



Bauten der Siedlungsgenossenschaft Altmannsdorf-Hetzendorf: Die vor 100 Jahren selbst erbaute Altsiedlung Rosenhügel (links) und die in den 2010ern entstandene Photovoltaik-Siedlung Roschegasse (rechts)

## STUDIE GENOSSENSCHAFTLICH WOHNEN MORGEN? GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN

Die Studie „Genossenschaftlich Wohnen Morgen?“ knüpft an der vor 100 Jahren aus der Not entstandenen Idee des genossenschaftlichen Wohnens an und verdeutlicht, worin die Chancen heute liegen. Ist es ein Gegenmodell zu „My home is my castle“?

TEXT: ALEXANDER PEER

**1**920 gründete sich die Gemeinnützige Kleingarten- und Siedlungsgenossenschaft Altmannsdorf und Hetzendorf (kurz :ah!). Die nach dem Ersten Weltkrieg dominierende Not zwang alternative Wohnformen zu entwickeln. Anlässlich des 100sten Geburtstages beauftragte :ah! eine Studie, die Idee der Selbstverwaltung und -organisation hinsichtlich ihrer Zeitgemäßheit zu ergründen. Gemeinsam mit wohnbund:consult eG entstand ein Befund, der gerade angesichts von Inflationsschüben und Energieengpässen kollektiven Wohnformen neue Attraktivität verleiht.

Grundsätzlich attestiert Ernst Gruber, Architekt und Studienautor, in Österreich eine Schwierigkeit, für einzelne Häuser Genossenschaften zu gründen: „Es ist verständlicherweise eine wirtschaftliche Herausforderung, wie ich es schaffe, das einzelne Haus zu verwalten und die oft hoch gestellten An-

sprüche leistbar zu erfüllen.“ Zudem muss man differenzieren: Es existieren zwar in Summe 185 gemeinnützige Bauvereinigungen in Österreich (Stand: 2020). Allerdings sind 98 tatsächliche Wohn-Genossenschaften, während 87 davon Kapitalgesellschaften sind, die geförderte oder gemeinnützige Wohnungen betreuen und häufig als GmbH oder gelegentlich auch als AG organisiert sind. Umgangssprachlich spricht man in beiden Fällen von Genossenschaften. Bei Zweitgenannten liegen die Ursprünge in den historischen Werkssiedlungen, die zur Infrastruktur der einstigen Betriebe gehörten. Die dahinterstehenden Bauträger waren Kapitalgesellschaften, die im Lauf der Zeit zu privaten und meist gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften wurden.

Im engeren Sinn genossenschaftlich motiviert sind Solidarverbände wie beispielsweise das 2014 gegründete habiTAT oder die seit

2016 bestehende „Die WoGen“, wo unter anderem Wohnen und Gewerbe kombiniert werden und eine engagierte kulturelle und soziale Komponente gepflegt wird. In Summe zählt Österreich laut dem Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen (GBV) hierzulande rund 520.000 Genossinnen und Genossen. Das ist deutlich mehr als in der Schweiz und immer noch ein Drittel mehr als in Deutschland (im Verhältnis zur Einwohner-Zahl).

### Verantwortung macht das Leben reicher

Die reale Anziehungskraft eines Gemeinschaftsprojektes ist schließlich die Idee das Wohnen zu erweitern und sich zivilgesellschaftlich zu engagieren. Man verwendet in diesem Zusammenhang auch den Begriff Baugruppe, wenn der soziale Faktor und dessen Nachhaltigkeit bedeutend ist. Beim Wohnprojekt in der Krakauer Straße (Bericht in a3BAU 6/2022) stehen etwa gemeinsamer Einkauf von Lebensmitteln, eine Gemeinschaftsküche und -räume sowie ein Garten für alle Mitglieder der Gemeinschaft zur Verfügung. Weitere bekannte Beispiele in Wien sind die Sargfabrik oder das Projekt B.R.O.T. „Es stellt sich häufig die Frage, wie breitwirksam ein Angebot sein kann, bevor es die Spezifität verliert“, stellt Gruber fest. „Bei

den Baugruppenprojekten habe ich den Vorteil, dass ich mir die Mitglieder aussuchen kann. Es gibt lange Wartelisten und zu erfüllende Kriterien. Wir wollten mit der Studie auch zeigen, welches Potenzial darin steckt, wenn Genossinnen und Genossen erkennen, welchen Einfluss sie auf ihr Wohnumfeld nehmen können.“

