partner entstanden 45 Wohneinheiten mit klaren Grundrissen.⁵⁴



36 | LiSA

Que(e)rbau

Wichtig ist der Baugruppe die Diversität der Bewohner. Personen, die von der Norm abweichen und ihre eigene Lebensart gewählt haben sind bei dieser Baugruppe genau richtig. Die Baugruppe hat sich lange um einen Bauplatz in der Seestadt bemüht und kann nun auf dem Bauplatz D22 ihre Visionen vom gemeinschaftlichen Wohnen verwirklichen. Die Bewohner wollen mit Vielfalt und Toleranz qualitativ zum Stadtleben beitragen.⁵⁵



37 | Queerbau

53) Vgl. <http://www.baugruppe-pegasus.at/> (27.04.2014)

54) Vgl. <http://www.lisa.co.at/> (27.04.2014)

55) Vgl. <http://queerbau.mixxt.at/> (27.04.2014)



WOHNPROJEKT WIEN | A

Krakauer Straße 19 | Ecke Ernst-Melchior-Gasse - Wien
Nordbahnhof 2 | Bauplatz 15c
einszueins Architektur
2009-2013



38 | Banner



39 | Außenansicht



40 | Vogelperspektive

Die Architekten Katharina Bayer und Markus Zilker von einszueins Architektur haben gemeinsam mit den zukünftigen Bewohnern ihr Wohngebäude entwickelt. Um das gemeinschaftliche Wohngebäude zu errichten, wurde der „Verein für nachhaltiges Leben“ gegründet. Der Verein bemüht sich um ein nachhaltiges Leben in einer interkulturellen Gemeinschaft. Wohnen und Arbeiten soll im zukünftigen Zuhause mehr miteinander verbunden sein und somit zu einer Nutzungsmischung im Stadtviertel beitragen. Das Thema der Nachhaltigkeit wird groß geschrieben, deshalb werden im Veranstaltungsraum Vorträge und Workshops stattfinden. Alle Aktivitäten werden der Öffentlichkeit bekannt gegeben.

Für den Bauplatz 15C auf dem ehemaligen Wiener Nordbahnhofgelände, das zurzeit als neues Stadtviertel entwickelt wird, konnte man mit dem Bauträger Schwarzatal und dem Nachbarhaus „Wohnen mit scharf“ den Bauträgerwettbewerb gewinnen. In der Zusammenarbeit mit dem Bauträger konnte die Gruppe selbst gestalten und bestimmen. Nach dem Bau wird das Gebäude vom Verein übernommen. Die Wohnungen des Wohnheims werden an die Vereinsmitglieder nur vermietet, um den Grundgedanken des Wohnprojektes aufrecht zu erhalten und weiterzuführen.⁵⁶

Neben den 45 Wohnungen gibt es zwei Wohneinheiten für Menschen, die sich in einer Notlage befinden. Die Gemeinschaftsflächen stehen sowohl den Bewohnern, wie auch den Menschen aus der Umgebung zu Verfügung. Vor allem die Erdgeschosszone wird durch öffentliche Nutzungen und Gewerbe zur Belebung des Stadtviertels beitragen.

56) Vgl. <http://www.wohnprojekt-wien.at/projekt/> (24.04.2014)

Zu bieten hat das Gebäude den Bewohnern eine Werkstatt, ein Musikraum, eine Sauna, eine Dachterrasse, eine Bibliothek, eine Gemeinschaftsküche, ein Gästeappartement, ein Fahrradraum und einen gemeinschaftlichen Garten.

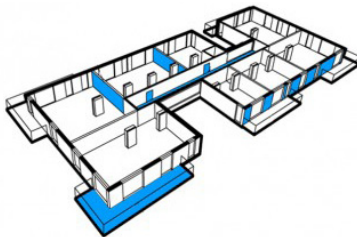
Die derzeitige Gruppe besteht aus 60 Erwachsenen und 20 Kindern, die in unterschiedlichen Lebensphasen sind und die verschiedene Sprachen sprechen. Die Wohnungsgrößen variieren von 37 m² bis 100 m² und verfügen jeweils über einen Balkon. Die Architektur des Gebäudes gibt den Bewohnern Raum um sich zu begegnen, zu kommunizieren und sich auszutauschen.

Neben Car-Sharing wird es ein Tauschsystem geben, um für die investierte Arbeit fair belohnt zu werden. Geben und nehmen soll ausgeglichen sein und mit dem Verbrauch von Ressourcen bewusster umgegangen werden. Den Mitmenschen wird mit Respekt, Achtsamkeit und Vertrauen gegenüber getreten. Das Planen und Entscheiden findet in einzelnen Arbeitskreisen mit bestimmten Themen statt.⁵⁷

Die engagierten Bewohner übernehmen im Stadtviertel Verantwortung, um ein nachhaltiges, urbanes Leben zu erzeugen. Die Gruppe will aufzeigen, dass ein Zusammenleben wie im Dorf, auch in einer Großstadt, wie Wien, möglich ist. Das Projekt wird durch die bereits vorhandene Gemeinschaft als sozialer Motor im neuen Stadtquartier gesehen.

Wohnnutzfläche	3.300 m ²
Gewerbefläche	400 m ²
Gemeinschaftsfläche	600 m ²

57) Vgl. <http://www.einszueins.at/project/wohnprojekt-wien/> (24.04.2014)



41 | System der Wohnungen



42 | Innenhof



KRAFTWERK1 SIEDLUNGEN | CH

Kraftwerk1 Siedlung Hardturm
Hardturmstrasse - Zürich
Stücheli Architekten mit Bünzli Courvoisier
1999-2001

Kraftwerk1 Siedlung Heizenholz
Regensdorferstrasse - Zürich
Adrian Streich Architekten AG
2008-2012

KRAFTWERK1 HARDTURM | CH



44 | Außenansicht Hardturm



45 | Essen in einer WG

Projekt ⁵⁸	Hardturm
Wohnungen	81
Grundstücksgröße	6.700 m²
Fläche Wohnen	9.251 m²
Beanspruchte Fläche/Person	35 m²

In Zürich wurde 2001 die Siedlung Kraftwerk1 errichtet. Die gesammelten Erfahrungen werden durch die Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1 in weitere Wohnprojekte einfließen. Das Projekt Hardturm zeichnet sich durch vielfältige Wohnformen aus und die Bewohner konnten ihre Wohnungen mitplanen. Durch die Siedlung ist das Quartier nun durch die rund 170 erwachsenen Personen und den 80 Kindern belebt. Die Infrastruktur, die in der unmittelbaren Umgebung fehlte, wurde selbst verwirklicht. Im Kochclub treffen sich wöchentlich Bewohner um gemeinsam zu kochen. Da unterschiedliche Wohneinheiten vorhanden sind, war die Bewohnerstruktur von Anfang an sozial durchmischt und alle Generationen vertreten. Die Entwicklung des Wohnprojektes war sehr aufwändig und forderte ein hohes Engagement, aber gerade im Alltag zeigt sich, dass die investierte Zeit sich lohnte. Das Gebäude befindet sich nie im Idealzustand, da die Bewohner es sich immer wieder neu aneignen. Kraftwerk 1 zeigt, dass man mit innovativen Ideen und Konzepten einen Ort mit hoher Lebensqualität erreicht.



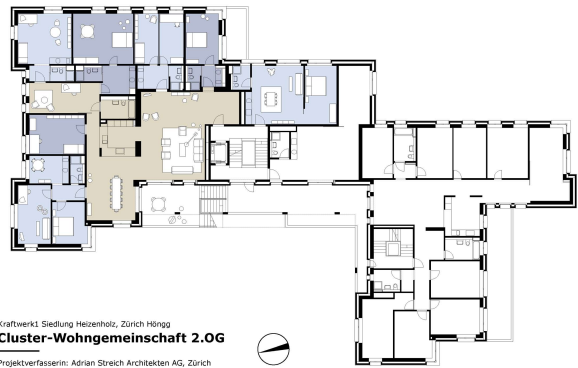
Kraftwerk1 Siedlung Hardturm, Zürich West
Grundriss 3. Obergeschoss Haus A
Projektverfasserinnen: Stücheli Architekten, Zürich
mit Bünzli & Courvoisier Architekten AG, Zürich

46 | Grundriss 3. OG

58) Vgl. <http://www.kraftwerk1.ch/hardturm/siedlung.html> (28.04.2014)

KRAFTWERK1 HEIZENHOLZ | CH

Die Siedlung Kraftwerk1 Heizenholz zählt als Ergänzungsprojekt zur erfolgreichen Siedlung Kraftwerk1 Hardturm. Mit einem partizipativen Prozess wurde 2008 begonnen und 2011 konnten die Bewohner einziehen. Bei Heizenholz wurden zwei bestehende Gebäude durch einen Neubau miteinander verbunden. 80 Personen, welche engagiert sind und aktive Nachbarschaft fördern wollen, ziehen in das Mehrgenerationenprojekt ein. Die 26 Wohneinheiten sind unterschiedlich groß und können als Wohn- oder Arbeitsfläche genutzt werden. Die Gemeinschaftsflächen sind im Erdgeschoss und auf dem Dach situiert. Das besondere sind die zwei Wohngemeinschafts-Cluster mit einer Größe von 330 m², die eine eigene Einheit in der Gemeinschaft bilden. Zu einem Cluster gehören ein Gemeinschaftsraum, eine Küche und die Wohnungen. Die Wohneinheiten bestehen aus 1-2 Zimmern und einem Bad mit WC. Die „terrasse commune“ ist ein Vorbau, der sich über mehrere Geschosse zieht und alle Wohneinheiten verbindet. Für die Bewohner soll dieser Bereich als geschützter Treffpunkt dienen, und zum Kommunizieren und Verweilen einladen.



47 | Plan Clusterwohnung

59) Vgl. <http://www.kraftwerk1.ch/heizenholz/siedlung.html> (28.04.2014)



48 | Außenansicht Heizenholz



49 | Terrasse Commune

Projekt ⁵⁹	Heizenholz
Wohnungen	26
Grundstücksgröße	4.060 m²
Fläche Wohnen	3.020 m²
Beanspruchte Fläche/Person	36 m²

FAZIT

Nachdem auf Baugruppen allgemein, ihre Vor- und Nachteile, dem Nutzen für die Stadt, der Ablauf, die Rahmenbedingungen, die Schwierigkeiten, die Bildung einer Gemeinschaft, die finanziellen und rechtlichen Fragen eingegangen wurde, gilt es, dieses Wissen in einem Entwurf in Graz einzuarbeiten. Einige beispielhafte Bauten zeigten auf, dass es nicht unmöglich ist, ein städtisches Wohnprojekt mit einer Baugruppe zu verwirklichen, entscheidend ist nur oft der Zugang zu einem Grundstück.

Bei dem nun zu entwickelnden Konzept und Entwurf in Graz, reagiere ich auf die gesellschaftliche Entwicklung und stelle die Bedürfnisse der Menschen in den Vordergrund. Ebenso ist die Einbeziehung der Umgebung und die Aufwertung des Gebietes ein wesentlicher Punkt, der zu erfüllen gilt. Neben der gemeinsamen Planung, ist es ebenso entscheidend, wie das spätere Wohnen und Zusammenleben im Wohnbau abläuft. Darauf sollte bereits in der Entwicklungsphase ein hoher Wert gelegt werden. Eine zufriedene Wohnqualität hängt von vielen Faktoren ab, aber unter anderem, ob die Wohnung und deren Umfeld auf die unterschiedlichen Lebensformen und den veränderten Bedürfnisse reagieren können. Die Wohnung soll den Bewohnern auch nach Jahren eine Flexibilität und Neutralität bieten. Mittels hoher Variabilität sollen die unterschiedlichsten Konstellationen des Zusammenwohnens gegeben werden. Durch die Auslagerung gewisser Funktionen aus der Wohnung, entstehen kleine und kompakte Wohnungen. Großzügige Freibereiche und Gemeinschaftsflächen entstehen, die gemeinsam genutzt werden können. Diese wichtigen Punkte versuche ich in meinem Entwurf und Konzept für ein Baugruppenprojekt in Graz zu integrieren und umzusetzen.



SITUATION GRAZ

STADTENTWICKLUNG GRAZ

Durch die Vorteile die eine Baugruppe der Stadt und ihren Bewohnern bringt, sollte großes Interesse bestehen, diese Wohnform auch in Graz zu etablieren. Der politische Wille Baugruppen in Graz zu unterstützen und als eine Ergänzung zu institutionellen Wohnbau vorzusehen, ist vorhanden. Der Grazer Stadtplanungschef Bernhard Inninger ist der Meinung, dass Baugruppen eine Bereicherung für die Stadtentwicklung sein können. Als Ansprechpartnerin für dieses Thema steht Frau Mag. Simone Reis von der Stadtbaudirektion zur Verfügung. Neben einem Bericht auf der Internetseite der Stadtentwicklung Graz wurde im Mai 2012 der Fachbericht „Baugruppen in Graz“ von der ARGE W:A:B und der GBG GesmbH Graz erfasst. Der Teil A beinhaltet die Vorteile einer Baugruppe gegenüber der Stadt und gibt Informationen über die Unterstützungsmaßnahmen der deutschen Städte für Baugruppen. Der Teil B behandelt die Fragen der Finanzierung, der Rechtsform und der Organisation. Die Suche nach einem geeigneten Grundstück verläuft in Graz sehr schwierig. Die Grundstückskosten sind hoch, freie Flächen in der Stadt sind rar und die Konkurrenz mit Investoren ist nicht zu gewinnen. Hier könnte die Stadt eingreifen und den Zugang zu zentral gelegenen, infrastrukturell gut erschlossenen Standorten den Baugruppen erleichtern. Weitere Hilfestellungen könnten allgemeine Informationen zum Thema, Liste von interessierten Personen, vorläufiger Ankauf von Objekten für Baugruppen und Förderungen sein. Mit einem Pilotprojekt könnte der Weg für weitere Baugruppen in Graz ermöglicht werden.⁶⁰

W:A:B

Die drei Architektinnen DI Elisabeth Anderl, DI Jasmin Leb-Idris und DI Karin Wallmüller haben 2008 die Initiative W:A:B (Abkürzung für „Wohnbau:Alternative:Baugruppen“) gegründet.

⁶⁰) Vgl. <http://www.stadtentwicklung.graz.at/cms/ziel/4739841/DE/> (28.06.2014)

Die Arbeitsgemeinschaft will die Rahmenbedingungen für Baugruppen verbessern und Projekte von der Idee bis zur Realisierung unterstützen. Durch die Ausstellung „Gemeinsam Bauen“, die unter anderem im HDA Graz gezeigt wurde, und einer Artikelserie auf www.gat.st wurde das Thema des gemeinschaftlichen Wohnens in Graz publik gemacht. Alle Artikel, Veranstaltungen und Plakate wurden in einem Buch zusammen gefasst und veröffentlicht.⁶¹

Die Kumpanei ist eine Gruppe von engagierten Menschen, die das erste gemeinschaftliche Wohnprojekt in Graz verwirklichen wollen. Die Gründer Petra Lex und Karl-Heinz Posch bauen seit 2010 mit weiteren Interessenten eine Gemeinschaft auf. Das urbane Wohnprojekt soll aus 40 privaten Wohneinheiten bestehen, die durch Gemeinschaftsflächen ergänzt werden. Das Miteinander und die gegenseitige Unterstützung im Alltag stehen im Mittelpunkt. Aufgaben und Ressourcen werden geteilt, um ökologisch und umweltbewusst zu leben. Da noch kein konkreter Bauort gefunden wurde, befindet sich die Kumpanei in ihrer Konzeptionsphase. Das bedeutet für die zukünftigen Nutzer, dass sie sich bei der Planung miteinbringen können. Es stehen Grundstücke in engerer Auswahl und mit der Architektengruppe Pentaplan ist man im Gespräch. Durch Zeitungsartikel und Veranstaltungen wurde das Projekt bekannt gemacht und der Öffentlichkeit vorgestellt. Regelmäßig werden Stammtische abgehalten, bei denen Interessierte Informationen erhalten und einen Einblick in die Visionen bekommen.⁶²

Um die Situation in Graz genauer aus der Sicht von aktiven Personen zu erläutern, wurden Interviews mit Experten geführt.

⁶¹) Vgl. <http://www.wohnbaualternativen.at/%C3%B6ffentlichkeitsarbeit/> (28.06.2014)

⁶²) Vgl. <http://www.cumpane.com/about.html> (28.06.2014)

KUMPANEI GRAZ

INTERVIEWS



INTERVIEW 1 DI Elisabeth Anderl | W:A:B

ZUR PERSON

Elisabeth Anderl beschäftigt sich seit vielen Jahren mit dem Thema der Baugruppen. Mit zwei Architektinnen gründete sie 2008 die Initiative W:A:B. Neben ihrem Architekturbüro ist sie als Universitätsassistentin am Institut für Wohnbau an der Technischen Universität Graz tätig.⁶³

FRAGE 1:

Zu welchem Zweck wurde die W:A:B gegründet und welches Ziel wird verfolgt?

E.A.: Karin Wallmüller, Jasmin Leb-Idris und ich trafen uns im Rahmen des Ziviltechnikerinnen-Arbeitskreises der Kammer für Architekten und Zivilingenieure in Graz. Von verschiedenen Positionen aus beschäftigten wir uns bereits zuvor mit dem steirische Wohnbau und dem gefühlten Stillstand in der Wohnbauforschung. In unseren Nachbarländern Deutschland und Schweiz wurden die Ausstellung „auf.einander.bauen_ Baugruppen in der Stadt“ (u.a. Kristin Ring, 2007), sowie das Jahresthema des BDA „wie wir wohnen wollen“ diskutiert. Wir recherchierten intensiv und erkannten die vielen Facetten und impulsgebenden Möglichkeiten innovativer Bauherrenprojekte. Mit der Gründung von W:A:B 2008 wollten wir unsere Erkenntnisse einem breiten Publikum zur Verfügung stellen und darstellen, dass es eine Alternative zur herkömmlichen Wohnversorgung, insbesondere zum Einfamilienhaus gibt.

FRAGE 2:

Welche Vorteile bringen Baugruppenprojekte der Stadt Graz und welchen Mehrwert stellt es für das Stadtviertel und deren Bewohner dar?

E.A.: Baugruppen sind nicht per se ein Gewinn für die Kommune, aber ihre Gründer und Bewohner sind Personen die initiativ sind, kommunikativ, gemeinschaftsorientiert und im besten Fall mit hohem sozialen Verantwortungsgefühl. Durch ihre Einigung auf ein gemeinsames Ziel am Beginn des Entwicklungsprozesses und eine gemeinsame Planung haben die Mitglieder einer Baugruppe gelernt ihre Wünsche zu artikulieren und ihre Konflikte auszutragen.

Mündige, eigenverantwortliche Bürger sind immer ein Gewinn für eine Kommune. Eine Baugruppe identifiziert sich meist mehr mit ihrer Wohnumgebung als der einzelne Bewohner. Veranstaltungen, Freiraumaufwertungen, private, soziale Interventionen gehen mit Baugruppen oft einher, z.B. kulturelle Programme wie in den Höfen von PKW Raaba – Silberberg (Arch. Matzinger), soziale, stadtteilbestimmende in Lübeck (Ägidienhof) oder Kulturzentrum, Schwimmbad, Kaffee und Kindergarten in der Sargfabrik Wien (BKK2)

Eine Kommune kann, abhängig vom Programm der Baugruppe, Stadtteilentwicklung steuernd beeinflussen, zB. Tübingen, Freiburg, Hamburg und Berlin.

E.A.: Baugruppen sind immer noch ein Insiderthema. In Graz bzw. der Steiermark, aber auch Wien und Westösterreich gab es bereits vor mehr als 35 Jahren die ersten, erfolgreichen Partizipations- und Baugruppenprojekte, die Grazer Kernhaussiedlung (Architekten: Gruppe 3) zum Beispiel wird in diesem Jahr 30 Jahre alt, das Projekt PKW Silberberg in Raaba von Fritz Matzinger ist bereits 35 Jahre alt.

Das Fachpublikum kennt das Modell der Baugruppe bereits, schwieriger ist die Information einer breiten Bevölkerungsschicht. In allen Beispielen, den alten und jenen aus jüngerer Vergangenheit sind die Baugruppenpioniere bildungsaffine Menschen und Personen aus sozialen Berufen. Die deutschen Städte Freiburg und Tübingen zeigen jedoch, dass nach einigen erfolgreichen Jahren und vielen gebauten und gelebten Beispielen das Modell Allgemeingültigkeit erlangen kann.

FRAGE 3:

Wie präsent ist das Thema in der Öffentlichkeit bzw. wie kann es bekannt gemacht werden?

⁶³) Vgl. <http://www.gat.st/contact/elisabeth-anderl> (28.07..2014)

FRAGE 4:

Welche Schwierigkeiten/
Hürden treten in Graz während
des Prozesses auf? Gibt es
Unterstützungen von der Stadt
Graz?

E.A.: Wir müssen uns in Graz wieder an den alten erfolgreichen Beispielen orientieren. Das Nichtvorhandensein aktueller Beispiele macht es vielen Interessierten schwer an die Umsetzung ihrer Visionen zu glauben. Nachdem das Verhalten von Wohnungssuchenden weniger dem eines „Gestalters des eigenen Heims“ als dem eines Konsumenten entspricht, fehlt ihnen die Initiative Wünsche und Bedürfnisse umzusetzen sowie die Risikobereitschaft eines Häuslbauers. Aus vielen Prozessberichten ist zu entnehmen, dass erst mit der Festlegung des Bauplatzes der wirkliche Entwicklungsprozess beginnt. Wohnvorstellungen lassen sich eben erst besser imaginieren wenn Wohnumgebung und Ort sicher sind.

W:A:B konnte unter anderem im Rahmen des Symposium „gemeinsam Bauen“ 2011 Grazer Politikern die Möglichkeiten von Baugruppen näher bringen, 2012 haben wir gemeinsam mit der GBG ein Arbeitspapier erstellt wie Baugruppen unterstützt werden können. Erstinformationen sind seit dem letzten Jahr über die Homepage der Grazer Stadtplanung erhältlich. Sowohl die Stadtbaudirektion als auch die Abteilung für Immobilien und die Stadtplanung unterstützen Baugruppen fachlich bei der Grundstückssuche.

FRAGE 5:

Wie sieht es in Graz mit
Förderungen für ein
Baugruppenprojekt aus?
Wie werden diese Projekte
finanziert?

E.A.: Eine Kommune wie Graz kann die Ansiedlung einer Baugruppe unterstützen in dem sie berät, das Bauverfahren begleitet oder auch die Grundstückssuche unterstützt und eigene Grundstücke oder Objekte ohne Lizitationsverfahren und Zeitdruck verpachtet oder verkauft. Grundsätzlich muss man festhalten, dass Förderung nicht nur finanzielle Unterstützung ist. Finanzielle Förderungen sind im Rahmen der steirischen

Wohnbauförderung erhältlich, als Sanierungsprojekt oder Bauen in der Gruppe bzw. mit Bauträger oder Genossenschaften. Die Finanzierung von Baugruppenprojekten ohne vor-finanzierende Bauträger und Genossenschaften entspricht mehr oder weniger der von einem Eigenheim. Die Bauwerber müssen, jeder für sich die Finanzierung ihres Anteils abklären. Eingbracht in einen Verein wird unter klaren Regeln der Grundstückserwerb und die stufenweise Projektfinanzierung organisiert.

Das Modell der Baugruppe ist in Österreich nicht günstiger als gleichwertige geförderte Wohnungen. Wir sehen darin eher eine Alternative zum Einfamilienhaus. Die Vorteile liegen in der Mitbestimmung bei der Projektentwicklung, dem frühen Kennenlernen und dem Aufbau von Beziehungen zu den Nachbarn. Gemeinsam kann sich eine Gruppe einen großen Altbestand oder ein teures, zentral gelegenes Grundstück leisten.

Die wahren Kosteneinsparungen liegen in der Nutzung. Geteilte Zusatzeinrichtungen wie Schwimmbad, Sauna, Gemeinschaftsküche und Gemeinschaftsgarten, Gästewohnung uvm. erweitern den Wohnkomfort und machen den einen oder anderen Wochenendausflug obsolet. Ein zentrales Grundstück bedeutet auch weniger Individualverkehr, gute infrastrukturelle Versorgung, kurze Wege. Gemeinsam kann auch so manche Notlage abgefedert werden, sei's bei der Kinderversorgung oder der Seniorenbetreuung.

Eigenverantwortung ist wieder gefragt.

Danke an Elisabeth Anderl für die Beantwortung der Fragen!



ZUR PERSON

Karl-Heinz Posch ist einer der Mitbegründer der Kumpanei. Er ist bei FGM als Mobilitätsplaner und Stadtentwickler tätig und setzt sich bei den Grünen für nachhaltige Stadtentwicklung ein.⁶⁴

FRAGE 1:

Zu welchem Zweck wurde die Kumpanei gegründet und welches Ziel wird verfolgt?

K.H.P.: Wir zwei (Petra und ich) waren die Pioniere und wollten ein urbanes Gemeinschaftswohnprojekt in Graz gründen. Mittels zahlreicher Treffen haben wir genauer ausgearbeitet, was wir damit meinen: relativ zentral gelegen, wenig bis gar keine eigene Autos, zumindest 15 bis maximal etwa 40 Wohneinheiten, möglichst durchmischt. Es wurde dann auch der Verein CumPane gegründet, dessen Zielsetzung deutlich weiter gefasst wurde, für eventuell zukünftige weitere Entwicklungen nach Errichtung des ersten Projekts.