Die Befragungen, die der Studie zugrunde liegen, sind einerseits an Bewohner gerichtet und andererseits an Experten, um einen Querschnitt der Erfahrung und der Fachsicht zu bewirken. Dass Mitbestimmungsangebote, das Einbringen von Möglichkeiten und Ideen, Nachbarschaftsangebote und die Kundenkommunikation zu den entscheidenden Qualitäten gehören, die eine hohe Identifikation mit der Genossenschaft ermöglichen, scheint naheliegend. Bei den in Summe 170 Befragungen, die an vier Siedlungen durchgeführt wurden, finden sich hohe Akzeptanzwerte dieser Qualitäten. Generell besteht eine hohe Zufriedenheit bei den Bewohnern: 65 Prozent zeigen sich als sehr zufrieden und 28 Prozent als eher zufrieden. Dennoch gibt es einen Anteil, der das vorhandene Angebot als schlecht bezeichnet. Das mag wohl auch daran liegen, dass die Ansicht, wie die Inhalte der Genossenschaftsidee überarbeitet und an die heutige Zeit angepasst werden müssen, stark unterschiedlich ausfällt. Rund 20 Prozent stimmen dem vollkommen zu, während etwa zehn Prozent dem gar nicht zustimmen. Doch gerade bei einem Verbund von wenigen Menschen, die für die Wohngemeinschaft agil entscheiden, können Fragen, ob beispielsweise eine Energiegemeinschaft gegründet werden soll, viel rascher geklärt werden als bei einer Genossenschaft mit 6.000 Wohneinheiten.

Es steckt in der Autonomie auch der organisatorische Knackpunkt. „Sobald ich mich mit mehreren Personen auf etwas einige, muss ich auf eine formalisierte Diskussion und Entscheidungsfindung eingehen, sonst wird es beliebig“, erörtert Gruber eine Herausforderung. „Die Genossenschaft hat das im Gegensatz zu anderen Rechtsformen in ihrer DNA eingeschrieben. Wenn man das auf das einzelne Haus herunterbricht, ist das immer noch viel Arbeit. Allerdings sind Genossenschaften auch Demokratiearbeit.“

Beim habiTAT-Projekt „Bikes and Rails“ – im Sonnwendviertel beheimatet und 2020 bezogen – besteht darüber hinaus das »



Bikes & Rails ist ein Neubauprojekt, das im Sonnwendviertel in Wien Favoriten ein selbstverwaltetes Haus mit Wohnungen, Gewerbeflächen und Gemeinschaftsräumen errichtet. Bikes & Rails will damit eine Alternative für künftige Baugruppen etablieren und zeigen, wie Wohnraum einer Verwertung am Immobilienmarkt entzogen und dauerhaft abgesichert werden kann



© Altmannsdorf/Hetzendorf; Foto Harald A. Jahn, Hannah Mayr

Spezifikum, dass es zur Haus-GmbH weitere GmbHs gibt, wo alle Projekte des habitATS Mitglieder sind. „Dadurch ist gewährleistet, dass die Häuser nicht verkauft werden können. Das ist in dieser Form bei klassischen Wohnheimen nicht der Fall“, erklärt Gruber.

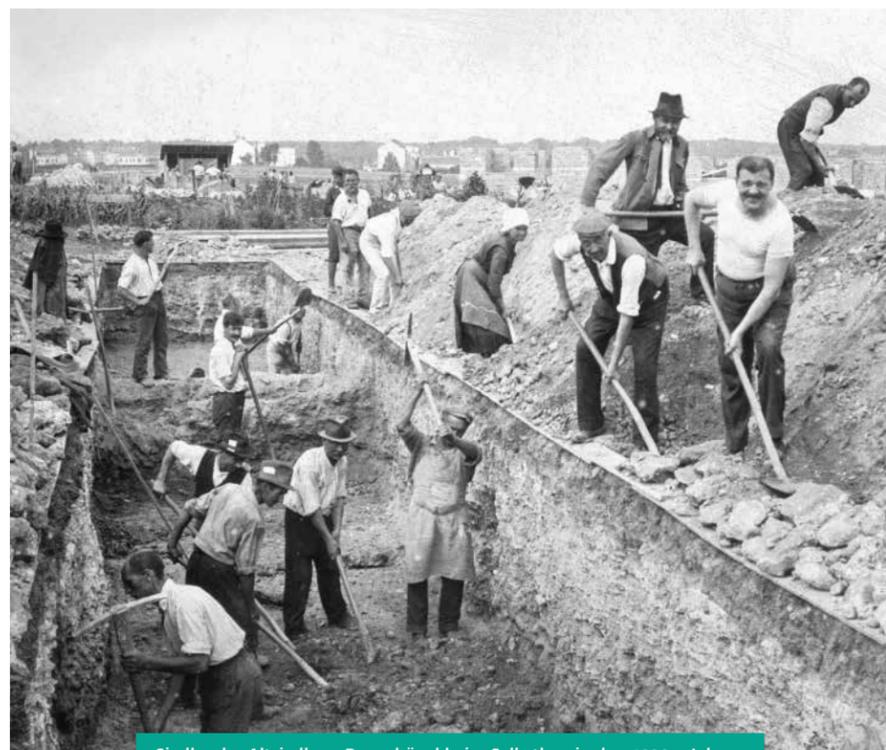
### Architektonische Voraussetzung und ideelle Bereitschaft