Auszug aus dem Statut (Rahmenbedingungen):
§ 2 Zweck

Der Verein, dessen Tätigkeit nicht auf Gewinn gerichtet ist und der im Sinne der Bundesabgabenordnung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützig ist, bezweckt:

- *die Erforschung, Förderung und Vermittlung integrativer Lebensgestaltung im Sinne ökologischer, sozialer und ökonomischer, sowie kultureller und künstlerischer Bewusstheit und Entwicklung*
- *in diesen Wohnprojekten Menschen aus unterschiedlichen Kulturen, Alters- und Gesellschaftsgruppen gemeinsames Leben mit hohem sozialen Anspruch und kulturellen*
- *Austausch zum Wohle aller Beteiligten zu ermöglichen, die Wohnprojekte und den Verein zu entwickeln als Stütze für eine nachhaltige, vernetzte, kinder- und menschenfreundliche Stadt- und Dorfentwicklung*
- *Durch die Arbeit des Vereins soll Lebens- und Wohnraum möglichst nachhaltig der Spekulation entzogen werden.*

K.H.P.: Vorteile für die Stadt Graz: Es wäre ein Pilotprojekt das grundsätzlich zeigen würde, wie so ein Gemeinschaftswohnprojekt errichtet werden kann, und würde Erfahrungen bringen:

- *wie das Finanzierungsmodell funktioniert*
- *wie die Zusammenarbeit funktioniert*
- *welche Rahmenbedingungen förderlich, welche hinderlich sind*
- *welche Vor- und Nachteile sich tatsächlich ergeben*
- *wie in Zukunft mehr solcher Modelle zu realisieren wären*

Aufgrund der Recherche von anderen Projekte, durch Literatur, persönliche Besuche (hauptsächlich in Graz, Wien, Berlin) und Erfahrungsberichte von befreundeten Personen und Projekten, nehmen wir an, dass folgende Vorteile wirksam werden:

- *wesentlich geringere Auto-Mobilität, stattdessen zu-Fußgehen, Radfahren, ÖV - mit allen Vorteilen, die das bringt in Sachen bessere Nutzung des öffentlichen Raums, geringere Emissionen und Kosten*
- *bessere Integration älterer Menschen und Entlastung der Familien - dadurch wesentlich geringere soziale Folgekosten*
- *geringe Baukosten (bis zu 20% geringer durch sorgfältige Planung - siehe als Beispiel Freiburg und Tübingen)*
- *urbane Bauweise: Baugruppen produzieren Stadt (im Gegensatz zu Einfamilienhäusern, sogenannten Ökoprosjekten am Land und Reihenhäusern)*
- *Impuls für urbanes Leben - ähnlich wie „Sargfabrik“ (wenn auch in geringerem Ausmaß) soll auch die Kumpanei eine gesellschaftliche Rolle im Viertel spielen - z.B. durch kulturelle, politische oder Bildungs- Veranstaltungen und den Betrieb eines Cafés, eventuell auch durch Co-Working - Plätze.*

FRAGE 2:

Welche Vorteile bringen Baugruppenprojekte der Stadt Graz und welchen Mehrwert stellt es für das Stadtviertel und deren Bewohner dar?

⁶⁴) Vgl. <http://archiv.graz.gruene.at/author/karl-heinz-posch/> (28.07.2014)

- *Anbot von leistbaren Wohnen: es ist der Anspruch der Kumpanei, Spekulation entgegen zu wirken und durch gemeinschaftliche Finanzierung auch das Wohnen von finanziell schwächer aufgestellten Personen zu ermöglichen.*
- *ökologische Mobilität*
- *urbane Bauweise*
- *Impuls für urbanes Leben*
- *Anbot für leistbares Wohnen*

FRAGE 3:

Wie präsent ist das Thema in der Öffentlichkeit bzw. wie kann es bekannt gemacht werden?

K.H.P.: Das Thema hat ein gewisses Maß an Öffentlichkeit, das merkt man dadurch, dass sich Interessenten melden und bei Veranstaltungen zum Thema. Insbesondere Forscher möchten es „beforschen“ und einige Architekten sehen es als mögliches neues Geschäftsmodell. Es gab Radiosendungen, Fernsehbeiträge, Zeitungsartikel. Der Erfolg bringt Erfolg: das „Wohnprojekt Wien“ - im Dez. 2013 bezogen, kommt kaum mit den angefragten Führungen nach. Das heißt, am besten wäre es, wenn ein Projekt Erfolg hätte und konkret ein Projekt planen und bauen würde - das hätte die größte Öffentlichkeitswirksamkeit.

FRAGE 4:

Welche Schwierigkeiten/Hürden treten in Graz während des Prozesses auf? Gibt es Unterstützungen von der Stadt Graz?

K.H.P.: Die beiden wesentlichen externen Probleme sind die Findung eines geeigneten Grundstücks und das Finden geeigneter professioneller lokaler Partner, die die Baugruppe bei der Abwicklung des Projekts unterstützen. Intern gibt es die üblichen gruppendynamischen Prozesse, die auch bewältigt werden müssen. Bei allen drei Problemkreisen wäre eine Hilfestellung der Stadt willkommen, ist aber nicht erfolgt. Es gab freundliche Worte und eher leere Versprechungen, und einige nicht besonders brauchbare Vorschläge für ein Grundstück.

- *Wir haben die gruppendynamischen Prozesse selbst (auch durch entsprechende Weiterbildung) bewältigt.*
- *Grundstück haben wir kein konkretes gefunden, nur mit Hilfe von professionellen Anbietern (einer Wohnbaugenossenschaft und eines Bauträgers) bekamen wir Zugang zu einem konkret bebaubaren Grundstück. Ob daraus was wird, ist noch offen, derzeit wird verhandelt.*
- *Geeignete professionelle Partner mussten wir uns selbst suchen - das war und ist nicht einfach.*

K.H.P.: Seitens der Stadt Graz gibt es keine Förderungen. Die Wohnbauförderung des Landes Steiermark wurde ausgeräumt und zweckfremd verwendet - es stehen nur mehr geringe Mittel zur Verfügung - auf die nur in Zusammenarbeit mit Wohnbaugenossenschaften zugegriffen werden kann - wenn überhaupt. In Wien werden Baugruppenprojekte weiterhin gefördert - als Wohnheim. Dies ist bisher in der Steiermark laut Auskunft praktisch auszuschließen - aber wir probieren es weiter. Soweit zur Förderung. Zur Finanzierung: Falls keine Förderung erfolgt, muss das Projekt aus Eigenmitteln und mittels Kredit, wie ein normaler privater Wohnbau, finanziert werden. Da die Baukosten enorm gestiegen sind, sind hier übliche Preise zu erwarten. Aufgrund einer möglichst ökologischen und ökonomischen Bauweise und aufgrund der reduzierten Automobilität geringerem Stellplatzbedarf kann mit geringeren Kosten gerechnet werden - die Gemeinschaftseinrichtungen verursachen jedoch extra Kosten. Wie sich das konkret auswirkt, wird sich am konkreten Projekt erweisen.

Danke an Karl-Heinz Posch für die Beantwortung der Fragen!

FRAGE 5:

Wie sieht es in Graz mit Förderungen für ein Baugruppenprojekt aus? Wie werden diese Projekte finanziert?

BAUGRUPPENPROJEKT GRAZ



Österreich



Steiermark



Graz

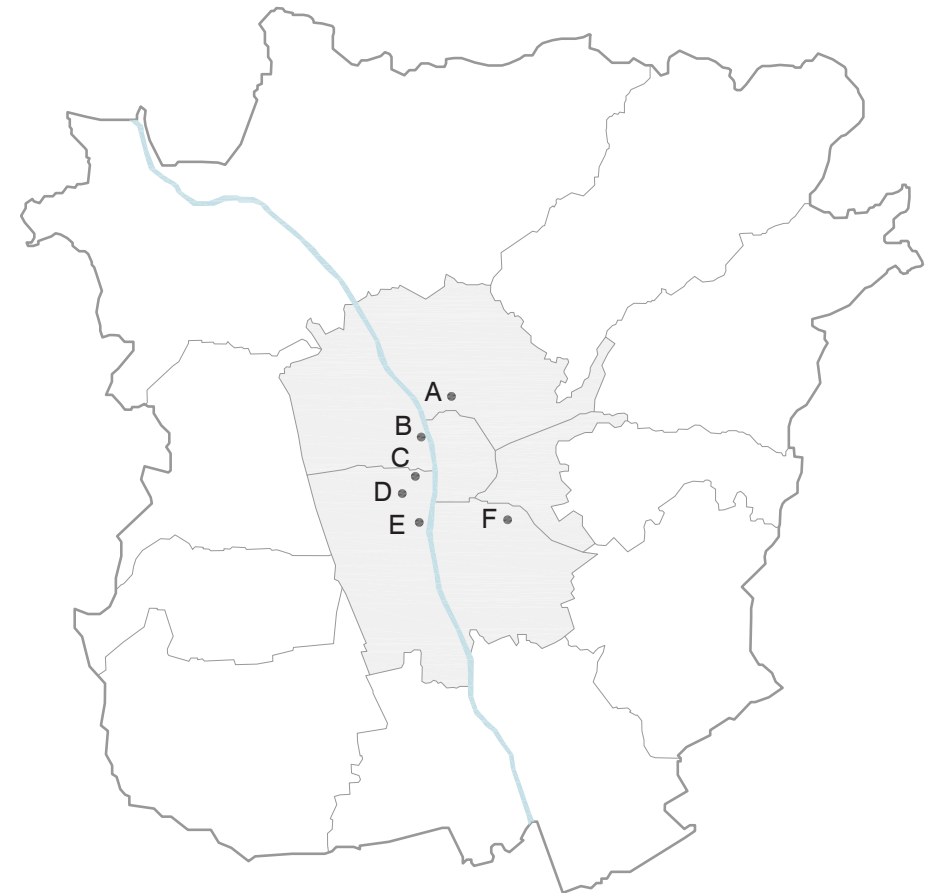
Um ein Projekt für eine Baugruppe zu entwerfen und diesen auszuarbeiten, stellte sich allererst die Frage nach einem geeigneten Standort in Graz.

Die Anforderungen, die von der Baugruppe gestellt werden könnten und das Grundstück erfüllen sollte, sind folgende:

- städtische Lage, innerhalb der inneren 6 Bezirke:
Innere Stadt, St. Leonhard, Geidorf, Lend, Gries, Jakomini
- gute Infrastruktur in der Nähe
- Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel
- Freiflächen, Grünraum vorhanden
- Platz für min. 15 Wohneinheiten
- sollte eine Bereicherung für den Stadtteil, die Straße, den Bezirk darstellen
- Pilotprojekt, sollte nicht versteckt liegen, eher präsent im Stadtbild sein
- Möglichkeit der Einbindung von Bewohnern aus der Umgebung

Mithilfe von Luftbildern, Stadtspaziergängen, Erhebungen von Leerständen und Stromverbrauchs-Plänen begann die Suche nach einem Grundstück. Ein besonderes Augenmerk legte ich auf Baulücken, Eckgrundstücken, Gewerbegebiete und Brachflächen in zentraler Lage. Generell ist in Graz zu erkennen, dass in innerstädtischer Lage kaum leere Grundstücke vorhanden sind, sondern es sich eher um leerstehende Gebäude handelt. Nach der Recherche wurden um die 20 Grundstücke gefunden, von denen ich 6 genauer analysiert habe. Für eines dieser Grundstücke wird ein Baugruppenprojekt entworfen.

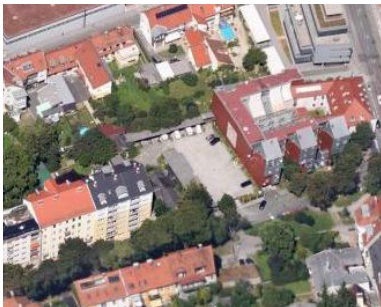
STANDORTE GRAZ



- A Muchargasse
- B Lendplatz | Fellingergasse
- C Dominikanergasse | Vorbeckgasse
- D Elisabethinergasse
- E Albert-Schweitzer Gasse | Karlauerstraße
- F Brockmannngasse

STANDORT A

MUCHARGASSE



53 | Vogelperspektive Standort A



54 | Kataster Standort A

Straße	Muchargasse 6
Bezirk	Geidorf (3. Bezirk)
Situation	Baulücke
Grundstücksgröße	44 x 46 m ca. 2.000 m²
Flächenwidmung	WA 0,2-1,4 (Allgemeine Wohngebiete)
Lage	Verkehrsberuhigte Nebenstraße Nähe Grabenstraße, Keplerbrücke
Merkmale	- ruhige, städtische Lage - Möglichkeit Straße zu beleben - Einbahnstraße - gegenüberliegendes Grundstück frei



LENDPLATZ | FELLINGERSTRASSE

STANDORT B



55 | Vogelperspektive Standort B



56 | Kataster Standort B

Straße	Lendplatz 43 Fellingner Gasse 12
Bezirk	Lend (4. Bezirk)
Situation	Eckgrundstück
Grundstücksgröße	35 x 35 m ca. 1.200 m²
Flächenwidmung	KG 0,5-2,5 (Kerngebiet)
Lage	Südlich am Lendplatz Nähe zur Mur
Merkmale	- Bauernmarkt vor dem Grundstück - Nebenprojekt: Rose am Lend - Einkaufsmöglichkeiten - Viertel im Aufschwung



STANDORT C

DOMINIKANERGASSE | VORBECKGASSE



57 | Vogelperspektive Standort C



58 | Kataster Standort C

Straße	Dominikanergasse Vorbeckgasse
Bezirk	Gries (5. Bezirk)
Situation	Baulücken
Grundstücksgröße	ca. 3.500 m²
Flächenwidmung	KIG/HO im KG 0,5-2,5 (Kerngebiet)
Lage	Nähe Annenstraße und Roseggerhaus
Merkmale	- Baulücken über Hof zu verbinden - Kindergarten und Hort befinden sich auf dem Grundstück - Bad zur Sonne und Stadtbibliothek in unmittelbarer Nähe



ELISABETHINERGASSE

STANDORT D



59 | Vogelperspektive Standort D



60 | Kataster Standort D

Straße	Elisabethinergasse
Bezirk	Gries (5. Bezirk)
Situation	größeres Baugebiet
Grundstücksgröße	ca. 6.000 m²
Flächenwidmung	GG 0,2-2,5 (Gewerbegebiet)
Lage	Nähe Roseggerhaus stark frequentierte Straße
Merkmale	- Mühlgang grenzt zur Straße ab - Postgarage, Rösselpark in Umgebung - Platz für mehrere Baugruppen auf dem Grundstück vorhanden



STANDORT E

ALBERT-SCHWEITZER GASSE | KARLAUERSTRASSE



61 | Vogelperspektive Standort E



62 | Kataster Standort E

Straße Albert-Schweitzer Gasse | Karlauerstraße
Bezirk Gries (5. Bezirk)
Situation Eckgrundstück

Grundstücksgröße ca. 1.800 m²

Flächenwidmung KG 0,5-2,5
(Kerngebiet)

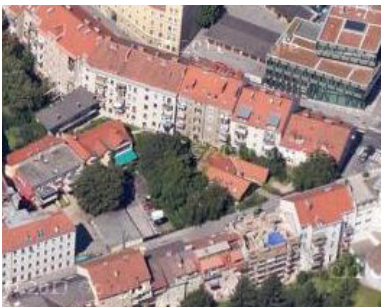
Lage Nähe Griesplatz
Overseepark und Augarten in der
Umgebung

- Merkmale
- gute Infrastruktur
 - hohe Verkehrsbelastung
 - ÖV-Anbindung vor dem Grundstück
 - Betreutes Wohnen nebenan



BROCKMANNGASSE

STANDORT F



63 | Vogelperspektive Standort F



64 | Kataster Standort F

Straße Brockmanngasse
Bezirk Jakomini (6. Bezirk)
Situation Baulücke

Grundstücksgröße ca. 1.200 m²

Flächenwidmung KG+WA 0,3-2,5
(Geschossweise übereinanderliegende
Nutzung)

Lage Nähe Dietrichsteinplatz
TU Graz in der Umgebung

- Merkmale
- Wohnstraße
 - geringe Verkehrsbelastung
 - Gründerzeitblock und Innenhof



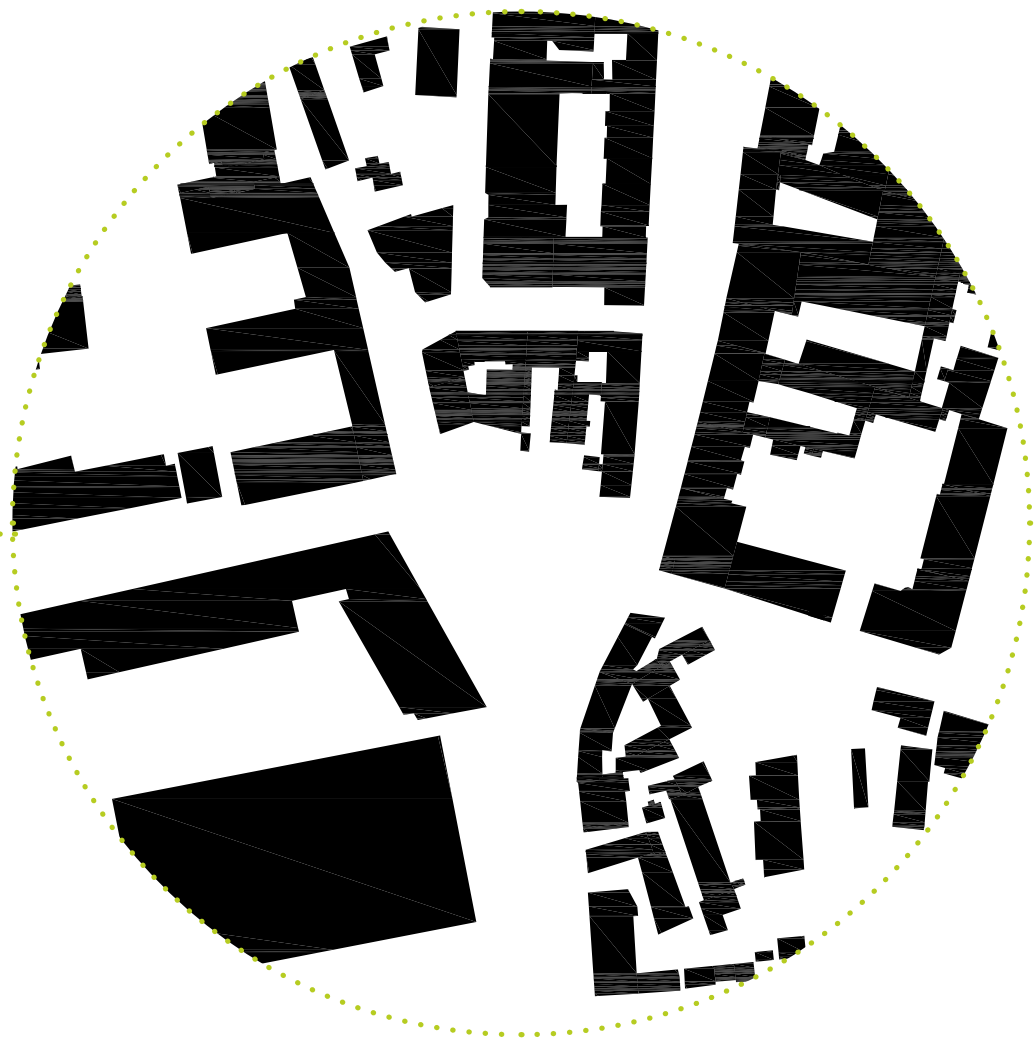
AUSWAHL BAUPLATZ

Die Entscheidung fiel auf den Standort E und die Gründe dafür sind vielfältig. Einerseits ist es durch seine offene Lage, neben einer Hauptzufahrtsstraße zum Griesplatz, sehr gut im Stadtbild wahrnehmbar und andererseits fußläufig von allen Seiten zugänglich. Auf diesem Grundstück und dieser Umgebung ist außerdem ein starkes Entwicklungspotential vorhanden. Gerade in Gries sind die Bewohner offen für Neues. Somit könnte die Baugruppe einen Impuls bewirken und als zukünftiges soziales Zentrum fungieren. Nebenbei kann die Baugruppe eine verantwortliche Rolle in Gries übernehmen und somit zu einer Aufwertung im Stadtviertel beitragen.

BAUPLATZ

Albert-Schweitzer Gasse | Karlauerstraße







Der Bauplatz befindet sich auf dem rechten Murofer im 5. Bezirk von Graz. Erst beim genaueren Blick erkennt man, dass dieses multikulturelle und gemischte Viertel einiges zu bieten hat.

Gries ist ein Flurname aus dem Althochdeutschen und hat mit der Lage in der Stadt zu tun. Da der Bezirk an die Mur grenzt, war dieser Bereich im Westen des Flusses für seinen sandigen Schotter und Kies berüchtigt. Durch die Mur im Osten bestand häufig Hochwassergefahr, da man im Gegensatz zur gegenüberliegenden Altstadt ungeschützt war. Deshalb hat sich vor allem das einfache Arbeitervolk, wie Handwerker und Händler hier angesiedelt. Gries galt damals, wie heute als billiges Gebiet zum Wohnen und als Standort für kleine Wirtschaftsbetriebe in Graz. Noch heute sind die damaligen Gewerbestrukturen erkennbar. Die geplante Stadt mit den Gründerzeitblöcken löst sich mehr in eine offene Bebauung auf. Zusammen mit dem Bezirk Lend, bildete Gries früher die sogenannte Murvorstadt.⁶⁶

Gries gilt heutzutage eher als eine Gegend, in der die Lebensqualität nicht hoch ist und es immer wieder zu Problemen kommt. Im Gegensatz zu Lend, wo bereits seit einigen Jahren ein Aufschwung bemerkbar ist, wird Gries noch vernachlässigt und es finden kaum Entwicklungen statt. Die Bürgerinitiative PRO GRIES setzt sich seit Jahren für die Wünsche und Bedürfnisse der Bewohner ein. Ein wichtiges Anliegen sei die Umgestaltung des Griesplatzes, das als Zentrum dienen soll, sich jedoch als Verkehrsplatz zeigt. Das Stadtbild wird durch die zahlreichen Glücksspielbars, Kebab-Läden und Nachtclubs geprägt. Gries zählt außerdem zu den Stadtvierteln mit dem höchsten Anteil an nicht österreichischen Staatsbürgern (31,4%).⁶⁷

65) Vgl. <http://www.graz.at/cms/beitrag/10180634/4216367> (04.08.2014)

66) Vgl. <http://www.geomix.at/oesterreich/steiermark/graz/graz-5-bezirk-gries/> (04.08.2014)

67) Vgl. <http://www.kleinezeitung.at/g7/2992002/naechste-baustelle-griesplatz.story> (04.08.2014)

BEZIRK GRIES

GESCHICHTE

5. Bezirk von Graz
Fläche: 5,05 km²
26.572 Einwohner
5.261 EW/km²⁶⁵

VERKEHR | KULTUR



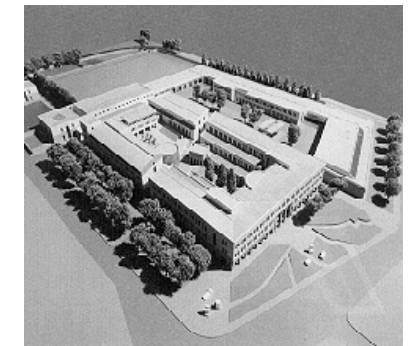
Der Bauplatz zeichnet sich durch die Nähe zur Innenstadt aus und befindet sich nur wenige Meter südlich vom Griesplatz. Durch seine zentrale Lage bietet der Standort eine gute Infrastruktur in fußläufiger Umgebung. Der dreieckige Baublock ist nördlich durch 2-3 geschossiger Bauten umschlossen und am südlichen Spitz unbebaut. Im Hof befinden sich niedrige Gewerbebauten, die oftmals zu Wohnraum erweitert wurden. Im Gegensatz zu den kleinen, älteren Strukturen im Osten des Bauplatzes, entstanden in den letzten Jahrzehnten große, neue Strukturen im Westen des Bauplatzes. 1988 wurde die vom Architekten Ernst Hoffmann entworfene Polizeidirektion Graz (Stützpunkt West) fertiggestellt.⁶⁸ Das bereits 1726 errichtete Armenhaus wurde immer wieder erweitert und umgebaut. Heute befinden sich im Geriatriischen Zentrum der Stadt Graz die zwei Albert-Schweitzer Kliniken, eine Tagesklinik, ein Begegnungszentrum, ein Hospiz und die Kirche „Zur Unbefleckten Empfängnis“. Das Betreute Wohnen Oeverseepark wurde 2008 eröffnet und hat einen Kindergarten integriert. Diese Wohnform bietet den älteren Menschen ein Leben in Eigenverantwortung, jedoch mit Unterstützungen im Alltag.⁶⁹ In unmittelbarer Nähe befinden sich die städtischen Grünanlagen Oeverseepark und Augarten, die den Anwohner einen Freizeit- und Erholungsraum bieten.

Zu den größten Stärken des Grundstückes zählt die südliche Lage, da es sich um einen sehr hellen, sonnigen Standort handelt. Durch die nur 70 Meter entfernte Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel, ist das Grundstück gut angebunden. Die Karlauerstraße zählt zu den frequentiertesten Zu- und Ausfahrtsstraßen in die Stadt. Durch die hohe Verkehrsbelastung ist mit Lärmeinwirkungen von dieser Seite zu rechnen.