Wer sich viel engagiert, muss Entscheidungen treffen und diese auch tragen. Es überrascht deshalb nicht, dass etwa die Bürokratie bei Siedlungsgenossenschaften zwiespältig betrachtet wird. Etwa zu gleichen Teilen sehen die Befragten diese Wohnform als unbürokratisch sowie als bürokratisch. Was den bürokratischen Leistungsdruck meist mindert, ist das Einbringen eigener Anliegen und die Gestaltungsfrage. „Das Angebot schafft die Nachfrage. Ich brauche Gemeinschaftsräume, um gemeinsame Aktivitäten zu erleben“, weist Gruber auf eine architektonische Voraussetzung hin, die viele Gründerzeithäuser nicht mitbringen und die beim Altbestand nur schwer in Form von Revitalisierungen ergänzt werden können. „Ich muss aber auch das Angebot pflegen. Es braucht organisatorische und kommunikative Begleitung. Die Studie betont zudem, wie erwünscht Veranstaltungen in den Häusern sind. Wir haben einige aufgelegte Zukunftsthemen, die Sorgen bereiten und Lösungen verlangen. Ob es die Frage ist, wie wir im Alter leben möchten und was wir dafür brauchen oder die Energiethematik.“

Dass die Genossenschaftsidee neuen Aufschwung erfährt, kann auch mit dem aktuellen Rückzug größerer Investoren (zumindest in Wien) zu tun haben. Um diese Chance zu nützen, muss man auch festhalten, dass eine Genossenschaft keine Konstante ist. „Die großen Genossenschaften stehen am Scheideweg und müssen sich fragen, wollen wir uns diesen komplexen Themen stellen? Wenn wir eine Agilität haben wollen, müssen wir das“, betont Gruber. „Das hat natürlich nicht nur mit den Genossenschaften zu tun, da hängen viele Aspekte daran. Wenn wir zu den Nachbarn schauen, sehen wir das: Die trägen Unternehmen in der Schweiz haben sich nicht mehr bewegt und sich nur noch auf das Verwalten der Wohnungen beschränkt. Dann sind gewissermaßen die jungen Wilden gekommen und haben die Aufmerksamkeit auf sich gezogen. Das hat wiederum die Etablierten bewegt.“

Wer will, dass es gut bleibt, muss es anders machen. So könnte ein Gedanke formuliert sein, der auf den Wert der Veränderung achtet. Spätestens nach einer Generation muss man sich grundsätzliche Fragen neu stellen: Was machen wir etwa mit einer Gemeinschaftsküche? Wie verändert sich der Fuhrpark, wenn der Autoanteil geringer wird? Schließlich sind auch die Wohnbedürfnisse im Wandel und nicht zuletzt drängt die hohe Sanierungsbedürftigkeit vieler Genossenschaftsbauten dazu, größere Überlegungen zur Aufgabe der Genossenschaften zu stellen.