⁶⁸) Vgl. <http://www.e-hoffmann.at/> (11.08.2014)

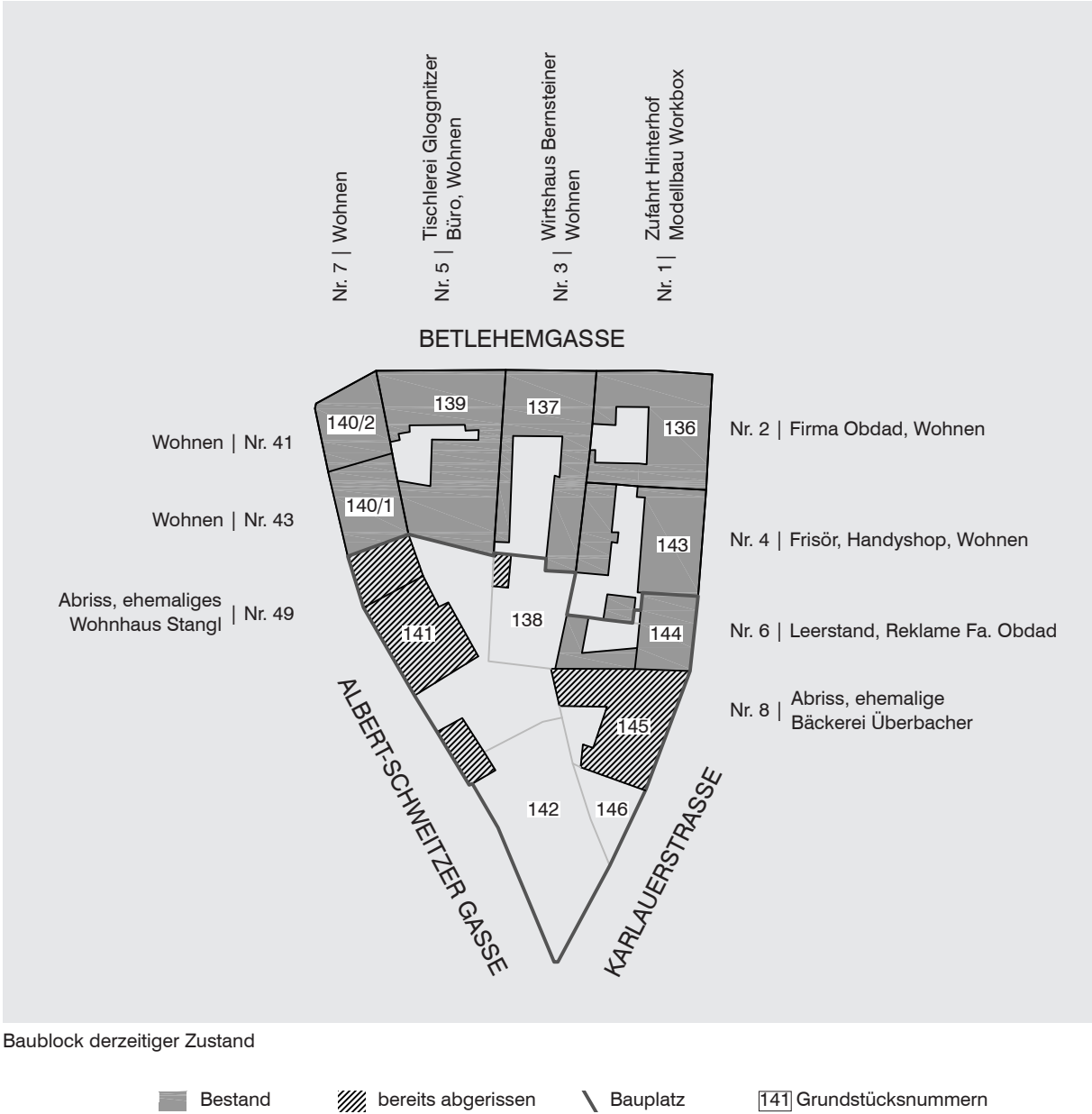
⁶⁹) Vgl. <http://www.ggz.graz.at/ggz/> (11.08.2014)

BAUPLATZ LAGE



68 | Polizeidirektion Graz - Karlau

STÄRKEN|SCHWÄCHEN



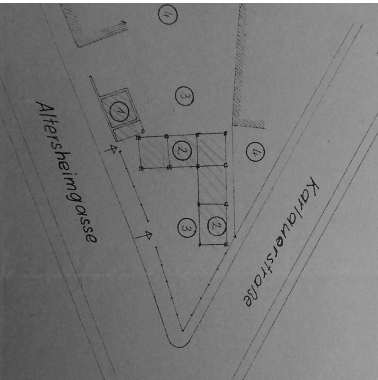
Um zu historischen Daten von Grundstücken oder Gebäuden zu gelangen, besteht in Graz die Möglichkeit, das Grazer Stadtarchiv in der Schiffgasse 4 zu besuchen. In den Bauakten sind neben den Plänen auch durchgeführte Änderungen festgehalten.

Mappe 1: Albert-Schweitzer Gasse 49 (G.Nr. 141 + 142)
Vor dem Jahre 1965 hieß die Gasse noch Altersheimgasse. Der Name der damaligen Hausbesitzerin war Maria Winkler. Auf der Grundstücksnummer 141 befand sich das Haus Nr. 49 und auf der G.Nr. 142 stand ein Holzlager mit angrenzendem Garten. Die südliche Spitze wurde 1956 für den Handel mit Kraftfahrzeugen von Herrn Karl Schwarz gepachtet und ein Flugdach für die Unterstellung dieser Kfz errichtet. Seit damals stand der südliche Bereich bis zuletzt für Kleingewerbe zur Verfügung. Im 2. Weltkrieg wurde das Gebäude in Mitleidenschaft gezogen und Instandsetzungen wurden durchgeführt. Zum Abriss des Gebäudes konnte ich keine Angaben finden.⁷⁰

Mappe 2: Karlauerstraße 8 (G.Nr. 145 + 146)
Es sind Pläne und Schriften ab 1861 vorhanden. 1923 findet man ein Ansuchen um Vergrößerung der Bäckereibetriebsanlage von M. u. V. Überbacher. Auf der G.Nr. 145 befand sich eine Baufläche von 249 m², auf der G.Nr. 146 ein 16 m² großer Garten. Im Jahre 1962 wurde im Bauakt vermerkt, dass man mit der südlichen Einmündung nicht zufrieden sei und die Karlauerstraße reguliert werden soll (Abb. 70). Diese Entscheidung lag schlussendlich bei den Grundbesitzern und bis heute ist keine Veränderung sichtbar. Da der Abriss des Gebäudes bereits erfolgte, würde hiermit die Chance auf eine neue städtebauliche Lösung für das gesamte Eckgrundstück bestehen.⁷¹

70) Vgl. Stadtarchiv Graz, Bauakt Albert-Schweitzer Gasse 49 (12.02.2014)
71) Vgl. Stadtarchiv Graz, Bauakt Karlauerstraße 8 (12.02.2014)

STADTARCHIV



69 | Autohandel Karl Schwarz



70 | Plan im Jahre 1956



1 GRIESPLATZ



2 RÖSSELMÜHLE



3 A. SCHWEITZER KLINIK



4 OEVERSEE PARK



5 BETREUTES WOHNEN



6 MÜHLGANG



7 POLIZEI KARLAU



8 SYNAGOGUE



9 MUR



10 GKK



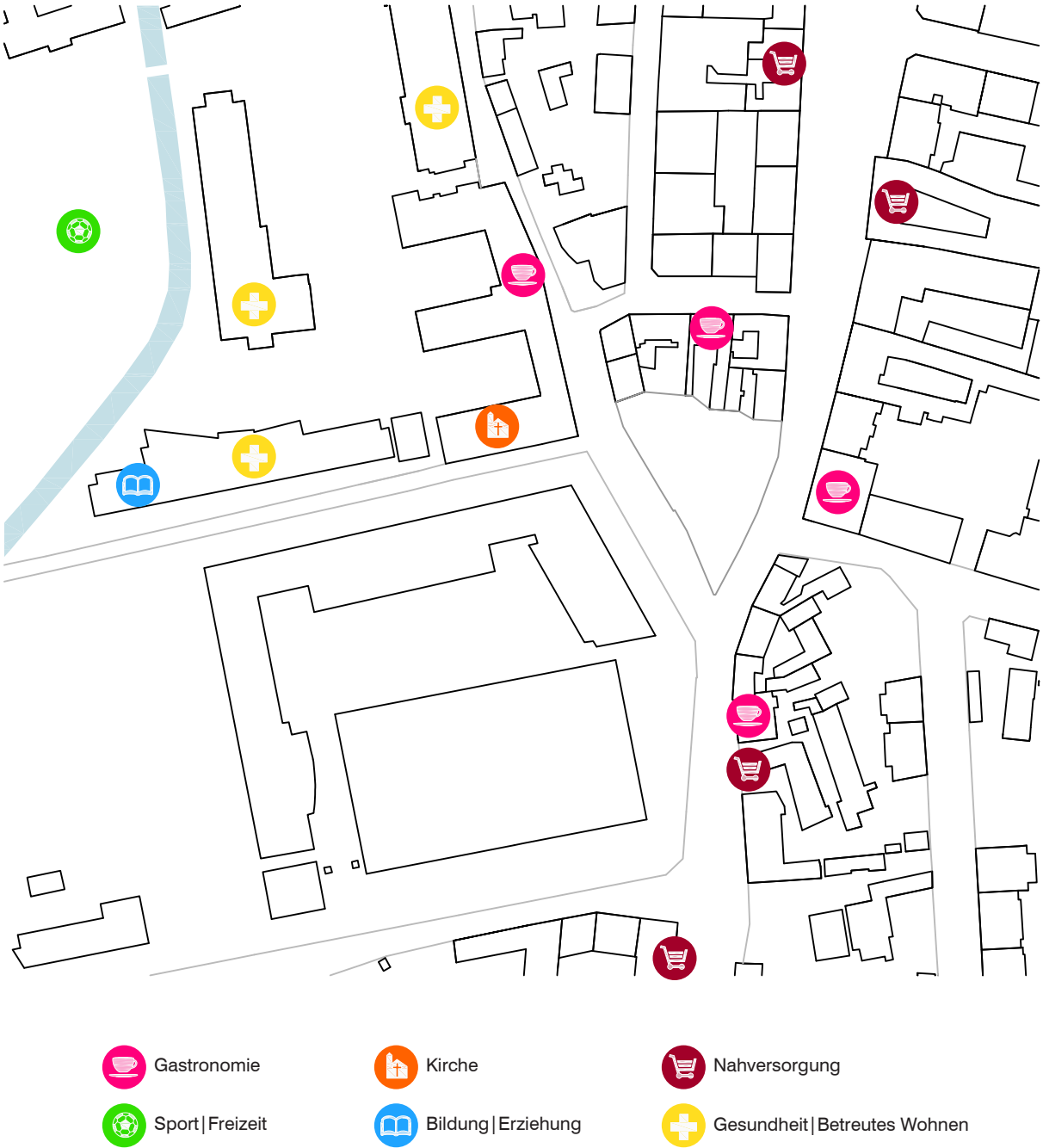
11 AUGARTENBRÜCKE



12 AUGARTEN

Entfernung				
Öffentliche Plätze und Einrichtungen				
Griesplatz	250 m	3 min	1 min	50 sec
Jakominiplatz	1,3 km	16 min	6 min	4 min
Hauptplatz	1,5 km	17 min	8 min	4 min
Hauptbahnhof	2,1 km	23 min	9 min	6 min
Albert-Schweitzer Klinik	120 m	1 min	20 sec	10 sec
Grünflächen und Parkanlagen				
Oeverseepark	250 m	3 min	40 sec	30 sec
Augarten	650 m	8 min	2 min	1 min
Rösselmühlpark	600 m	7 min	3 min	2 min
Murpromenade	550 m	7 min	2 min	1 min
Bildung				
WIKI Albert Schweitzergasse	90 m	1 min	15 sek	20 sek
Pfarrkindergarten Karlau	450 m	5 min	1 min	1 min
Volksschule Bertha v. Suttner	220 m	3 min	30 sek	40 sek
NMS Albert Schweitzer	350 m	4 min	1 min	1 min
BG/BRG Oeversee	400 m	5 min	1 min	4 min
HAK Grazbachgasse	800 m	10 min	4 min	2 min
Kultur				
Postgarage	600 m	7 min	4 min	3 min
Generalmusikdirektion	400 m	5 min	1 min	2 min
Synagoge	450 m	5 min	1 min	1 min
Karlauer Kirche	400 m	5 min	1 min	40 sek
Kindermuseum Frida & Fred	750 m	9 min	4 min	3 min
Stadtbibliothek Zanklhof	800 m	10 min	4 min	3 min
Kunsthaus	1,0 km	13 min	5 min	6 min
Freizeit				
Bad zur Sonne	750 m	10 min	4 min	3 min
Freibad Augarten	950 m	11 min	3 min	4 min
Lebensmittelmarkt	220 m	3 min	30 sek	30 sek
Einkaufszentrum Citypark	600 m	7 min	2 min	1 min
Annenhof Kino	1,6 km	15 min	6 min	6 min
Bezirkssportplatz Gries	800 m	10 min	6 min	4 min
Kinderspielplatz Oeverseepark	270 m	3 min	40 sek	30 sek

Infrastruktur in der Nähe



GEBÄUDEHÖHEN



- | | |
|-------------|-------------|
| 1 Geschoss | 4 Geschosse |
| 2 Geschosse | 5 Geschosse |
| 3 Geschosse | 6 Geschosse |

GRÜNRAUM



- | | | |
|-------|-----------------------|-----------------------------|
| Bäume | zugänglicher Grünraum | nicht zugänglicher Grünraum |
|-------|-----------------------|-----------------------------|

VERKEHR



INDIVIDUALVERKEHR

- Parken (Privat)
- Parken (Blaue Zone)
- PKW/24h Lärm: db Tag

RADVERKEHR

- Radweg
- Radroute in Tempo 30 Straße
- laut Radkarte: Gefahrenstelle

ÖFFENTLICHER VERKEHR

- ÖV Haltestellen
- Bus 39 (Wirtschaftskammer-Urnenfriedhof)
- Bus 67 (Zankstraße-Zentralfriedhof)

NUTZUNGEN EG



- Wohnen
- öffentliche|soziale Einrichtung
- Geschäft|Gewerbe
- Gastronomie|Spielcasino
- Leerstand







Entwurfsgedanken Baugruppe

Das Wohngebäude soll den Bewohnern mehr als eine reine Wohnfunktion bieten. Die Gemeinschaft und die Nutzungen sollen über das Gebäude hinweg, in den Außenraum wirken und dadurch die Lebensqualität von Gries steigern. Der Vorteil dieses Baugruppenprojektes wird es sein, dass die zukünftigen Bewohner bereits während der Planung ihre individuelle Lösung durch Partizipation selbst mitgestalten können. Jeder Einzelne, der ein Mitglied der Gemeinschaft ist, kann von Beginn an einen großen Einfluss auf das spätere Gebaute und das Leben miteinander nehmen. Das Projekt ist von einem Architekten initiiert. Der Verein verwaltet das Objekt und die Mitglieder erwerben Nutzungsrechte für die Wohnungen, um die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens langfristig zu gewährleisten.

KONZEPT

Auf dem Bauplatz soll in Zusammenarbeit mit dem Planer und den zukünftigen Nutzern ein Konzept entstehen. Die erste Planung sollte mit einer Kerngruppe vorgenommen werden, denn je konkreter der Entwurf vorangeschritten ist, umso mehr Interessenten werden angezogen. Die Bewohner können ihre Wohnung auswählen und ihre Wünsche miteinbringen. Der Prozess soll mit einer intensiven Beteiligung und einem regelmäßigen Austausch ablaufen. Organisatorische und rechtliche Fragen werden frühzeitig und mit Unterstützung von Beratern geklärt und ein Finanzierungsplan ist mit allen Bewohnern aufzustellen. Mittels Öffentlichkeitsarbeit wird der aktuelle Stand des Projektes der Bevölkerung vorgestellt. Um das Wohnen im neuen Gebäude genießen zu können, ist schlussendlich nicht nur das Endergebnis, sondern vor allem der Weg dorthin ein entscheidender Faktor, wie harmonisch das spätere gemeinschaftliche Zusammenleben funktioniert.

PROZESS

SCHWERPUNKTE

WOHNEN



Durch die Mitbestimmung während der Planungsphase sind die Wohnungen individuell für ihre Bewohner ausgerichtet und nach ihren Wünschen entworfen. Durch eine große Vielfalt an Wohntypen, kann eine unterschiedliche Gemeinschaft entstehen. Die Wohnungen reichen von kleinen Einheiten für Singles oder Senioren bis zu großen Wohngemeinschaften für Studenten oder Patch-Work-Familien. Die Einteilung der Räume und die Möblierung sind sehr flexibel. Durch kleine Eingriffe, können Wohnungen bei Bedarf erweitert oder verkleinert werden, um späteren Bedürfnissen gerecht zu werden.

GRÜN



Die Baugruppe trägt zu mehr Grünraum mitten in der Stadt bei. Die Fassade wird begrünt und die Dachflächen als Gemeinschaftsgarten genutzt. Beim Urban Gardening wird eigenes Obst, Gemüse oder Kräuter angepflanzt und nach dem Ernten werden diese in der Gemeinschaftsküche weiter verarbeitet. Um in Kontakt mit den Bewohnern aus dem Stadtviertel zu kommen, wird ein Stadtteilgarten initiiert und bei Workshops werden Erfahrungen ausgetauscht. Die privaten, großzügigen Terrassen bieten zusätzlich Raum für Grün.

SOZIAL



Durch Gemeinschaftsräume und Kommunikationsmöglichkeiten wird eine aktive Nachbarschaft angestrebt. Man lebt in diesem Wohnbau nicht nur nebeneinander, sondern vor allem miteinander. Das führt zu einer sehr hohen Identifikation mit seinem Zuhause und den Nachbarn. Neben einem sozialen Netzwerk in der Gemeinschaft, ist man auch bemüht, dem Stadtviertel Funktionen zu bieten und eine soziale Anlaufstelle in Gries zu sein. Es gibt Angebote für und von Bewohner, die zu einer Steigerung der Wohnqualität im Stadtteil führen.

Da viele Funktionen im Gebäude verteilt sind, ist es möglich seine Freizeit in der Stadt zu verbringen. In der Freizeit ist es nicht mehr erforderlich auf das Land zu fahren, um im Grünen zu sein. Die Dachterrasse und der Innenhof bieten Raum um sich zu erholen und aktiv zu sein. Die Freizeit kann man allein oder in der Gruppe in der Bibliothek, in der Werkstatt, im Schwimmbad, in der Gemeinschaftsküche oder im Freien genießen. Für Kinder gibt es im geschützten Innenhof und im Kinderraum Platz zum Spielen und sich mit gleichaltrigen zu entfalten. Die gute Infrastruktur in der Umgebung bietet zusätzliche Angebote.

Die Bewohner können entweder in der eigenen Wohnung oder sich kleine Wohnungseinheiten für ihr Home-Office mieten. Damit kann die Zeit für Familie und Arbeit frei eingeteilt werden. Zusätzlich werden Co-Working Plätze angeboten, wo Bewohner oder Gäste sich Arbeitsplätze anmieten können. Weiteres sind drei Atelierwohnungen für kreative Menschen, wie Grafiker, Künstler, Fotograf und viele mehr, vorgesehen. Im Erdgeschoss befinden sich kleine Geschäfte oder Studios und durch einen Aufgang gelangt man zur Wohnebene im Obergeschoss.

Die Erdgeschosszone wird urban gestaltet und bietet unterschiedliche Nutzungen an. Das Restaurant orientiert sich zum öffentlichen Platz und nutzt diesen bei Schönwetter. Für Interessenten können bei der Verwaltung Informationen über Baugruppen und das Projekt eingeholt werden. Es entstehen neue Angebote für die Bewohner des Stadtviertels und dies führt zur Aufwertung und Belebung von Gries. Bereits damals war Gries bekannt durch die Ansiedelung von Kleingewerbe. Auf dem Dach gibt es ein öffentliches Cafe mit Ausblick über Graz.

FREIZEIT



ARBEIT



GEWERBE



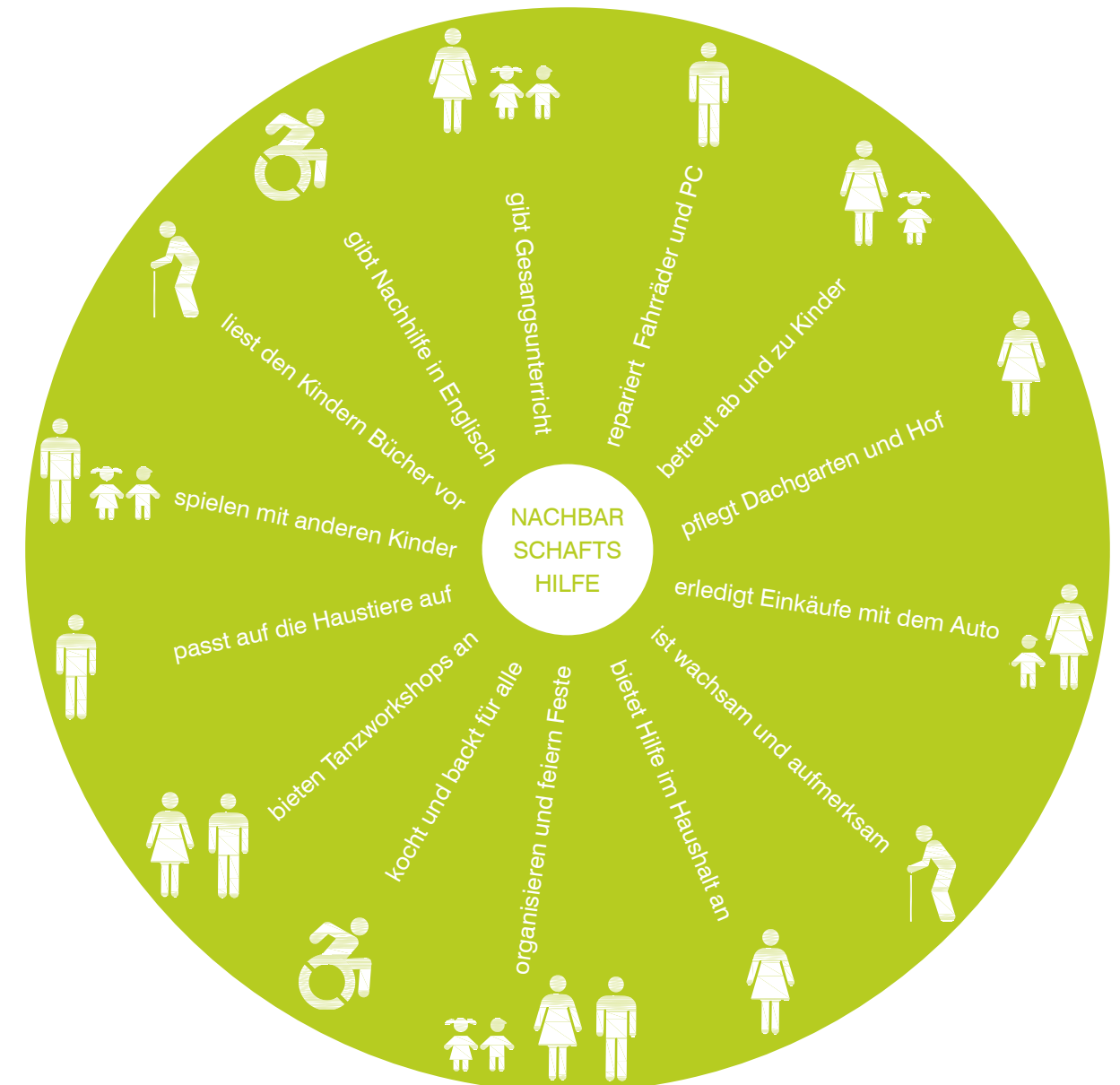
BEWOHNER

ZIELGRUPPE

Zu der Hauptzielgruppe des gemeinschaftlichen Wohnbaus zählen Singles, Alleinerziehende Eltern und Senioren. Diese haben in ihrem Leben mit ähnlichen Bedürfnissen, Interessen oder Probleme zu tun und würden sich daher gut ergänzen und von einem gemeinschaftlichen Wohnkonzept profitieren. Aber auch kinderlose Paare, Jungfamilien, Großfamilien, Menschen mit Migrationshintergrund, Menschen mit Behinderung und viele mehr, werden nicht ausgeschlossen und sind, wenn sie sich in der Gemeinschaft einbringen möchten, herzlich Willkommen.

Die Grafik (S. 133) soll eine Möglichkeit von Hilfestellungen innerhalb der Gemeinschaft zeigen. Die Bewohner können sich gegenseitig Unterstützung geben, um ihren Alltag zu erleichtern und keine externe, kostengebundene Dienstleistung in Anspruch nehmen zu müssen. Von solchen Aktivitäten profitiert jeder Einzelne und die Gemeinschaft wird dadurch gestärkt und ein Netzwerk entsteht. Als Räumlichkeiten stehen die Gemeinschaftsbereiche, die großzügigen Erschließungs- und Aufenthaltszonen, aber auch die Wohnungen zur Verfügung.

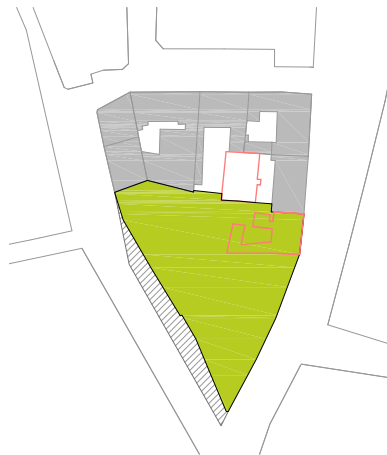
Ob es, wie in einigen Projekten ein Geld- oder Zeitsystem geben soll, ist Entscheidung der Gruppe. Für die Baugruppe Gries ist es nicht vorgesehen, da es keine Pflicht sein soll, sondern ein System, das auf freiwilliger Basis und flexibel ist, soll sich entwickeln und langfristig entstehen. Die Bewohner stellen Zeit, Dienstleistungen oder Fähigkeiten den Mitbewohnern im Rahmen der Möglichkeit jedes Einzelnen zur Verfügung. Denn viele Fähigkeiten, die jemand besitzt, können einem anderen sehr nützlich sein. Man hilft sich gerne, ohne einen Zwang. Ein nehmen und geben entsteht, das die Gemeinschaft festigt.



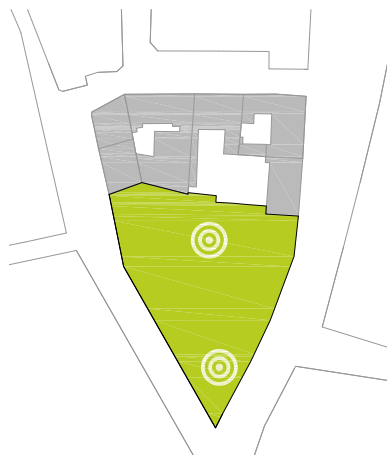
Szenario Nachbarschaftshilfe

ENTWICKLUNG

ENTWURFSSCHRITTE



Vergrößerung und Bereinigung



Platz und Innenhof entstehen

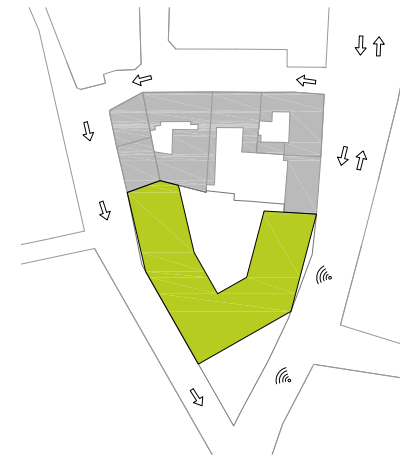
Die städtebaulichen Maßnahmen, die für den Projektentwurf notwendig waren, sind hier von der Ausgangssituation über mehrere Schritte bis zur endgültigen Gebäudeform dargestellt.

Das Grundstück wird im Westen Richtung Albert-Schweitzer Gasse auf insgesamt 1.930 m² vergrößert. Das Bestandsgebäude Karlauerstraße Nummer 6 wird mit den Nebengebäuden im Hinterhof abgerissen, da sie sich in einem desolaten Zustand befinden und keinen Verwendungszweck für den Entwurf erfüllen. Seit bereits einigen Jahren stehen diese Gebäude leer. Des Weiteren wird der nördliche Hinterhof befreit, um einen Freiraum für die Bewohner der Bestandsgebäude zu schaffen. Die Gebäude Karlauerstraße Nummer 8 und Albert-Schweitzer Gasse Nummer 49 wurden vor einigen Jahren abgerissen (siehe Abbildung S.112). Es wird eine bereinigte Bebauungsfläche erreicht und von dieser beim Entwurf ausgegangen.

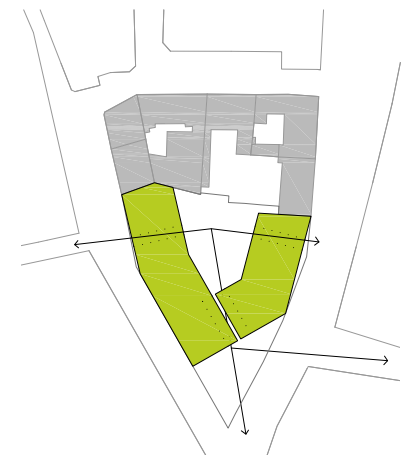
Die Fläche wird zum größtmöglichen Teil ausgenutzt und die bebaute Fläche grenzt an den vorhandenen Baublock an. Im inneren Bereich der Fläche wird Raum für einen Innenhof geschaffen. Ein Hof, der ein ruhiger und geschützter Freiraum ist, entsteht. Dieser Hof ist das Zentrum des Wohnbaues und stellt ein Gemeinschaftselement dar. Die Räume werden sich in diesen Hof orientieren und ein Möglichkeitsraum für ein Miteinander steht den Bewohnern zur Verfügung. Im Süden wird der Keil, der spitz in den Straßenraum ragt, entschärft und ein öffentlicher Platz, der Stadt zurückgegeben. Dieser wird von und mit den Stadtteilbewohnern gestaltet und bespielt werden. Unterschiedliche Interaktionen sind während dem gesamten Jahr möglich und Kontakt mit der Umgebung entsteht.

Das Gebäude wird an die Bestandsgebäude der vorhandenen Bebauung angeschlossen. Die Blockrandbebauung schafft einen Grünraum in der Mitte des Grundstückes. Im Osten des Standortes sind noch viele gründerzeitliche Blockrandbebauungen vorhanden. Erst im Westen beginnt sich diese in eine offene Bebauung aufzulösen. Das Gebäude orientiert sich um den Innenhof, und schottet somit den Verkehrslärm, der durch die stark befahrene Karlauerstraße, die Richtung Griesplatz und Innenstadt führt, ab. Die Albert-Schweitzer Gasse wird zur Einbahnstraße, die durch die Bethlehemgasse von der Karlauerstraße kommend zu erreichen ist. Im Zuge der Umgestaltung des Griesplatzes, der zurzeit wieder häufiger diskutiert wird, wäre eine verkehrsberuhigte Zone durch die Einengung des Straßenraums anzudeuten, um sowohl die Aufenthaltsqualität des Platzes, als auch die unmittelbare Wohnqualität zu steigern.

Die Bebauung wird im Erdgeschoss durch Durchgänge aufgelöst und schafft eine Verbindung zum Stadtteil. Mittels Blickbeziehung zur Kirche oder zu den nächsten Straßen wird der Weg durch den Hof geleitet. Diese Durchwegung führt Fußgänger Richtung Westen zum Oeverseepark und zur Albert-Schweitzer Klinik und Richtung Osten zum Griesplatz und zur Mur. Im Osten entlang der Karlauerstraße wird aufgrund der ebenfalls hohen Gebäude und der dichteren Bebauung höher bebaut als an der Albert-Schweitzer Gasse. Durch die Zugänge von drei Seiten, wird es auch in das Gebäude mehrere Eingänge geben. Dadurch sich die Bebauung im Süden komplett öffnet und einen Eingang in den Innenhof bildet, entstehen zwei Gebäudeteile, die in jedem Geschoss durch eine Brücke verbunden sind.

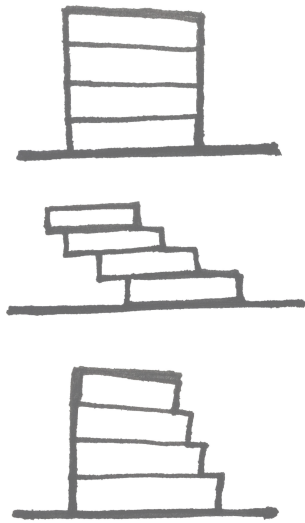


Verkehrslösung

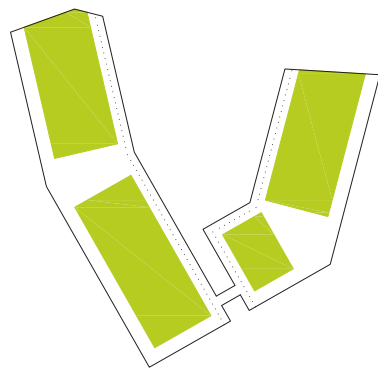


Durchwegung und Zugänge

ENTWURFSASPEKTE



Abtreppung Gebäude



System Regelgeschoss

Terrassierung

Durch das Versetzen der einzelnen Geschosse ergibt sich beidseitig eine Abtreppung. Um jedoch einen klaren Straßenraum zu erzeugen, findet die Abstufung nur zum Innenhof statt. Durch den Vorsprung der Geschossdecke wird ein teils geschützter und teil offener Bereich des Freiraumes erreicht. Diese Terrassen ermöglichen den Bewohnern Blickbeziehungen und Kontakt zu den darüber- und darunterliegenden Nachbarn. Die Geschosse nehmen nach oben hin ab und somit werden unterschiedliche Wohnungstiefen erreicht. Die Gebäude stufen sich zueinander ab und öffnen sich zur Stadt und dem öffentlichen Platz und lassen Einblicke in den Innenhof zu.

Mobilität und Parkplätze

Es sind keine eigenen Parkplätze für den Wohnbau vorgesehen. Auf die Tiefgarage wird zugunsten eines Schwimmbades verzichtet. In der Albert-Schweitzer Gasse ist ein öffentlicher Parkstreifen vorhanden und der auf der Karlauerstraße wird bis zum Vorplatz verlängert. Die Gemeinschaft kann den naheliegenden öffentlichen Verkehr benutzen. Die Gemeinschaft kann neben vielen weiteren Ressourcen, Fahrzeuge zusammen nutzen und ein internes Car-Sharing konzipieren.

Zugänge und Erschließung

Die Zugänge erfolgen vom Straßenraum oder Innenhof aus und mittels zwei Aufzüge und zwei zentralen Treppenhäuser gelangt man in die oberen Geschossen. Die Treppe stellt ein tragendes, geschlossenes Element in den Eckpunkten der beiden Gebäude dar. Die Treppe ist eine freistehende Wendeltreppe, die durch Öffnungen Ausblicke zu und natürliches Licht hinein lässt.

Regelgeschoss

Die vier Baukörper in den Gebäuden sind klimatisch geschlossen und gedämmt und beinhalten die Funktionen. Die Geschossdecken kragen beidseitig aus und ergeben Richtung Straßen die Laubengänge, der die Wohnungen erschließt, und im Innenhof, die privaten Terrassen. Die Baukörper sind kompakt und orthogonal entworfen, um eine Variabilität der Raumkonstellationen zu gewährleisten. Die Belichtung der Räume erfolgt von Westen und Osten. Die Laubengänge dienen neben der Erschließung, ebenso als Vorbereich der Wohnungen und als Begegnungszone, wo man spontan die Nachbarn trifft.

Grünraum

Neben der Begrünten Fassade werden die Dachgärten intensiv zum Pflanzenanbau verwendet. Die privaten Terrassen können sich die Bewohner individuell aneignen und bieten mit dem Laubengang Platz für Begrünung. Im Innenhof gibt es neben dem Gemeinschaftsbaum, eine große Grünfläche für diverse Aktivitäten. Die Bepflanzung dient zur natürlichen Beschattung und schafft mehr grünen Lebensraum im Bezirk Gries.

Fassadengrün

Die äußere Hülle des Gebäudes soll den Ausdruck der Einheit verdeutlichen und wird mit gerüstkletternde Pflanzen vom Dachgeschoss aus begrünt. Die Hoffassade ist verglast und verschiebbare Verschattungselemente aus Holz geben ein individuelles Bild. Das Edelstahlseil X-Tend dient zur Absturzsicherung und Abschluss der Fassade und gibt den Pflanzen guten Halt. Die Vorteile sind Beschattung, Schaffung eines Mikroklimas und einen Schutz vor Lärm und Schadstoffe.



Grünraumkonzept



71 | Studentenwohnheim Garching

FUNKTIONSVERTEILUNG

RAUMPROGRAMM



Polizeidirektion

Albert-Schweitzer Gasse

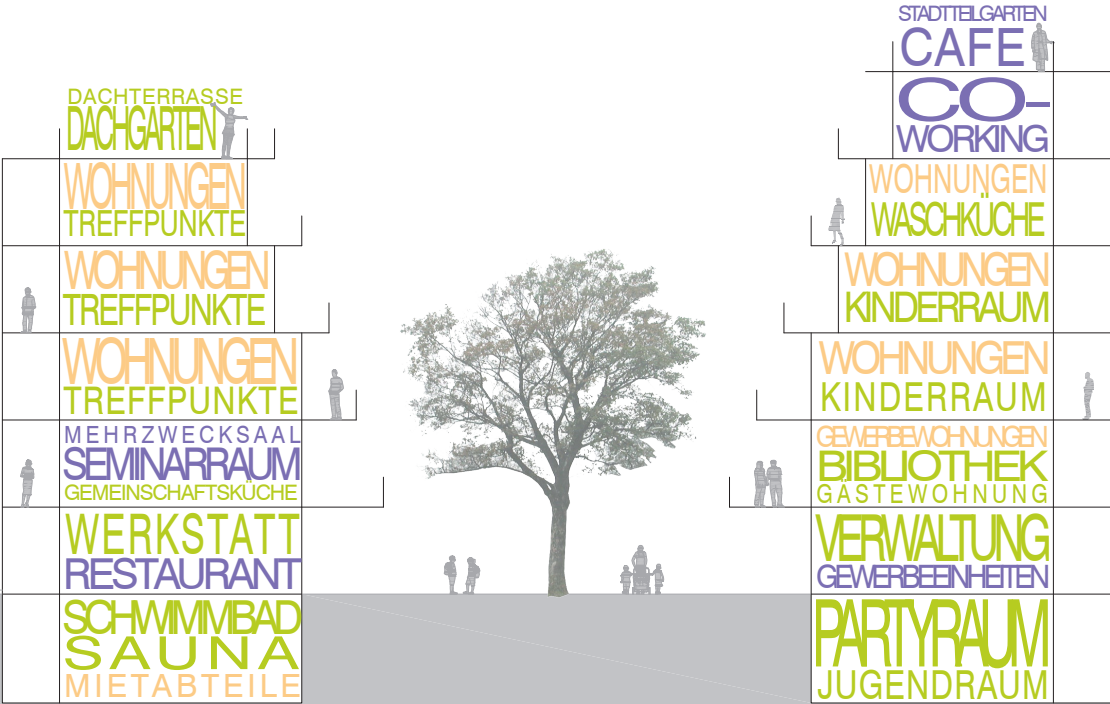
Gebäude A

Gemeinschaftshof

Gebäude B

Karlauerstraße

Spielcasino



6.OG

5.OG

4.OG

3.OG

2.OG

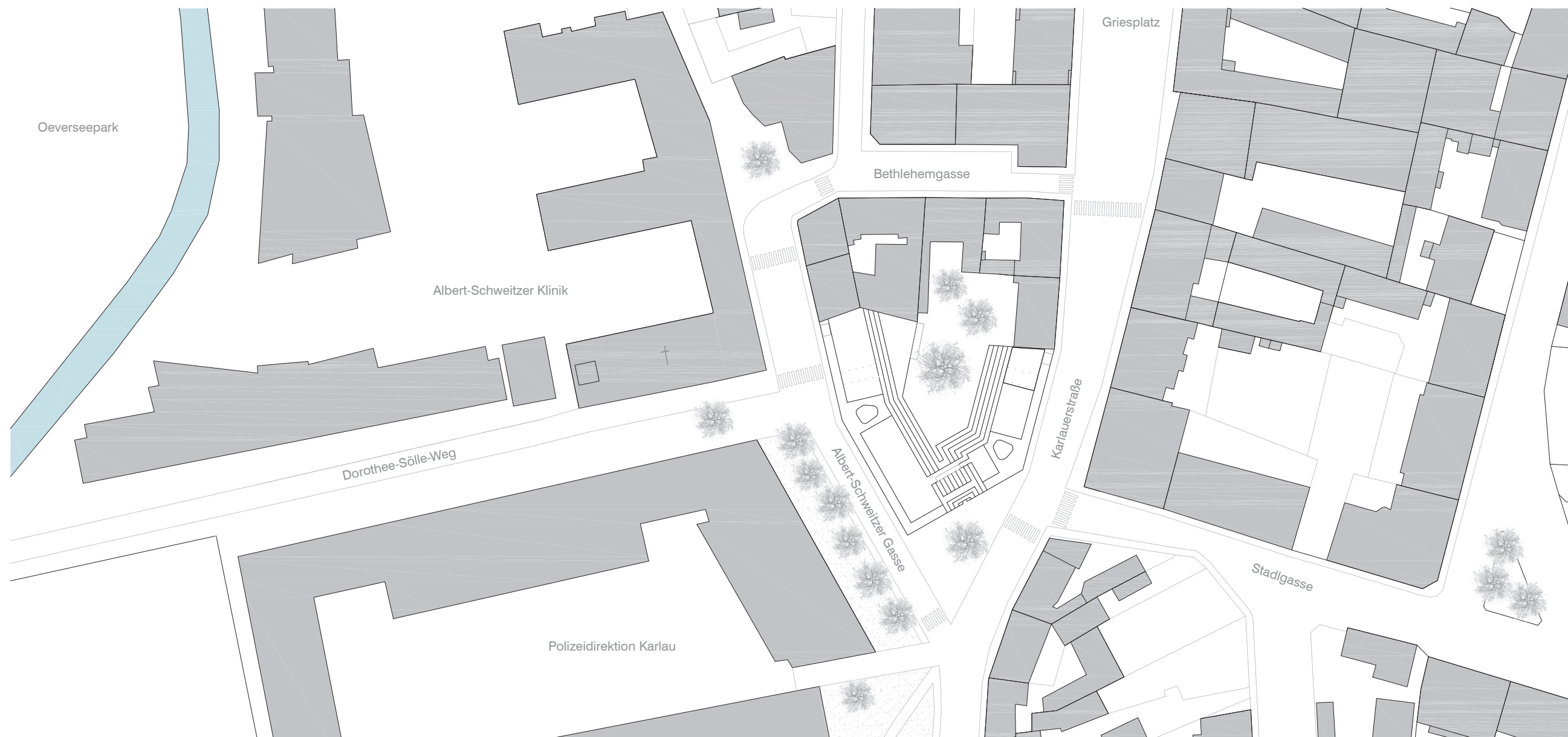
1.OG

EG

UG



LAGEPLAN



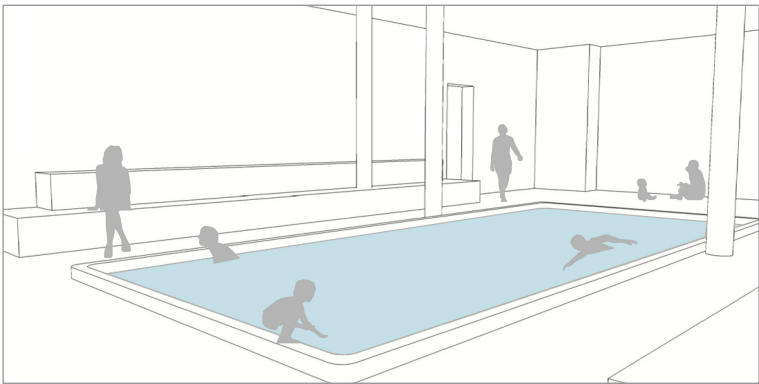
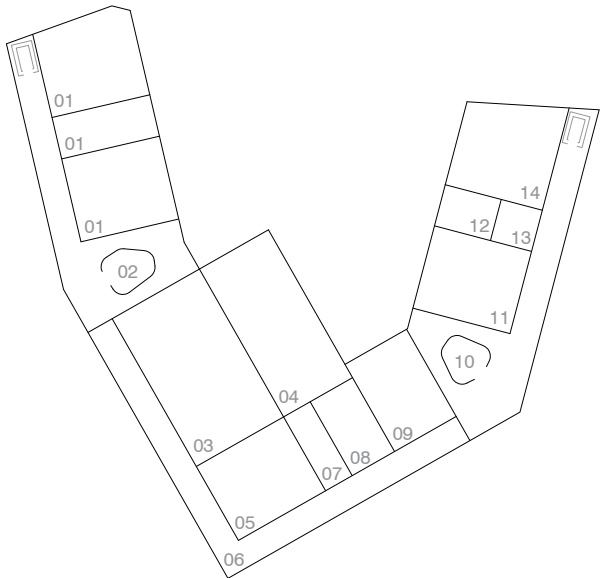
Lageplan 1:1000

GRUNDRISSE

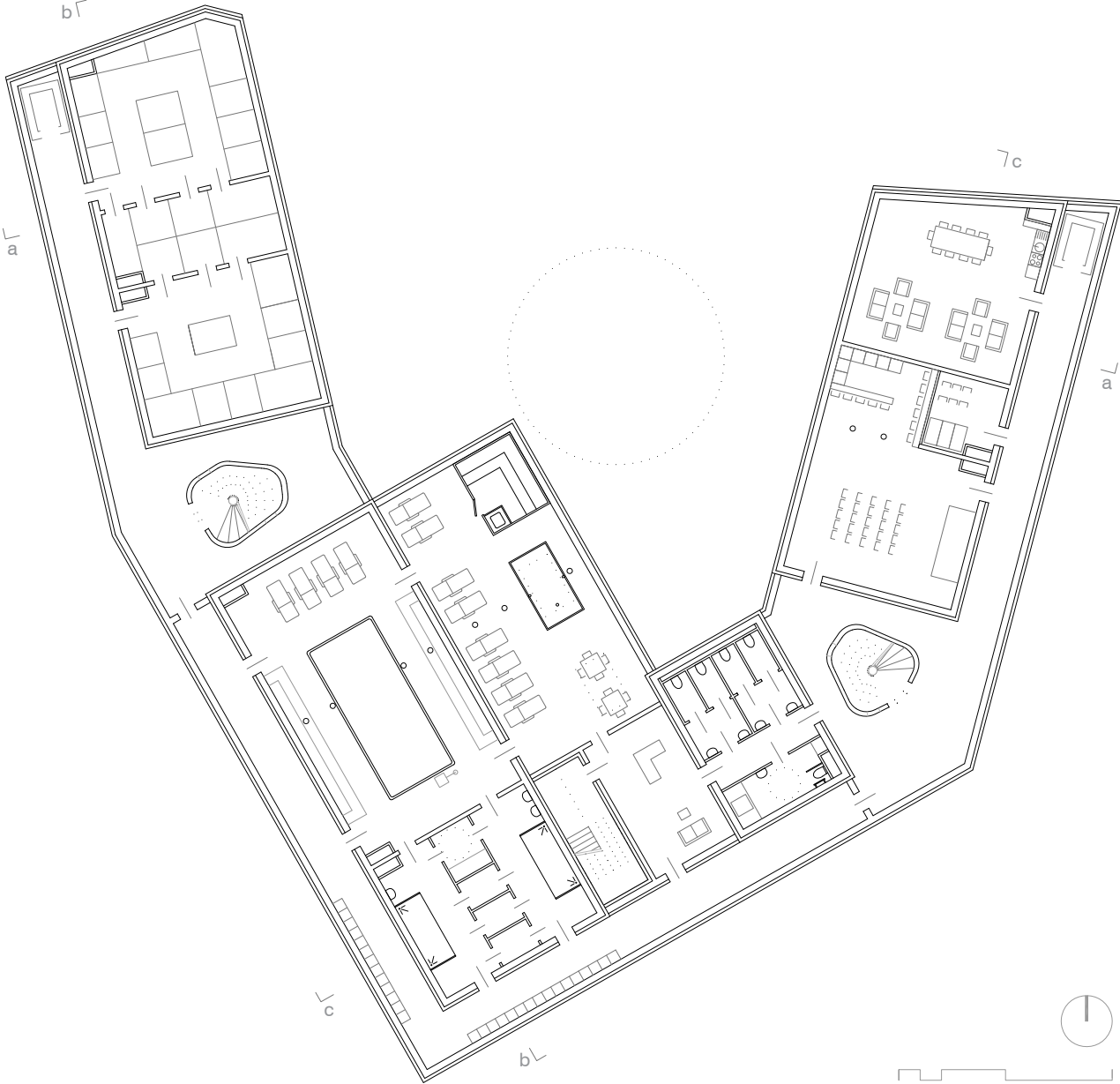
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

Statt PKW Abstellplätzen wird die Fläche des Untergeschosses für Kultur- und Freizeiteinrichtungen genutzt. Neben einen Rückzugsraum für die jungen Bewohner, gibt es für alle einen Partyraum inklusive einer Bar, um gemeinsame Feste zu feiern. Das Schwimmbad im eigenen Gebäude stellt für die Bewohner eine hohe Wohnqualität dar. An bestimmten Tagen hat die Öffentlichkeit durch einen externen Eingang Zutritt.

- Mietabteile 01
- Treppenhaus Gebäude A 02
- Schwimmbad 03
- Sauna 04
- Umkleiden | Duschen 05
- Garderobe 06
- öffentlicher Zugang 07
- Information 08
- WC 09
- Treppenhaus Gebäude B 10
- Partyraum 11
- Bar 12
- Lager Bestuhlung 13
- Jugendraum 14



Schwimmbad



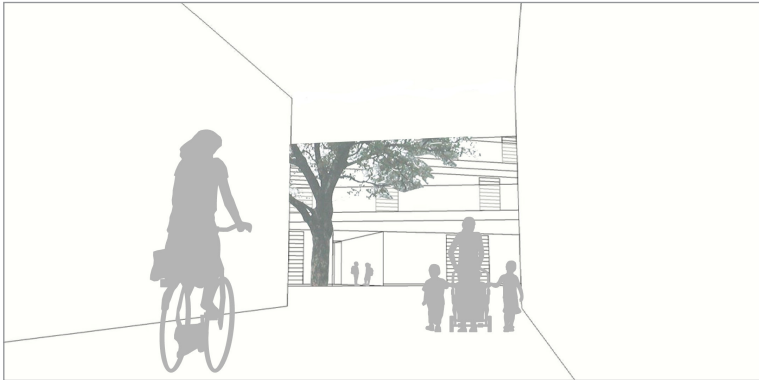
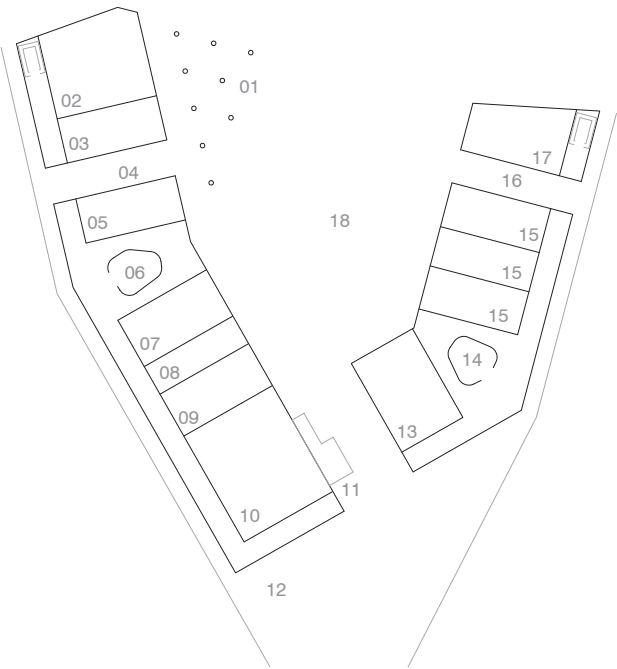
0m 2m 5m 10m

Grundriss Untergeschoss

GRUNDRISS
ERDGESCHOSS

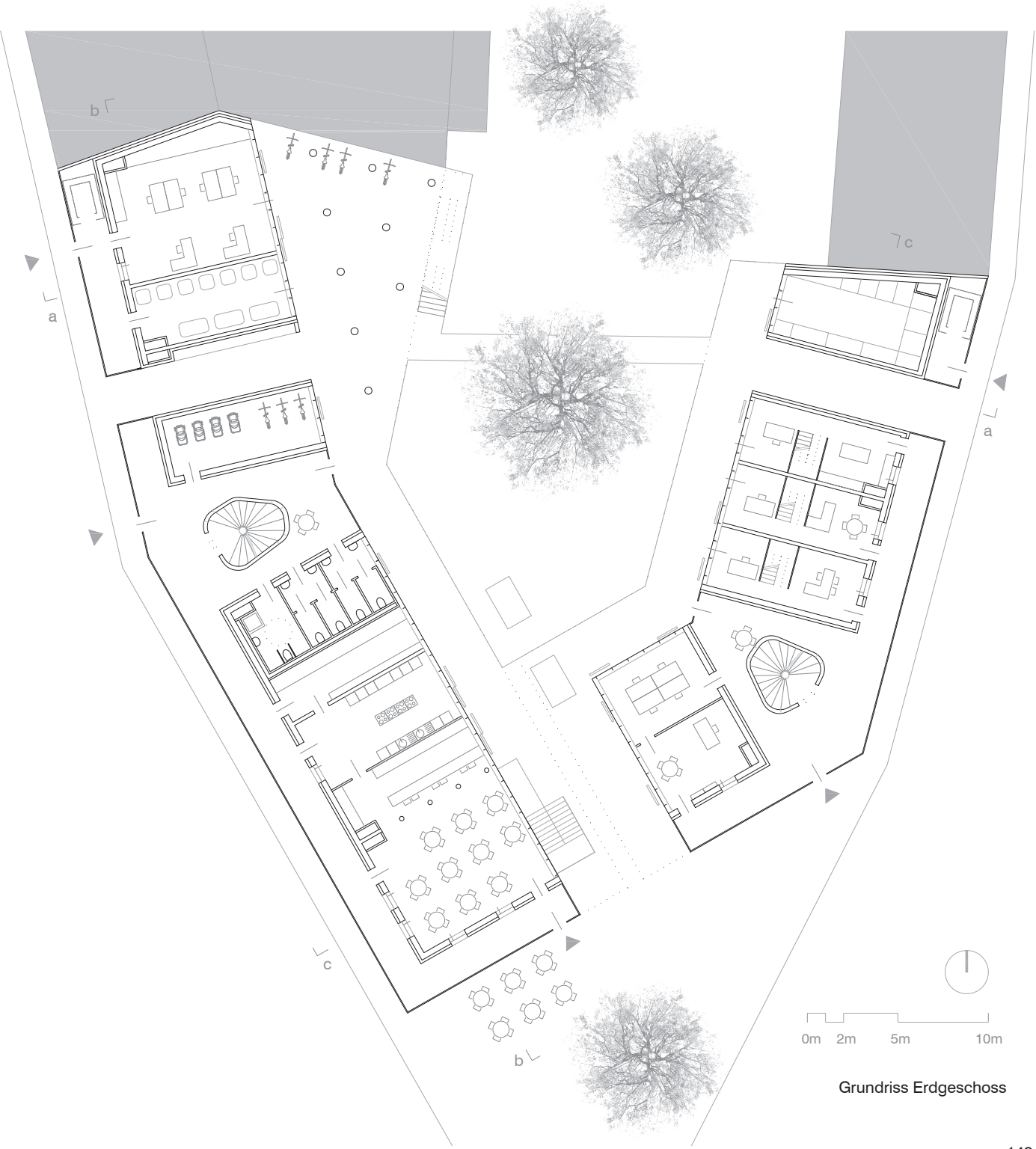
- | | |
|---------------------------|----|
| Abstellplatz Fahrräder | 01 |
| Werkstatt | 02 |
| Müllraum | 03 |
| Durchgang Albert-S. Gasse | 04 |
| Abstellraum | 05 |
| Treppenhaus Gebäude A | 06 |
| WC | 07 |
| Lager Restaurant | 08 |
| Küche | 09 |
| Restaurant | 10 |
| Abgang Schwimmbad | 11 |
| öffentlicher Platz | 12 |
| Verwaltung Baugruppe | 13 |
| Treppenhaus Gebäude B | 14 |
| Gewerbeeinheiten | 15 |
| Durchgang Karlauerstraße | 16 |
| Lager Hof | 17 |
| Gemeinschaftshof | 18 |

Zu den beiden Gebäuden gibt es mehrere Zugänge und daher einige Eingangsmöglichkeiten. Das Restaurant und der öffentliche Platz soll Bewohner und Menschen aus dem Stadtteil in Kontakt bringen. Die Gewerbeeinheiten sind durch die internen Treppen in einen Verkaufs- und einen Arbeitsbereich unterteilt.



Durchgang Innenhof

EG

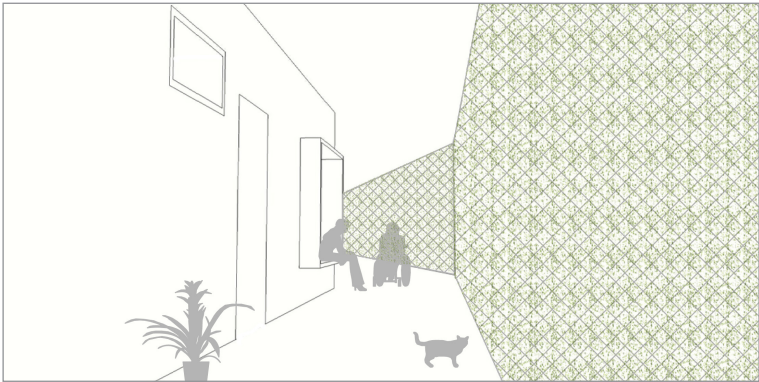
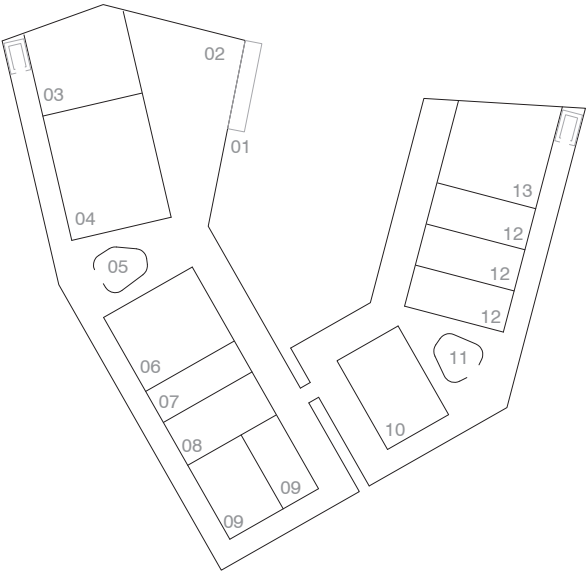


Grundriss Erdgeschoss

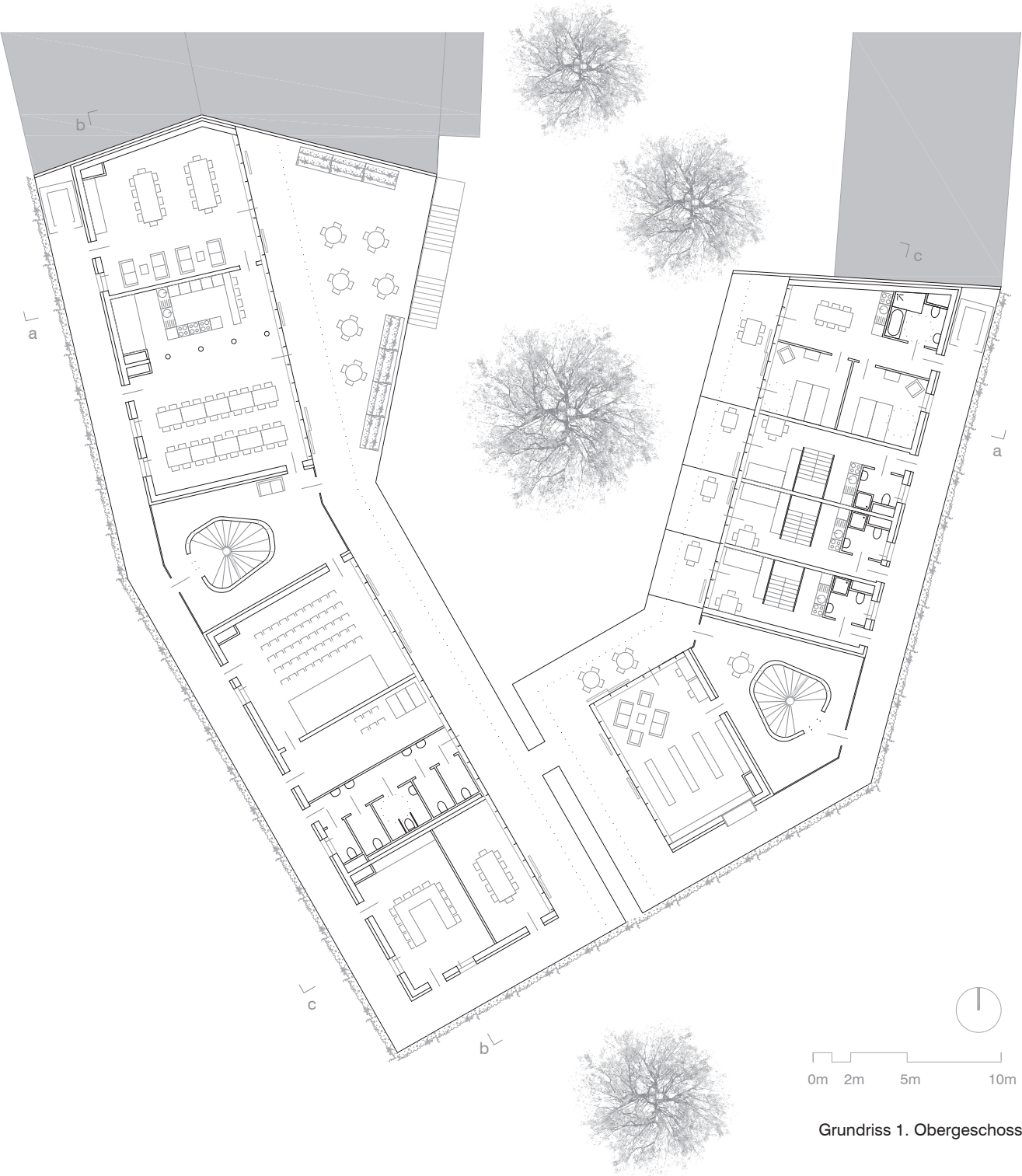
GRUNDRISS
1. OBERGESCHOSS

Im 1. Obergeschoss sind die wichtigsten Gemeinschaftsräume versammelt, um somit eine Zentralität der Gemeinschaft im Gebäude zu erreichen. Weitere gemeinschaftlich genutzte Räume sind in den restlichen Geschossen verteilt. Die barrierefreie Gästewohnung bietet Besuchern Platz. Die Seminarräume oder der Mehrzwecksaal können selbst genutzt, aber auch der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden.

- Abgang Innenhof 01
- Gemeinschaftsterrasse 02
- Gemeinschaftsraum 03
- Gemeinschaftsküche 04
- Treppenhaus Gebäude A 05
- Mehrzweckraum 06
- Aufbewahrung Stühle, Tische 07
- WC 08
- Seminar-|Besprechungsraum 09
- Bibliothek|Share-Room 10
- Treppenhaus Gebäude B 11
- Wohnung Gewerbeeinheiten 12
- Gästewohnung 13



Laubengang

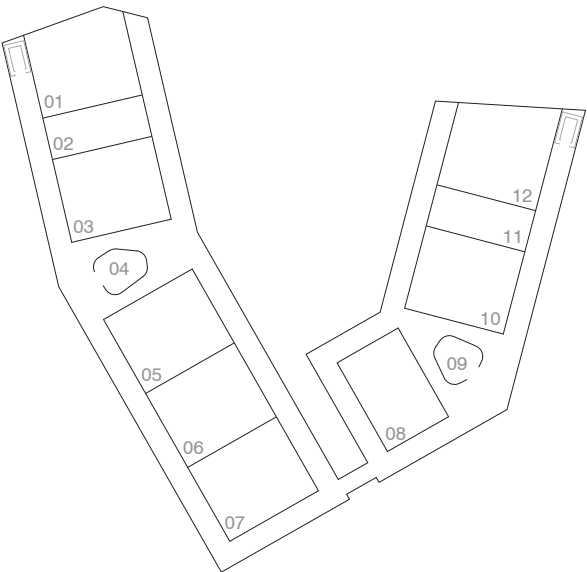


Grundriss 1. Obergeschoss

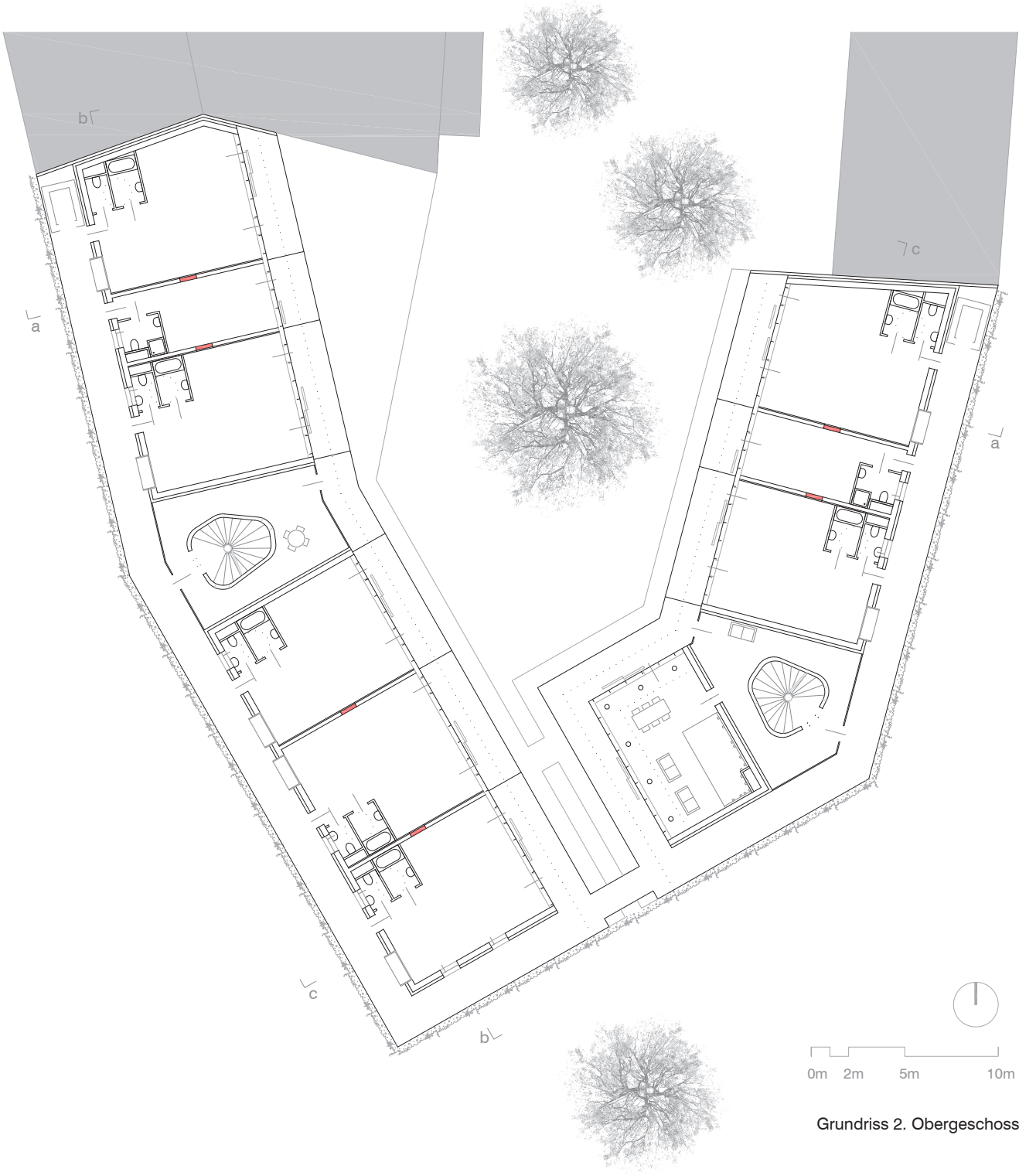
GRUNDRISS
2. OBERGESCHOSS

Das zweite, dritte und vierte Obergeschoss sind Wohngeschosse und werden durch jeweils einen gemeinschaftlich genutzten Raum pro Geschoss ergänzt. Der Laubengang bietet viel Fläche zur Begegnung und zur Kommunikation. Die begrünte Gitterfassade schützt vor Verkehrslärm und der schmutzigen Stadtluft und durch den Blickschutz wird eine angenehme Aufenthaltsqualität vor den Wohnungen geboten.

- | | |
|---------------------------|----|
| Wohnung 1 | 01 |
| Zwischenwohnung A | 02 |
| Wohnung 2 | 03 |
| Treppenhaus Gebäude A | 04 |
| Wohnung 3 | 05 |
| Wohnung 4 | 06 |
| Wohnung 5 | 07 |
| Kinderraum (2-geschossig) | 08 |
| Treppenhaus Gebäude B | 09 |
| Wohnung 6 | 10 |
| Zwischenwohnung B | 11 |
| Wohnung 7 | 12 |



Wohnung nur mit Sanitärblock

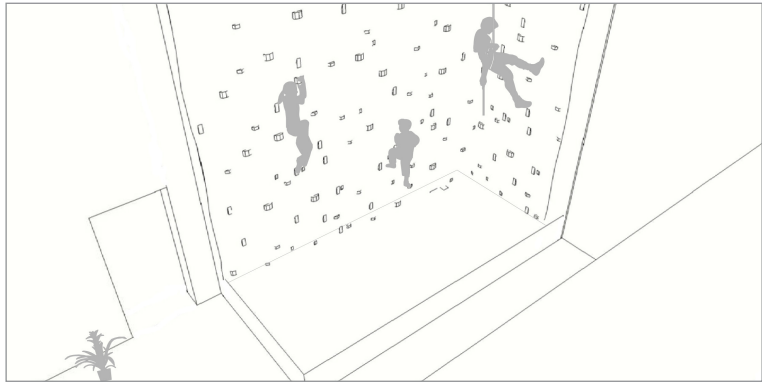
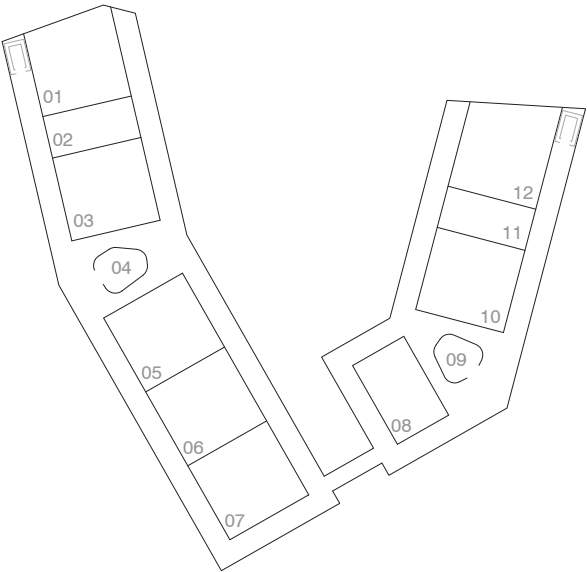


Grundriss 2. Obergeschoss

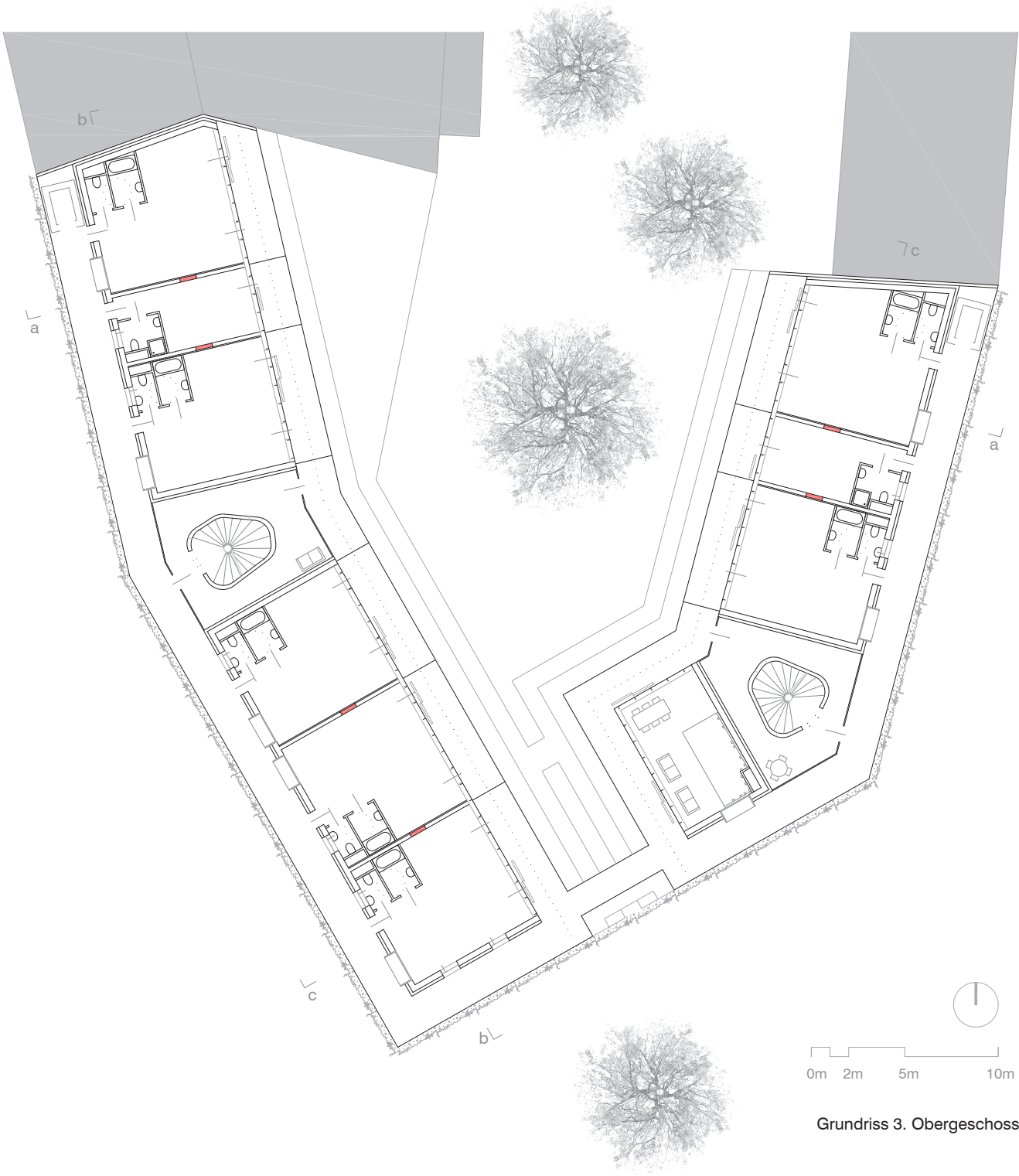
GRUNDRISS
3. OBERGESCHOSS

Die Wohnungen sind durch eine Soll-Bruchstelle miteinander verbunden und können bei Bedarfsfall zusammengelegt werden. Eine Zwischenwohnung kann einer Wohnung zugeschaltet werden und vergrößert diese um weitere 30 m². Der zweigeschossige Kinderraum bietet Kindern einen geschützten Bereich außerhalb der Wohnungen und durch seine über 6 Meter Raumhöhe eignet er sich zum Klettern für Klein und Groß.

- | | |
|---------------------------|----|
| Wohnung 8 | 01 |
| Zwischenwohnung C | 02 |
| Wohnung 9 | 03 |
| Treppenhaus Gebäude A | 04 |
| Wohnung 10 | 05 |
| Wohnung 11 | 06 |
| Wohnung 12 | 07 |
| Kinderraum (2-geschossig) | 08 |
| Treppenhaus Gebäude B | 09 |
| Wohnung 13 | 10 |
| Zwischenwohnung D | 11 |
| Wohnung 14 | 12 |



Kinderraum

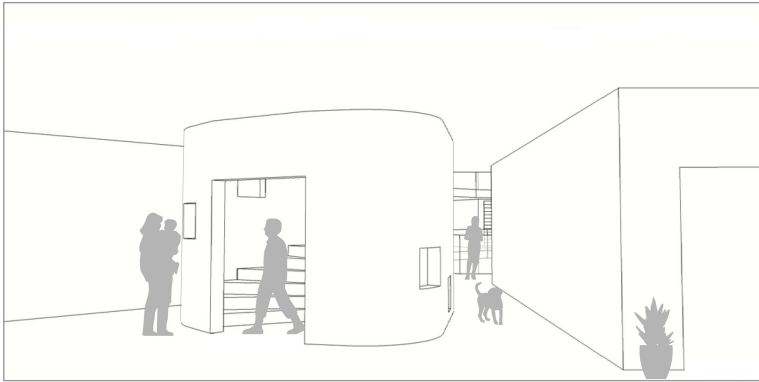
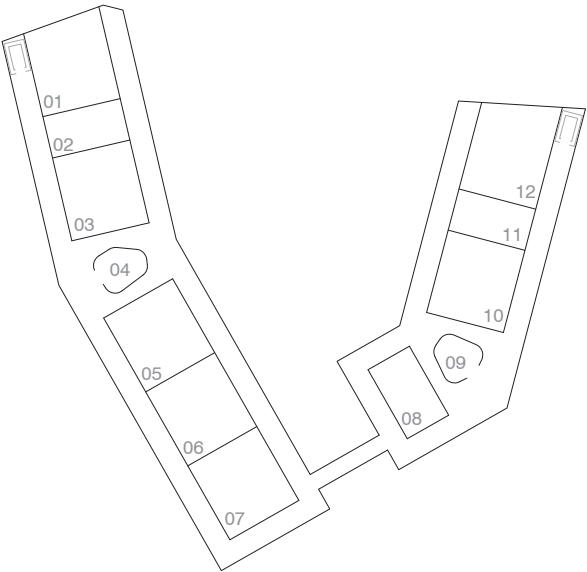


Grundriss 3. Obergeschoss

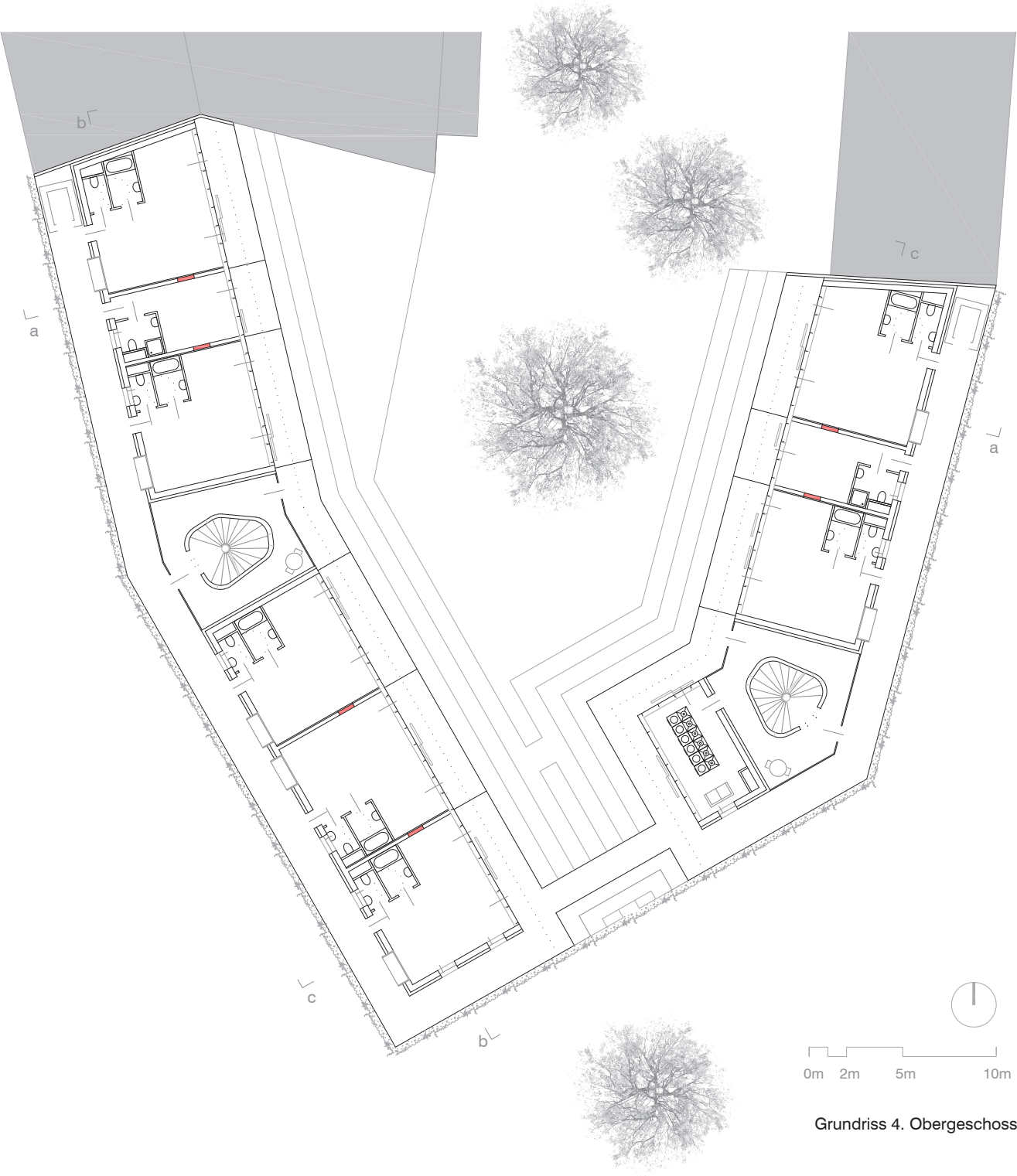
GRUNDRISS
4. OBERGESCHOSS

Vor den Wohnungen gibt es ein großes Schaufenster, das zum Sitzen und Kommunizieren mit den Nachbarn einlädt, aber auch einen Ausblick aus der Wohnung zur begrünten Fassade gibt. Vom Laubengang aus, kann man einen kurzen Blick in die Wohnung werfen, und sehen ob der Nachbar zuhause ist. Die teilweise überdachten Terrassen bieten privaten Außenraum, der als Rückzugsort in den ruhigen Innenhof dient.

- | | |
|-----------------------|----|
| Wohnung 15 | 01 |
| Zwischenwohnung E | 02 |
| Wohnung 16 | 03 |
| Treppenhaus Gebäude A | 04 |
| Wohnung 17 | 05 |
| Wohnung 18 | 06 |
| Wohnung 19 | 07 |
| Waschküche | 08 |
| Treppenhaus Gebäude B | 09 |
| Wohnung 20 | 10 |
| Zwischenwohnung F | 11 |
| Wohnung 21 | 12 |



Treppenhaus

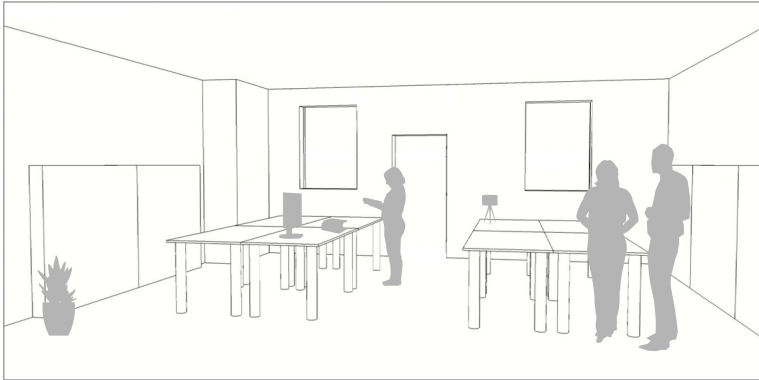
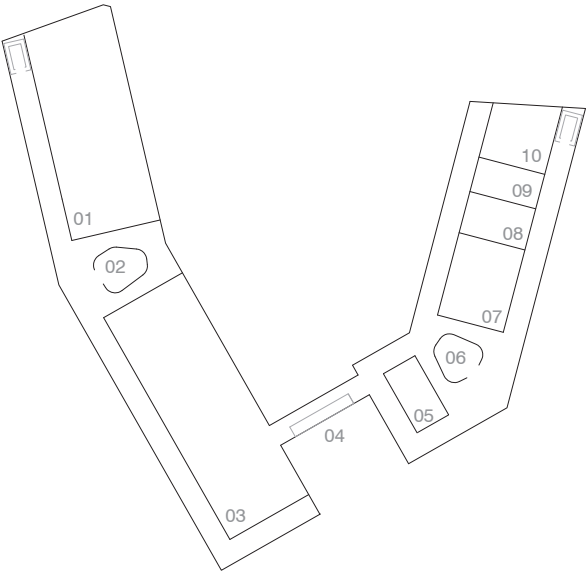


Grundriss 4. Obergeschoss

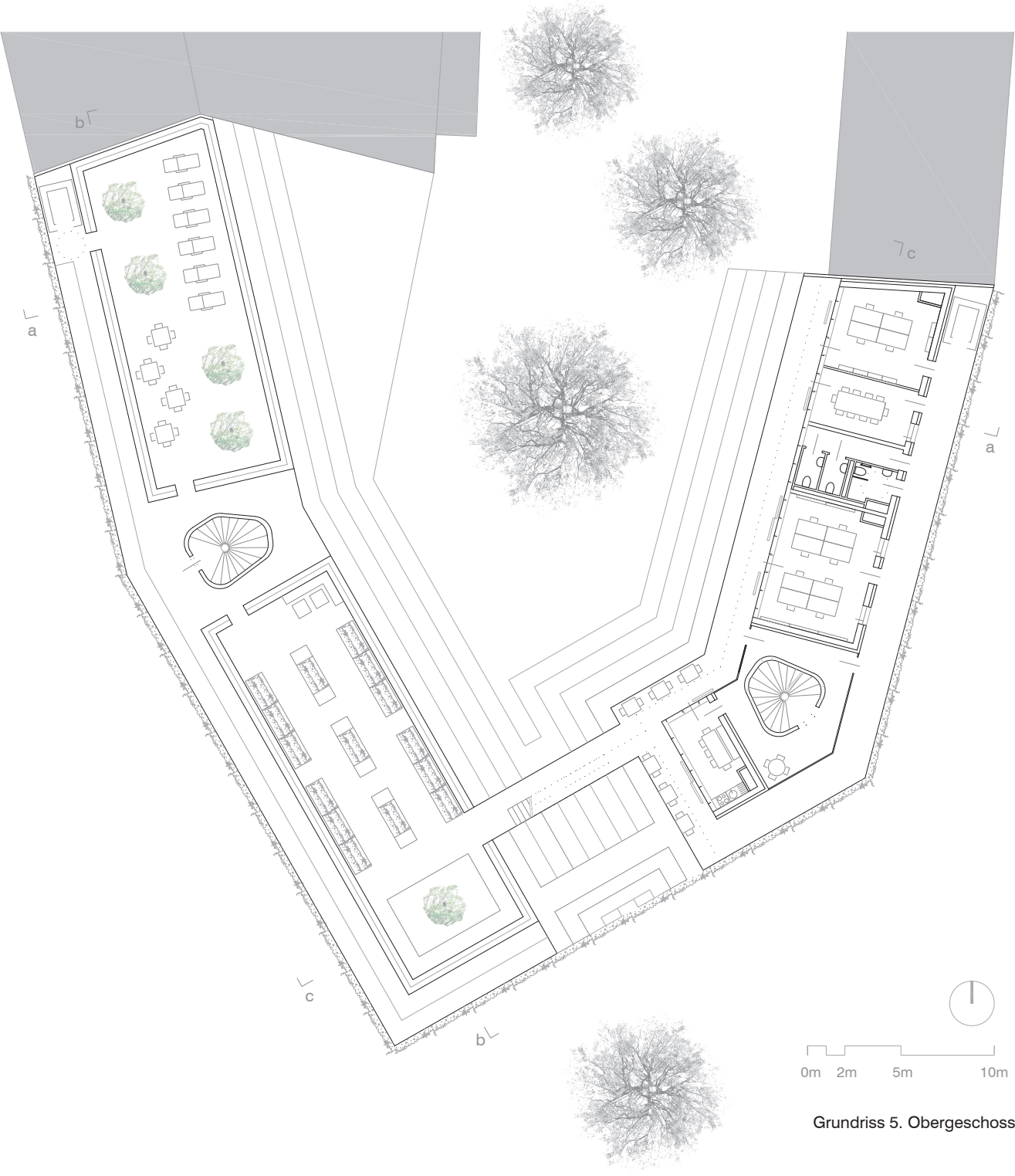
GRUNDRISS
5. OBERGESCHOSS

Die Dachfläche des Gebäudes A dient der Gemeinschaft als Dachterrasse und Gemeinschaftsgarten. Über den Dächern von Graz werden gemeinsam Gemüse und Kräuter angepflanzt, mit denen in der Gemeinschaftsküche gekocht wird. Im Gebäude B befindet sich ein Co-Working Bereich, wo Bewohner aus dem Wohnbau und aus dem Stadtteil sich einen Arbeitsplatz anmieten können, bei dem die Infrastruktur bereits zur Verfügung steht.

- Dachterrasse 01
- Treppenhaus Gebäude A 02
- Gemeinschaftsgarten 03
- Aufgang 6. OG 04
- Küche 05
- Treppenhaus Gebäude B 06
- Co-Working I 07
- WC 08
- Besprechungsraum 09
- Co-Working II 10



Co-Working



Grundriss 5. Obergeschoss

GRUNDRISS
6. OBERGESCHOSS

Die Dachfläche des Gebäudes B bietet auch den Menschen aus Gries die Möglichkeit, neben einer tollen Aussicht, auch die Fläche zu nutzen und Grünraum, der in dem Bezirk fehlt, entstehen zu lassen und selbst zu gestalten. Im Stadtteilgarten und Stadtteilcafe kommen Menschen zusammen und tauschen sich aus. Durchs Gärtnern, mitten in der Stadt, entsteht eine weitere Möglichkeit zur Vernetzung der Stadtteilbewohner.

- Abgang 5. OG

Treppenhaus Gebäude B

Stadtteilgarten

Cafe

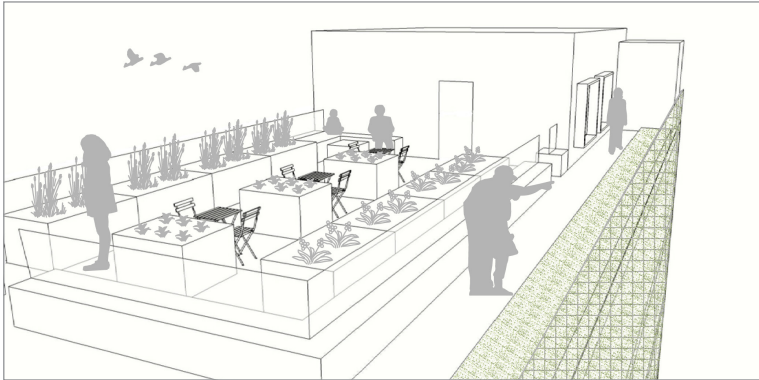
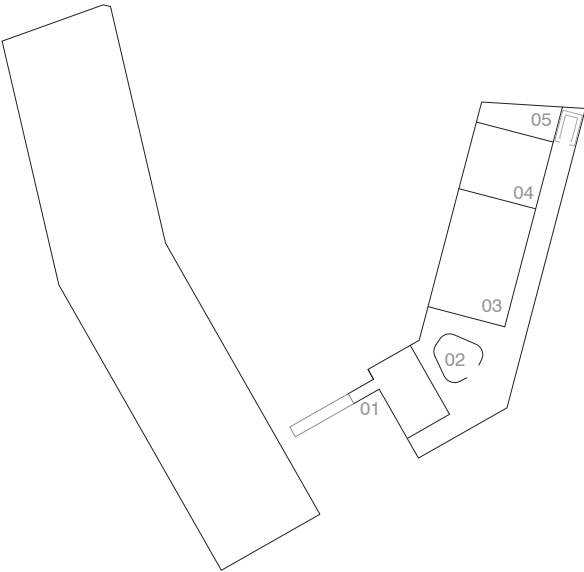
WC
- 01

02

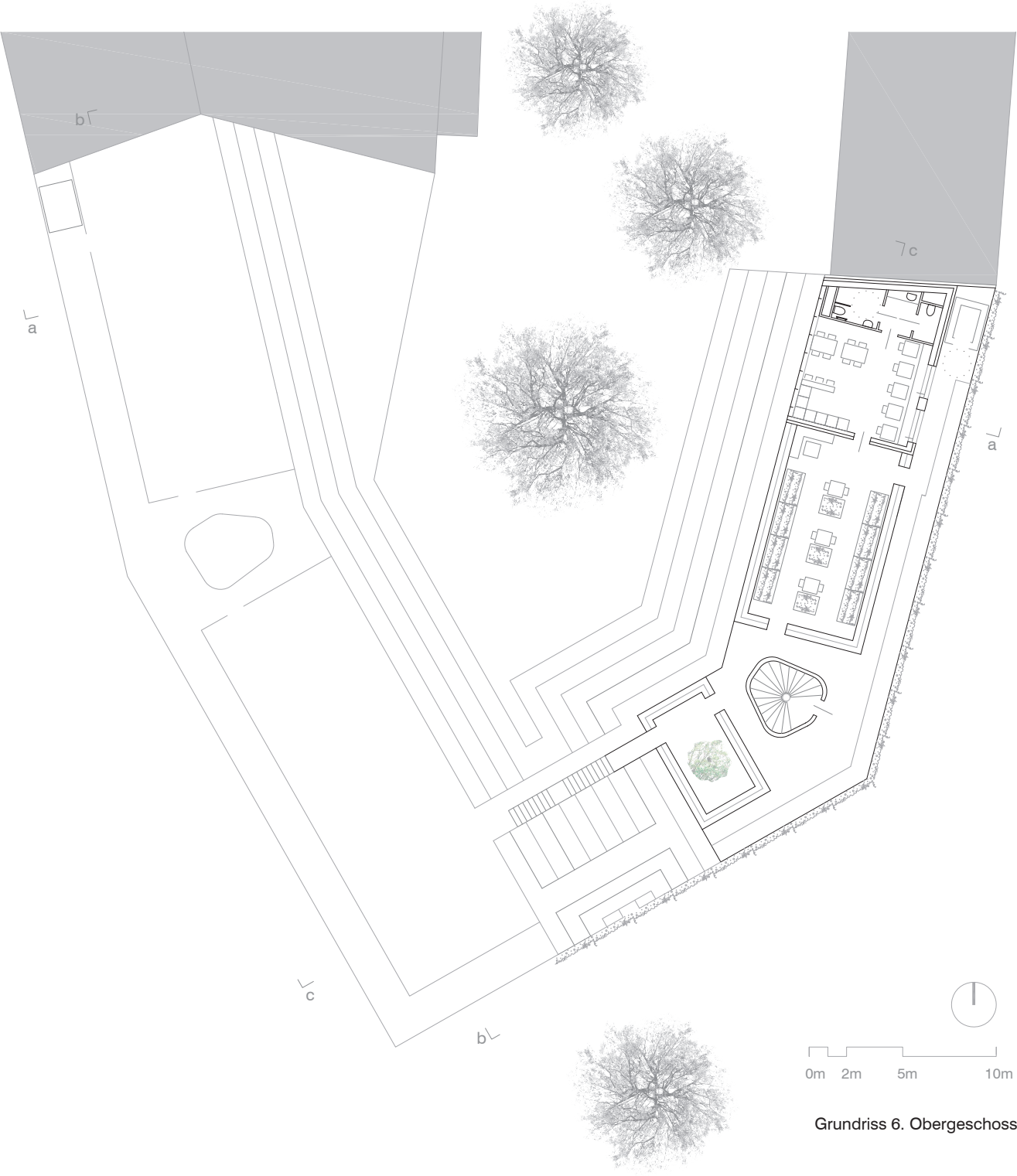
03

04

05



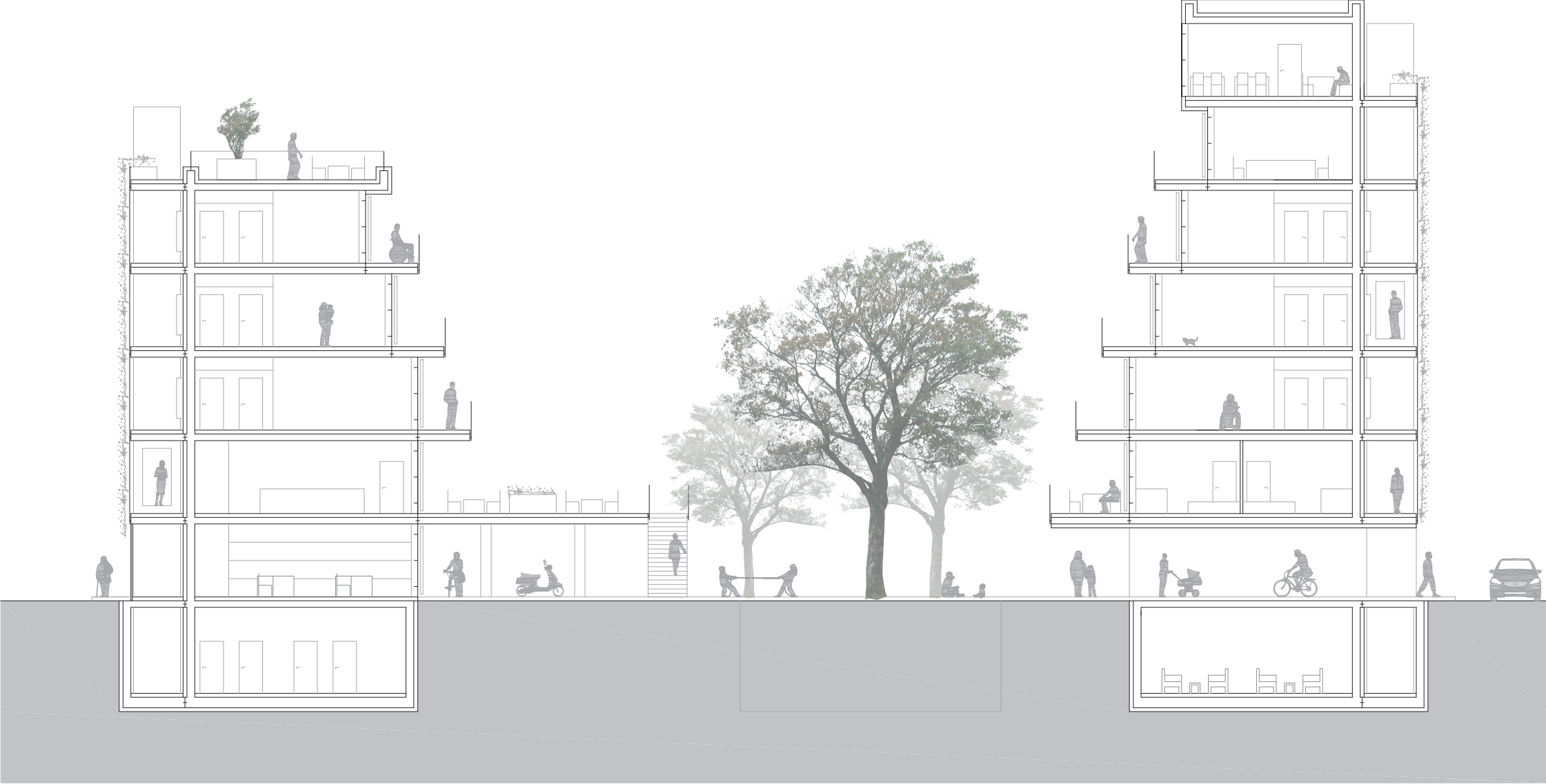
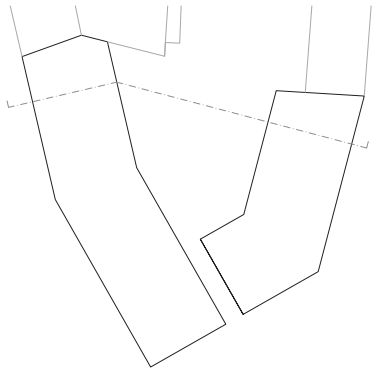
Stadtteilgarten



Grundriss 6. Obergeschoss

SCHNITTE

SCHNITT A



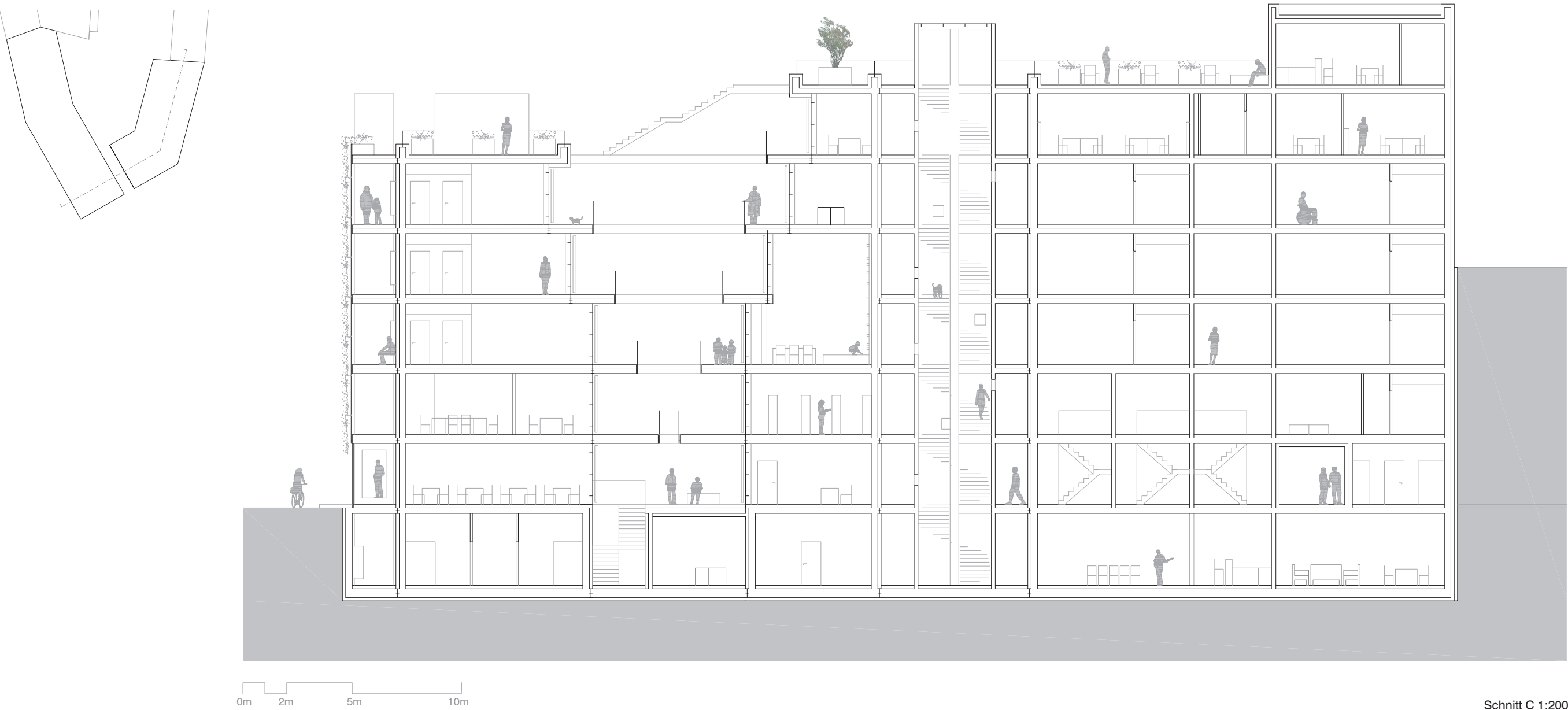
0m 2m 5m 10m

Schnitt A 1:200

SCHNITT B

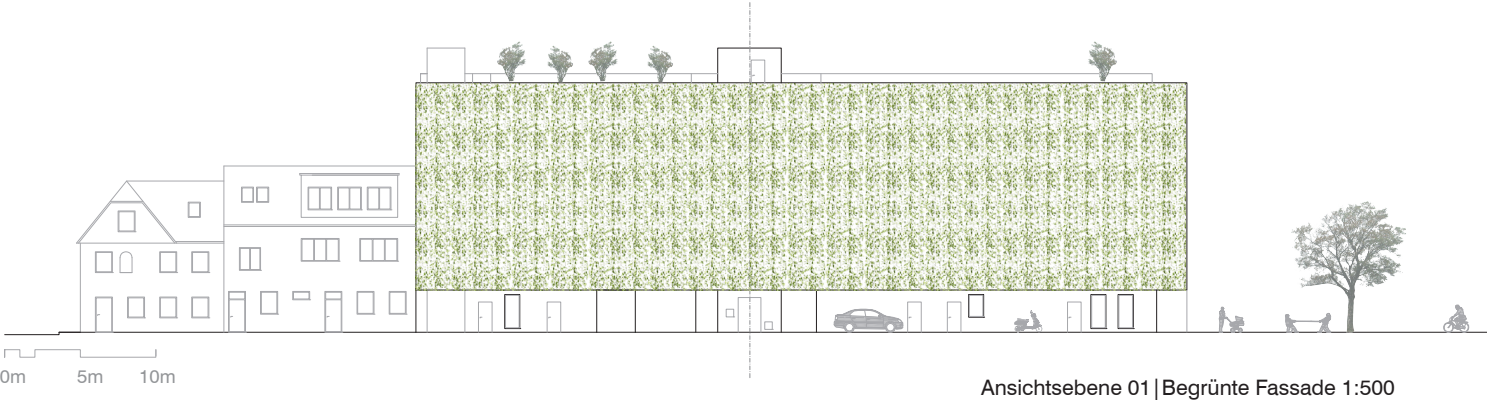


SCHNITT C



ANSICHTEN

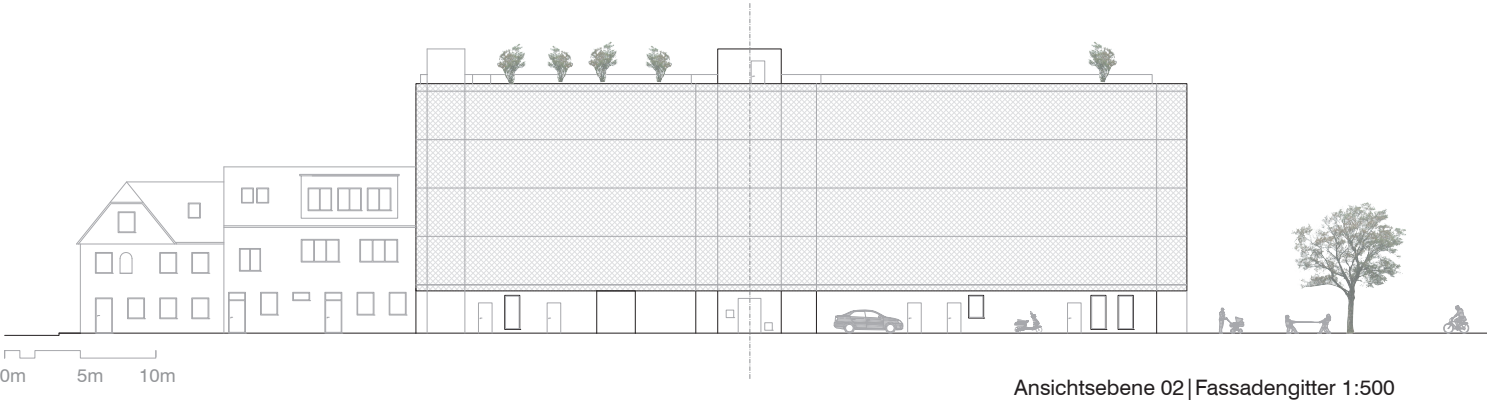
ANSICHT WEST
ALBERT-SCHWEITZER GASSE



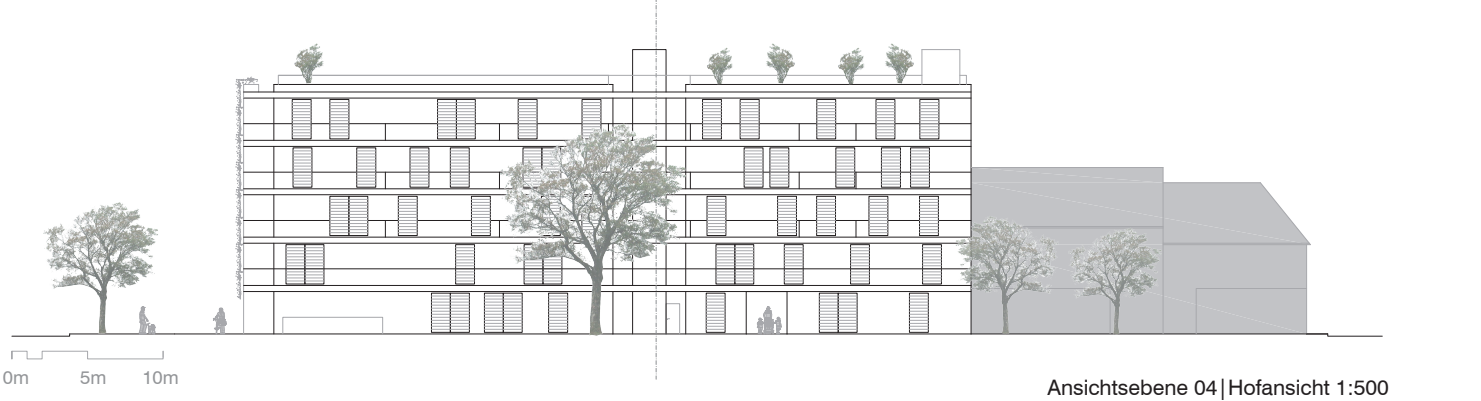
Ansichtsebene 01 | Begrünte Fassade 1:500



Ansichtsebene 03 | Öffnungen 1:500

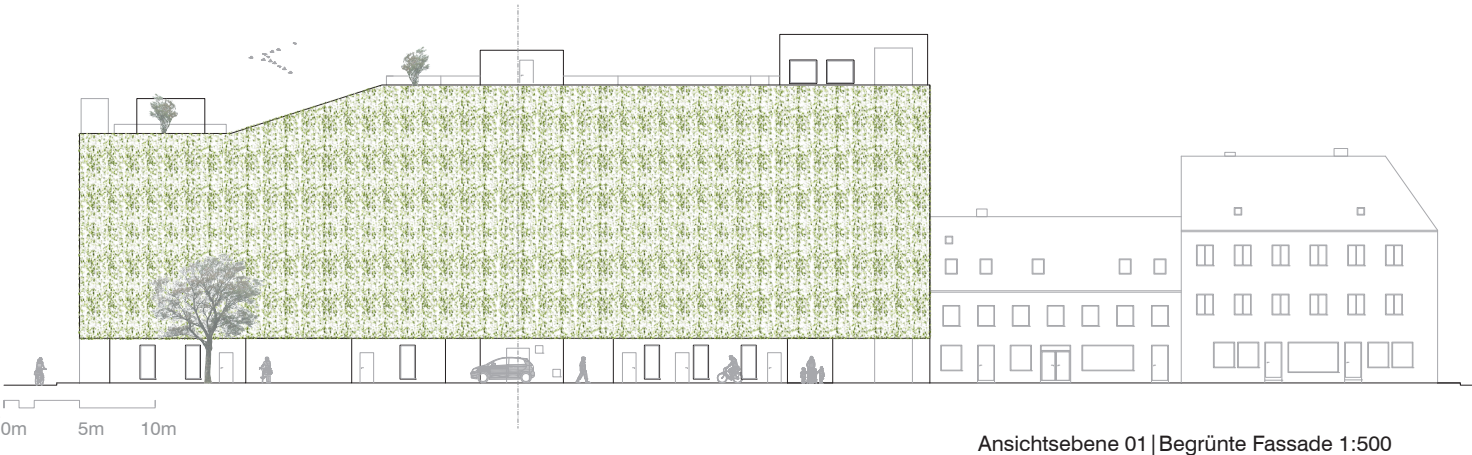


Ansichtsebene 02 | Fassadengitter 1:500



Ansichtsebene 04 | Hofansicht 1:500

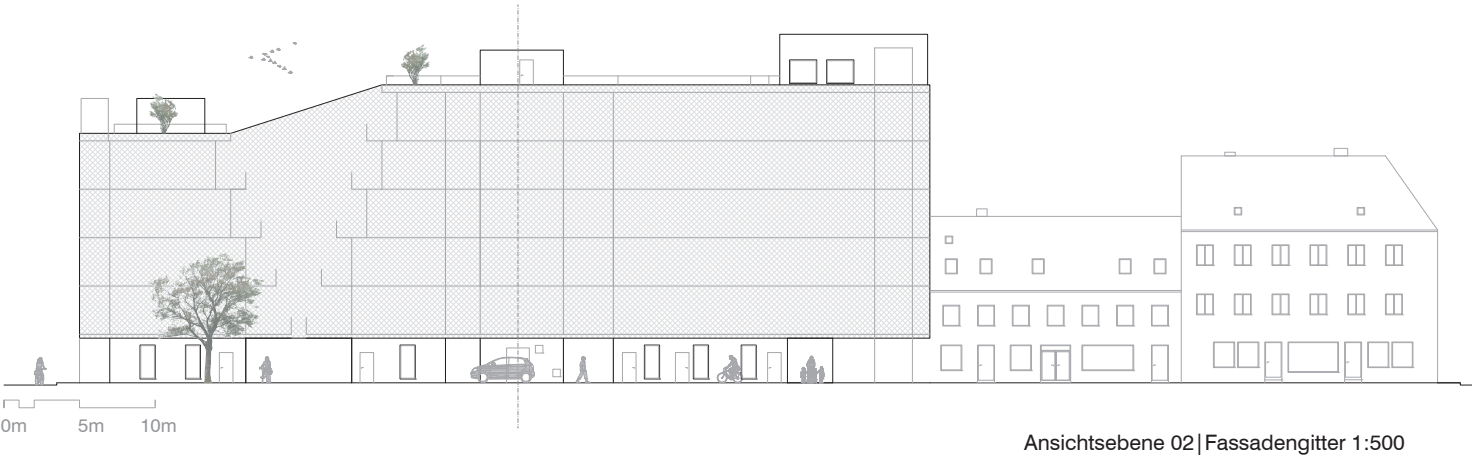
ANSICHT SÜD OST
KARLAUERSTRASSE



Ansichtsebene 01 | Begrünte Fassade 1:500



Ansichtsebene 03 | Öffnungen 1:500

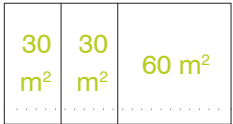
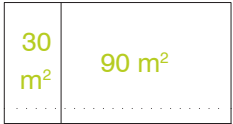
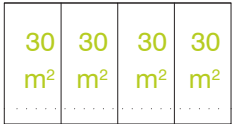
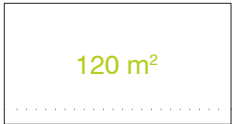
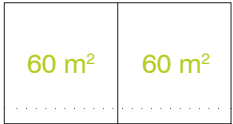


Ansichtsebene 02 | Fassadengitter 1:500



Ansichtsebene 04 | Hofansicht 1:500

WOHNUNGEN



Varianten Zusammenlegung Module

Die Nutzer können sich bereits in der Planungsphase mit ihren Wohnbedürfnissen auseinandersetzen und daraufhin ihre Wohneinheiten individuell ausformulieren. Die Lage im Gebäude, die Wohnungstiefe und die Wohnungsgröße werden in Absprache mit der Gemeinschaft ausgewählt. Zu Beginn befinden sich die, durch ein Oberlichtband natürlich belichteten, Sanitärräume in der Wohnung. Die weitere Raumaufteilung ist frei wählbar und kann in Räume untergliedert sein oder komplett offen gestaltet sein. Auf Veränderungen der Lebensform kann innerhalb der Wohnung flexibel reagiert werden. Aber auch eine nachträgliche Vergrößerung oder Verkleinerung der Wohnung ist mit der Soll-Bruchstelle in den Wohnungstrennwänden mit Abstimmung der anderen Bewohner leicht umzusetzen. Pro Geschoss gibt es 3 Wohnblöcke, die wiederum 3 Wohnungen beinhalten, wovon die mittlere Wohneinheit zu einer Wohnung dazu geschaltet werden kann oder allein als Büro oder als Studentenzimmer funktionieren. Die Wohnungen sind zu den Terrassen und zum Innenhof verglast. Zum Laubengang hin ist die Wohnung durch einen in der Wand integrierten Sitzbereich erweitert und ladet zu Gesprächen mit Nachbarn ein.

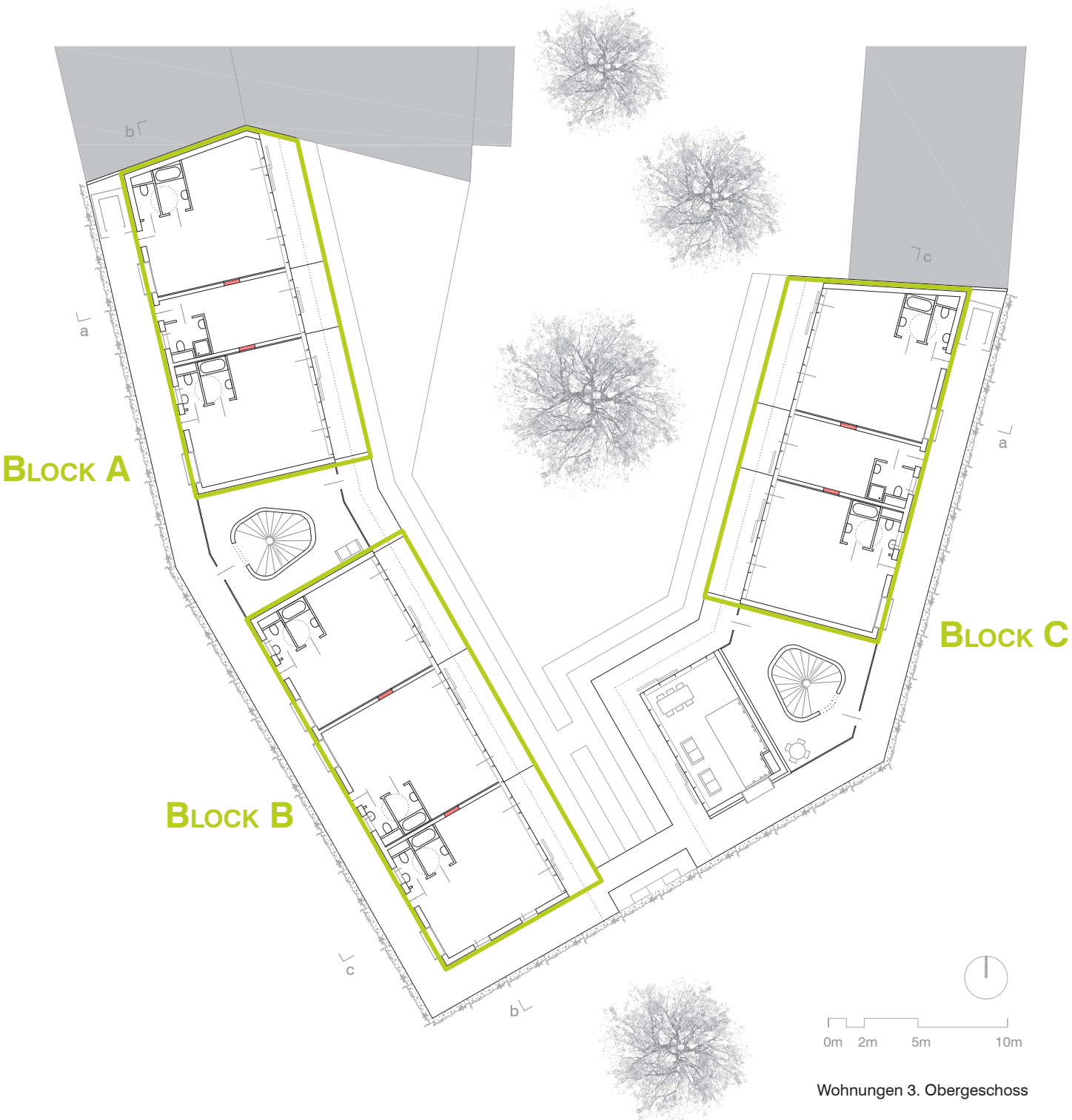
Folgende Grundbedürfnisse stehen den Bewohnern zur täglichen Nutzung in ihren eigenen Wohneinheiten zur Verfügung:

Sanitär | Kochen | Essen | Schlafen | Wohnen | Freiraum

Folgende Funktionen sind aus der Wohnung ausgelagert und sind als Ergänzung zum Wohnraum vorgesehen und wird von der Gemeinschaft zusammen genutzt:

Waschküche | Arbeiten | Gästezimmer | Kochen für und Essen mit einer größeren Anzahl von Menschen

In folgenden Wohnungsplänen wird vom 3. Obergeschoss ausgegangen.



BLOCK A

Die Zwischenwohnung C wird von der Frau aus der nebenliegenden Wohnung Nr. 8 als Bürofläche verwendet. Es ist sowohl ein eigener Zugang ins Büro, wie auch eine Verbindungstür zur Wohnung gegeben.

Wohnung 8: 52,60 m² WNF
 Büro: 25,90 m² WNF
 Wohnung 9: 50,30 m² WNF



BLOCK B

Die Wohnung 10 wird mit der Wohnung 11 für eine große Wohngemeinschaft für Studenten oder Senioren zusammengelegt. Der Vorteil sind nun die zwei Sanitärräume, die sich die vier Bewohner teilen können.

WG: 105,00 m² WNF
 Wohnung 12: 50,70 m² WNF



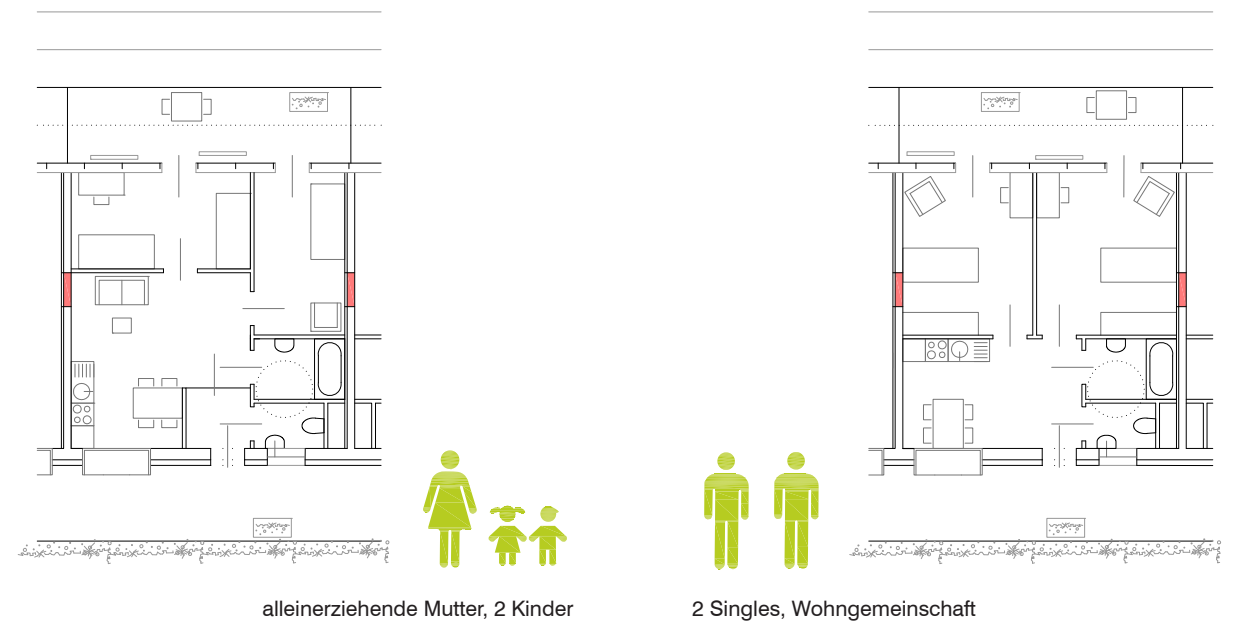
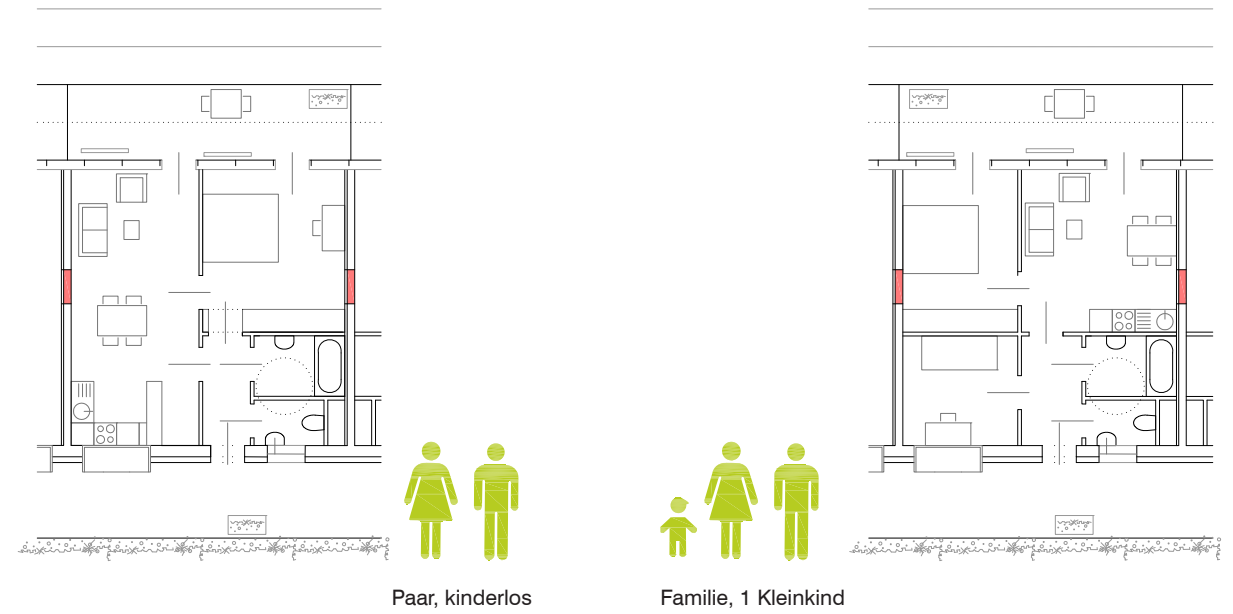
BLOCK C

Der volljährige Sohn der Familie aus der Wohnung 14 möchte in seinen eigenen vier Wänden wohnen, jedoch noch in der Nähe der Eltern, die für ihn kochen und die Hausarbeit erledigen. Getrennte Eingänge sind vorhanden, trotzdem gibt es eine interne Durchgangstür.

Wohnung 13: 56,20 m² WNF
 Zwischenwohnung D: 25,90 m² WNF
 Wohnung 14: 50,20 m² WNF



SZENARIEN GRUNDMODUL



Wohnungen 1:200



BARRIEREFREIHEIT

Der Wohnbau soll für alle Menschen erreichbar sein und ist daher barrierefrei ausgeführt, um sein Leben selbstständig zu führen. Niemand der Bewohner soll im Alltag auf Barrieren stoßen. Damit ist es gewährleistet, dass Menschen mit einer Behinderung ebenfalls an der Gemeinschaft teilnehmen können.

Sowohl für Menschen mit eingeschränkter Mobilität, aber auch für sehbeeinträchtigte oder schwerhörige Personen, ist ein barrierefreier Zugang zu allen Räumlichkeiten im Gebäude garantiert. Die Erreichbarkeit aller Räume und Funktionen sind stufenlos und ohne Schwelle gegeben. Die Wohnungen sind im Bedarfsfall anpassbar und werden durch kleine Eingriffe barrierefrei. Durch unterschiedliche Materialauswahl der Wände, Böden und Türen ist für Menschen, die eine Seheinschränkung haben, eine kontrastreiche Gestaltung vorhanden. Für mobilitätseingeschränkte Personen sind in jedem Geschoss, das öffentlich oder gemeinschaftlich genutzt wird, barrierefreie WC-Anlagen integriert. Im Erdgeschoss ist dieses beidseitig anfahrbar und in den weiteren Geschossen abwechselnd einseitig befahrbar. Die beiden Aufzüge sind mit dem 2-Sinne Prinzip (taktile und akustische Hinweise) ausgestattet.

Die Mindeststandards, die das Barrierefreie Bauen benötigt, sind u.a. in der Ö-Norm B 1600 und in der OIB Richtlinie 4 festgelegt. Von der Barrierefreiheit haben alle Menschen einen Vorteil, da es einen Komfort für jedermann bildet. Durch die Überalterung der Bevölkerung ist das Thema der Barrierefreiheit immer mehr in den Vordergrund gerückt. Ältere Menschen können somit eine längere Zeit in ihrer vertrauten Umgebung bleiben. Barrierefreies Bauen sollte für Planer zur Selbstverständlichkeit werden.

In den nebenstehenden Abbildungen sind die wichtigsten Planungskriterien des Barrierefreien Bauens des Projektes nachgewiesen. Weitere Wendekreise sind in den Geschossgrundrissen ersichtlich.

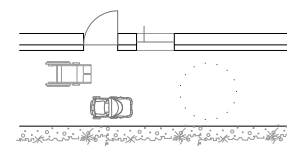


anpassbare Wohnung wird durch Eingriffe zu einer barrierefreien Wohnung 1:200

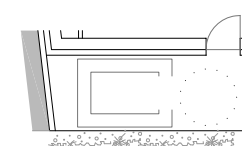
Gästewohnung barrierefrei 1:200

Änderungen die für eine barrierefreie Wohnung vorzunehmen sind:

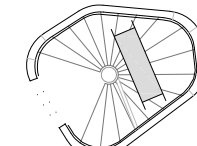
- Bad und WC werden durch Entfernung der Zwischenwand zu einem Sanitärraum zusammengelegt.
- Im Badezimmer wird die Badewanne durch eine bodenebene Dusche ersetzt.
- Das Handwaschbecken vor der Toilette wird demontiert.
- Die Leichtbautrennwand des Vorraumes wird entfernt und ein großzügiger Eingang geschaffen.
- Die Eingangstür und die Haupttüren der Räume bieten die 50 cm Anfahrbarkeit.
- Der Tresen in der Küche lässt sich unterfahren und bietet die Möglichkeit zu wenden.
- Vor dem Schrank und neben dem Bett ist der Wendekreis gegeben.
- Die Möblierung wird für mehr Bewegungsfreiheit an die Wand geschoben.



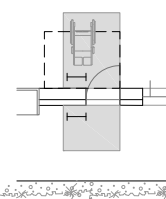
Laubengang Bewegungsbreite 200 cm
Kinderwagen und Rollstuhl haben Platz



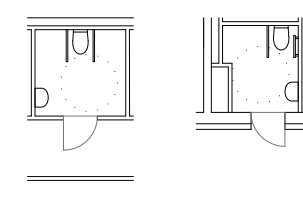
Aufzug Breite 110 cm Tiefe 180 cm
Wendekreis vorm Aufzug gegeben



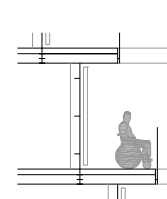
Wendeltreppe Tragbahre hat Platz
und Handläufe auf 85 cm Höhe



alle Türen sind 90 cm breit
50 cm Anfahrbarkeit neben Türen



Barrierefreie öffentliche und gemein-
schaftliche WC-Anlagen im Gebäude,
beidseitig und einseitig anfahrbar



Greiffbereich 85-100 cm
Sichtbereich 120-160 cm

KENNZAHLEN

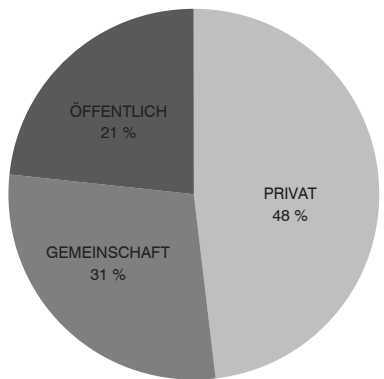


Diagramm Flächenverteilung
Privat | Gemeinschaft | Öffentlich

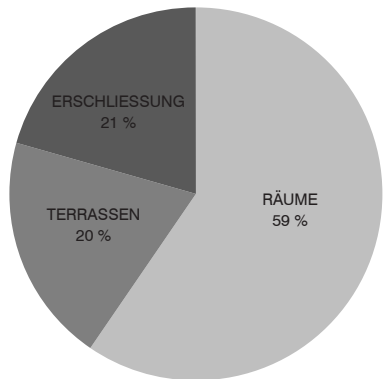


Diagramm Flächenverteilung
Räume | Terrassen | Erschließung

Bauplatz Fläche:	1.930 m²
Fläche bebaut:	980 m²
öffentlicher Platz:	350 m²
Innenhof:	340 m²
	(+ 260 m² überdacht)

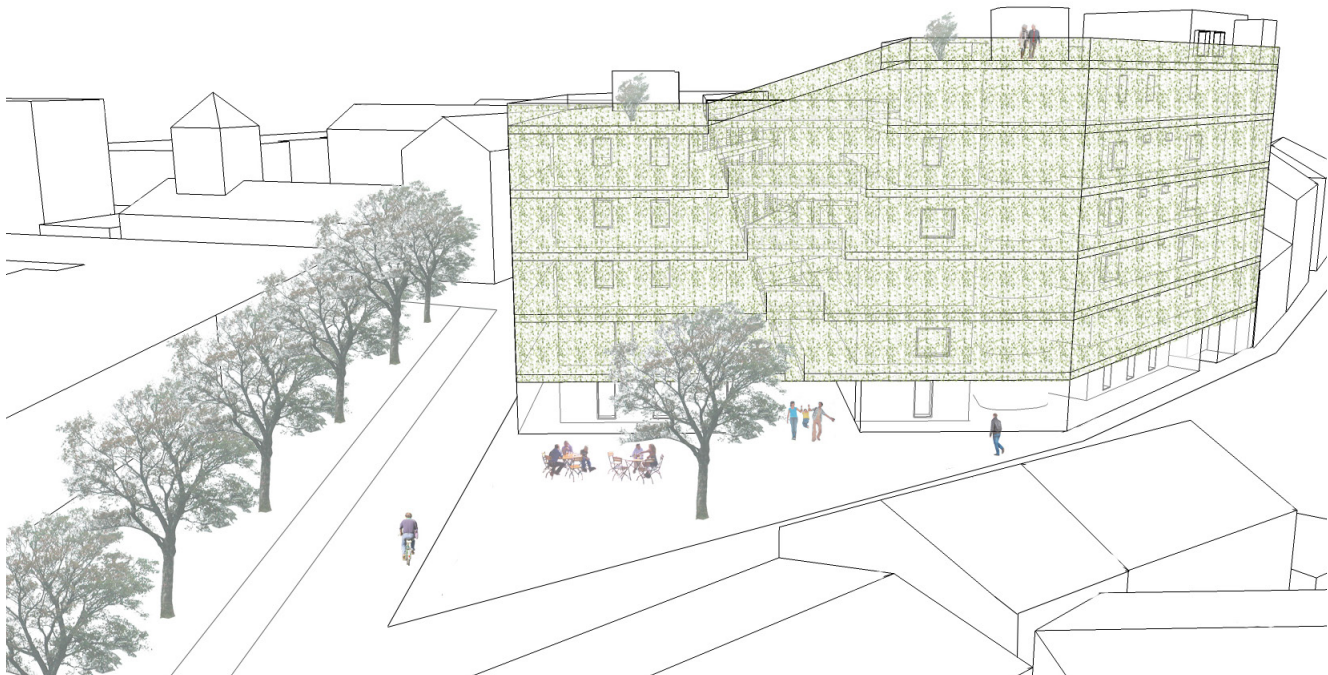
Geschossflächen:	UG	1.075 m²
	EG	835 m²
	1.OG	1.220 m²
	2.OG	1.075 m²
	3.OG	990 m²
	4.OG	920 m²
	5.OG	670 m²
	6.OG	165 m²
	Gesamt	6.950 m²

Bebauungsdichte*:	Berechnung 1:	2,3
	Berechnung 2:	3,0
Bebauungsgrad:		0,5

Dachterrasse:	120 m²
Gemeinschaftsgarten:	150 m²
Stadtteilgarten:	80 m²
Co-Working:	140 m²
Schwimmbad UG:	310 m²

Wohnungen:	21
Zwischenwohnungen:	6
Bewohner:	ca. 50 - 60 Personen
Gemeinschaftsfläche/Bewohner:	20 m²/EW

*Bebauungsdichte
Berechnung 1: mit UG, ohne offenen Laubengängen und Terrassen
Berechnung 2: ohne UG, inkl. offenen Laubengängen und Terrassen



Gebäude mit öffentlichen Platz



Abtreppe Gebäude Innenhof

SCHLUSSWORT

Diese Masterarbeit fasst die wichtigsten Informationen über Baugruppen zusammen und stellt die Vorteile und den Nutzen dieser Wohnbauinitiativen dar. Dadurch die zukünftigen Bewohner ihr Wohngebiet nach ihren Bedürfnissen und Wünschen gestalten können, entsteht eine hohe Identifikation mit dem Ort und es wird zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung beigetragen. Das Projekt in Gries soll zur Aufwertung und Belebung des Viertels beitragen und durch seine öffentlichen und sozialen Nutzungen eine Anlaufstelle für die Anwohner in der Umgebung sein. Das soziale Denken soll durch die Gemeinschaft wieder in den Mittelpunkt rücken und jeder einzelne kann von wertvollen Beziehungen und praktischen Erleichterungen im Alltag profitieren. In einer Zeit nach der starken Individualisierung unserer Gesellschaft ist das Bedürfnis nach einer gut funktionierenden Nachbarschaft wieder gewachsen.

Die Wohnungen bieten die grundlegendsten Funktionen an und durch die zusätzlichen Angebote im Wohnbau, wie einem Schwimmbad, einer Bibliothek, einem Co-Working Bereich, einer Gemeinschaftsküche und einem Dachgarten, profitieren alle Bewohner davon und verzichten dafür auf Parkplätze und überflüssiger Fläche in den einzelnen Wohneinheiten. Abschließend ist zu sagen, dass in Graz der Bedarf an Baugruppen gegeben ist, und diese Personen Unterstützung von Experten finden sollen, um in Graz individuell bauen und leben zu können. Solche Wohnbauten stellen eine alternative zum privaten- und von den Wohngenossenschaften, die auf anonyme Nutzer ausgerichtet sind, dominierenden Wohnungsmarkt dar. Eigeninitiativen sollten im städtischen Wohnbau vermehrt möglich sein, um die Menschen wieder in die Städte zu ziehen.

LITERATURVERZEICHNIS

BÜCHER

Anderl, Elisabeth u.a. (Hrsg.) / Arge W:A:B:
Wohnbau:Alternative:Baugruppen 2008-2010, Graz 2010

Besser, Jutta: Zusammen ist man nicht allein. Alternative
Wohnprojekte für Jung und Alt, o.O. 2010

James, Susan (Hrsg.) / Arc en Reve Centre d'Architecture,
Bordeaux: New Forms of Collective Housing in Europe, Basel
u. a. 2009

Huth, Eilfried / Pollet, Doris: Beteiligung, Mitbestimmung im
Wohnbau. Wohnmodell Deutschlandsberg Eschensiedlung,
Graz 1977

Keinert, Steffen / Büsching, Andreas: Handbuch
Baugemeinschaften. Der Wegweiser in das Zuhause mit
Zukunft, o.O. 2012

La Fond, Michael A. / Id22: Institut für Kreative Nachhaltigkeit:
CoHousing Cultures. Handbuch für selbstorganisiertes,
gemeinschaftliches und nachhaltiges Wohnen, Berlin 2012

Ring, Kristien (Hrsg.): Selfmade City Berlin. Stadtgestaltung
und Wohnprojekte in Eigeninitiative, Berlin 2013

Rudhof, Bettina (Hrsg.): Gemeinschaftlich Wohnen. mit
Fotografien von Anastasia Hermann, Berlin 2013

Stiftung Wüstenrot (Hrsg.) / Klauser, Wilhelm: Neues Wohnen in
der Stadt, Stuttgart u. a. 2012

Wonneberger, Eva: Neue Wohnformen. Neue Lust am
Gemeinsinn?, Freiburg im Breisgau 2011

Falter Verlagsgesellschaft mbH; Beilage zu Falter Nr. 39/06;
10 Jahre Sargfabrik, in: www.sargfabrik.at/pics/Presseinfos/2006_10_Falter-Beilage.pdf , 22.04.2014

Fachbericht Stadtentwicklung Graz
Baugruppen in Graz, Mai 2012

Petra Hendrich: Baugruppen - Selbstbestimmtes Bauen und
Wohnen in Wien, 2010 - Masterarbeit abrufbar unter <http://www.ub.tuwien.ac.at/dipl/2010/AC07806896.pdf>

Robert Temel: Baugemeinschaften in der Seestadt Aspern,
Wien 2012 - Studie abrufbar unter http://www.wohnbauforschung.at/Downloads/LF_Baugemeinschaften_Aspen.pdf

Miss Sargfabrik, Missindorfstrasse 10, 1140 Wien
Sargfabrik, Goldschlagstraße 169, 1140 Wien
Baugruppen Seestadt Aspern, 1220 Wien
Wohnprojekt Wien, Krakauer Strasse 19/2, 1020 Wien

Reinhard Seiß: Häuser für Menschen - Humaner Wohnbau in
Österreich (Wien 2013)

TU Graz Vortragsreihe „Wohnbautetris“ am 07.06.2011
Gemeinsam Bauen Gemeinsam Wohnen
Elisabeth Anderl im Gespräch mit Eilfried Huth, Fritz Matzinger

gemeinsam planen bauen wohnen in der Sargfabrik, Wien
Video auf der Homepage von Urbanes Wohnen E.V. München
www.urbanes-wohnen.de/7-proj/film/filmsarg.html (10.07.2014)

AUFSÄTZE

PROJEKTBESICHTIGUNGEN

FILME|VIDEOS

GESPRÄCHE	DI Elisabeth Anderl (W:A:B) Danke für die Informationen und die Gespräche!
	Kumpanei Graz (Petra Lex, Karl-Heinz Posch) Danke für die informativen Gespräche und alles Gute für die Weiterentwicklung der Projekte!
KONTAKTE	Stadt Graz: Mag. Simone Reis
	Sargfabrik Pläne: Mag.art Annabella Supper
	Miss Sargfabrik Pläne: BKK-3 ARCHITEKTUR ZT-GmbH
	Miss Sargfabrik Fotos: Hertha Hurnaus
	Kraftwerk1 Siedlungen Fotos: Geschäftsführer Kraftwerk1 Andreas Engweiler
	RuSc und Sc11 Fotos: Andrea Kroth Fotografie
	Stadtarchiv Graz: Dr. Gerhard Schwarz
	Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen: DI Petra Hendrich, Ernst Gruber

3. Steirische Konferenz des Zusammenlebens „Wohnen in der Gemeinschaft-Herausforderungen & Chancen“ 5. Februar 2014, Audimax FH Joanneum Graz
BKK-3 Architektur (Arch. DI Franz Sumnitsch) Vortrag im Zuge der Architektur-Streifzüge 2.0 Wohnbau 6. November 2014, FH Joanneum Graz

VERANSTALTUNGEN

www.matzinger.at
www.wohnbaualternativen.at
www.cumpane.com
www.zanderroth.de
www.sargfabrik.at
www.bkk-3.com
www.brot-verband.com
www.brot-hernals.at
www.brot-kalksburg.at
www.wohnprojekt-wien.at
www.einszueins.at
www.aspern-seestadt.at
www.seestern-aspern.at
www.jaspern.at
www.brot-aspern.at
www.baugruppe-pegasus.at
www.lisa.co.at
www.queerbau.mixxt.at
www.kraftwerk1.ch

WEBSEITEN

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNGEN		Alle Abbildungen, soweit nicht extra im Abbildungsverzeichnis angeführt, wurden von mir, der Verfasserin dieser Arbeit, selbst erstellt oder aufgenommen.	Bewohner, 22.04.2014 http://www.sargfabrik.at/docs/verein/images/Bewohner1.jpg	14	
			Pläne (Grundriss Ebene 2 und Ebene 7, Schnitt Nord-Süd), 22.04.2014 © BKK-3 ARCHITEKTUR ZT-GmbH	15 16 17	Miss Sargfabrik
RuSc	01	RuSc + Sc11, 13.08.2014 http://www.zanderroth.de/images/sc11_AndreaKroth_01_gr.jpg?w=1440&h=900 (Original: Fotografin Andrea Kroth, Berlin)	Innenhof, 22.04.2014 http://cdn.world-architects.com/files/projects/38589/images/600:w/miss10b.jpg	18	
	02	Außenansicht RuSc, 05.05.2014 http://www.smarthoming.de/rusc/rusc_1_files/6.jpg	Gemeinschaftsraum, 22.04.2014 http://cdn.world-architects.com/files/projects/38589/images/600:w/miss_0015.jpg	19	
	03	öffentlicher Platz, 05.05.2014 http://www.smarthoming.de/rusc/rusc_4_files/13.jpg	Dachgeschoss, 22.04.2014 http://cdn.world-architects.com/files/projects/38589/images/600:w/miss_0013.jpg	20	
	04	Grundriss 3. OG, 05.05.2014 http://www.smarthoming.de/rusc/rusc_5_gr_files/shapeimage_1.png	Brot Gruppe - Banner, 22.04.2014 http://www.brot-verband.at/images/brot_ohneSebastian.png	21	Brot
	05	Grundriss 6. OG, 05.05.2014 http://www.smarthoming.de/rusc/rusc_5_gr_files/shapeimage_2.png	Brot Hernals, 22.04.2014 http://experimentdayswien.files.wordpress.com/2011/10/b-r-o-t-hernals-haus-strasse.jpg	22	
Sc11	06	Lageplan, 05.05.2014 http://www.zanderroth.de/sc11/sc11_1_files/shapeimage_1.png	Brot Kalksburg, 22.04.2014 http://experimentdayswien.files.wordpress.com/2011/11/psnptele.jpg?w=600&h=400	23	
	07	Außenansicht Sc11, 05.05.2014 http://www.competitionline.com/upload/images/9/9/5/f/b/1/1/7/995fb11704cfad9ffcf0879f9458f632_1.jpg			
	08	RuSc und Sc11, 05.05.2014 http://www.zanderroth.de/sc11/sc11_2_files/sc11_Andrea%20Kroth%20m_05.jpg.jpg	Brot Aspern - Sternsinger http://pfarre.aspern.at/Chronik/2014/01/dka19.jpg	24	
Sargfabrik	09 10 11	Pläne (Grundriss EG und 3.OG. Schnitt), 08.05.2014 © Sargfabrik, Mag. art. Annabella Supper	Logo Aspern, 28.04.2014 http://www.aspern-seestadt.at/resources/images/2009/3/11/227/entstehung-des-logos-aspern-die-seestadt-wiens.jpg	25	Seestadt Aspern
	12	alte Sargfabrik, 22.04.2014 http://oe1.orf.at/static/uimg/48/84/4884af456b59f4beeb148a127065df9ea5ccf1835.jpg	Darstellung Leben Aspern, 28.04.2014, Seite 1 aus www.aspern-seestadt.at/mitgestalten-investieren/masterplan/	26	
	13	Innenhof mit Biotop, 22.04.2014 http://www.urban-reuse.eu/public/immagini/sarg/sargfabrik-(16).jpg	Legende und Baufelder Aspern, 28.04.2014 http://www.lisa.co.at/fileadmin/pdfs/aspern_baufelder.pdf	27 28	

Baugruppen Aspern	29	Plan Gemeinschaftshof, 28.04.2014 http://www.brot-aspern.at/downloads/20120413_plakatA0_zwopk.pdf	System der Wohnungen, 24.04.2014 http://www.einszueins.at/r2014/wp-content/uploads/wohngescho%C3%9F-axo_2-472x472.jpg	41	
	30	Modelle Baugruppen, 28.04.2014 http://www.brot-aspern.at/Bilder/Modell1.jpg	Innenhof, 24.04.2014 http://www.einszueins.at/r2014/wp-content/uploads/Wohnprojekt_7-472x298.jpg	42	
	31	Baufeld D13, 28.04.2014 http://www.brot-aspern.at/downloads/20120413_plakatA0_zwopk.pdf			
	32	Seestern Aspern, 28.04.2014 http://www.seestern-aspern.at/images/slides-seestern/rendering-3.jpg?v=2	KraftWerk2 Heizenholz, 18.08.2014 © KraftWerk1 Bau- und Wohngenossenschaft (Andreas Engweiler)	43	Kraftwerk1
	33	JAspern, 28.04.2014 http://www.jaspern.at/wp-content/uploads/2013/04/pos-architekten-JAS-rend_OLN-20130325_M-1024x1024.jpg	Außenansicht Hardturm, 28.04.2014 http://www.kraftwerk1.ch/assets/images/siedlungen/hardturm/Innenhof.jpg	44	
	34	Brot Aspern, 28.04.2014 http://www.architekt-kuzmich.com/BRA_Schaubild%20West.jpg	Essen in einer WG 25.07.2014 Abendessen in einer Gross-WG der Kraftwerk1-Siedlung Hardturm in Zürich © Andrea Helbling	45	
	35	Pegasus, 28.04.2014 http://meine.seestadt.info/wp-content/uploads/2013/01/PEGASUS_rendering-web1.jpg	Grundriss 3. OG, 28.04.2014 http://www.kraftwerk1.ch/assets/plaene/hardturm/Kraftwerk1_Hardturm_3OG.pdf	46	
	36	LiSA, 28.04.2014 http://www.lisa.co.at/uploads/pics/lisa-gallery13.png	Plan Clusterwohnung, 28.04.2014 http://www.kraftwerk1.ch/assets/plaene/heizenholz/Kraftwerk1_Heizenholz_Clusterwohnung.pdf	47	
	37	Queerbau, 28.04.2014 http://images.derstandard.at/t/12/2013/02/28/1361280778089-queerbau.jpg	Außenansicht Heizenholz, 28.04.2014 http://www.kraftwerk1.ch/assets/images/siedlungen/heizenholz/heizenholz_ferne.jpg	48	
	38	Wohnprojekt Banner, 24.04.2014 http://www.wohnprojekt-wien.at/wp-content/themes/wpwien/images/header.png	Terrasse Commune, 28.04.2014 http://www.kraftwerk1.ch/assets/images/siedlungen/heizenholz/heizenholz_terrasse_commune.jpg	49	
Wohnprojekt Wien	39	Außenansicht, 24.04.2014 http://www.wohnprojekt-wien.at/wp-content/uploads/2011/06/Final-Camera-01.jpg	Orthofoto Graz, 02.06.2014 Digitaler Atlas Steiermark: http://www.gis.steiermark.at/	50	Analyse
	40	Vogelperspektive, 24.04.2014 http://www.wohnprojekt-wien.at/wp-content/uploads/2011/06/Final-Birdview-02.jpg	DI Elisabeth Anderl, 28.07.2014 http://www.mediendienst.com/fotos/thumb/F8443.jpg	51	
			Karl-Heinz Posch, 28.07.2014 http://fgm-amor.at/pics/crew/karlheinz_web.jpg	52	

53 55 57	Vogelperspektive Standort A-F, 14.04.2014
59 61 63	https://maps.google.at/maps?output=classic&dg=ntvo
54 56 58	Kataster Standort A-F, 14.04.2014
60 62 64	Flächenwidmungsplan - Deckblatt 2: http://geodaten1.graz.at/WebOffice/
65	Schwarzplan Stadt Graz, 24.04.2014 Institut für Städtebau TU Graz: http://lamp.tugraz.at/%7Ef145stdb/GRAZ_UNTERLAGEN/graz_geb.pdf
66	Orthofoto Gries, 02.06.2014 Digitaler Atlas Steiermark: http://www.gis.steiermark.at/
67	Orthofoto Bauplatz, 02.06.2014 Digitaler Atlas Steiermark: http://www.gis.steiermark.at/
68	Polizeidirektion Graz - Karlau, 11.08.2014 http://www.e-hoffmann.at/Polgraz.gif
69	Autohandel Karl Schwarz, 12.02.2014 (Selbstaufnahme) Stadtarchiv Graz: Bauakt Albert-Schweitzer Gasse 49 (G.Nr. 141 + 142)
70	Plan im Jahre 1956, 12.02.2014 (Selbstaufnahme) Stadtarchiv Graz: Bauakt Albert-Schweitzer Gasse 49 (G.Nr. 141 + 142)
Konzept Entwurf	71 Fassadengrün - Studentenwohnheim Garching, 30.12.2014 http://www.michaelrasche.com/pixtacy/index.php?/Bilder/testfotos/RE20-14.jpg