In der Studie sind abschließend Handlungsempfehlungen festgehalten. Neben einem intensiveren Austausch der Genossenschaften untereinander wird dabei auch der politische Wille zur Erneuerung eingefordert: Juristische und finanzielle Rahmenbedingungen sollten die Neugründung von Klein- oder Wohnungsgenossenschaften erleichtern. „Ich appelliere an die Visionskraft von nachgehenden Generationen von Juristinnen und Juristen“, so Gruber, „weil wir immer wieder bei Wohnthemen auf scheinbar unüberwindbare rechtliche Hürden stoßen. Warum gibt es überall Wettbewerbe für Architekten und wenn es um Rechtsthemen geht, scheint alles in Stein gemeißelt? Rechtliche Aspekte neu zu denken fördert schließlich Innovation.“ ■



Siedler der Altsiedlung Rosenhügel beim Selbstbau in den 1920er-Jahren



“Das Angebot schafft die Nachfrage. Man braucht Gemeinschaftsräume, um gemeinsame Aktivitäten zu erleben.“

ERNST GRUBER, Architekt und Studienautor

Download zur Studie: <https://wohnbund.at/genowo>

Webtipps: <http://ah-wohnen.at>

### WINDPARKS SOBOTH UND STEINBERGER ALPE Kärnten rüstet in Sachen Windkraft auf

In Kärnten entstanden auf der Soboth und auf der Steinberger Alpe im Bezirk Lavamünd die ersten richtigen Windparks des Bundeslandes. Prangl hatte die Aufgabe, insgesamt acht Windkraftanlagen mit Nabenhöhen von 84 Metern an ihre Standorte zu liefern und aufzustellen. Außergewöhnlich waren bei diesem Einsatz die 62 Meter langen Rotorblätter mit einer Gesamttransportlänge von 72 Metern.

Für den Straßentransport bis zum Umladeplatz auf der Soboth – von hier aus waren beide Standorte erreichbar – wurden verschiedene Maschinen ausgewählt. Rohradapter mit Freidrehrichtungen und spezielle Turm-Tieflader waren die optimale Lösung für den Transport der Turmsegmente. Nur so war die Strecke ab der Autobahnausfahrt Lieboch mit Transportlängen bis zu 52 Meter und Gewichten bis zu 147 Tonnen – wegen der vielen Kreisverkehre und der kurvigen Straße auf die Soboth – zu meistern. Zusätzlich waren Rotorblatt-Trailer, zwei schwere Satteltieflader für das Maschinenhaus und das Getriebe und ein Tiefbettsattel für die Nabe im Einsatz. Nach und nach langte ein Transport nach dem anderen am Umladeplatz ein. Dort erwarteten ein 400-Tonnen-Raupenkran und ein 220-Tonnen-Teleskopkran die Segmente der Windkraftanlagen, um sie im Tandemhub auf selbstfahrende Schwerlastmodule (eines davon mit einer Flügeltransportvorrichtung) bzw. Allrad-Zugmaschinen mit einer fünfschigen Schwerlastkombination für die Bergfahrt umzuladen. Unterstützt wurden sie dabei von einem 6-Tonnen-Teleskopstapler. Die vielseitigen und robusten Selbstfahrer konnten auch bei diesem Einsatz, bei dem geschotterte Forststraßen mit Steigungen bis zu 16 Prozent gemeistert werden mussten, mit ihren Vorzügen glänzen.



Außergewöhnlich waren bei diesem Einsatz die 62 Meter langen Rotorblätter mit einer Gesamttransportlänge von 72 Metern



Alle Wohnungen verfügen über großzügige private Freiräume in Form von Balkonen, Terrassen oder Eigengärten

### WIENERBERG Dachgleiche bei reLAX 151 E

An der Laxenburger Straße 151 in Wien-Favoriten entsteht auf dem ehemaligen Areal der Firma Beiersdorf ein neues Wohnquartier. Auf insgesamt sechs Bauplätzen errichten mehrere Bauträger ein vielfältiges Angebot unterschiedlicher Wohnformen, eingebettet in einen gemeinschaftlichen Freiraum. Die Wohnungseigentum GmbH realisiert auf Basis eines Entwurfs von Josef Weichenberger Architects zusammen mit dem Architekturbüro u.m.a. architektur das Projekt reLAX 151 E, ein Gebäude mit 38 frei finanzierten Eigentumswohnungen.

Der heutige Rohbau von reLAX 151 E soll bereits im Frühjahr 2023 bezugsfertig sein. Mit dem Projekt entstehen 38 Eigentumswohnungen mit 50 bis 64 m<sup>2</sup>. Die einzelnen Gebäudeebenen sind durch umlaufende Mauersimse in der Fassade klar ablesbar. Auskragende Balkon- und Dachelemente betonen ebenfalls die Horizontale und „erden“ das Gebäude optisch. Vor- und Rücksprünge in der Fassadenlinie, bodentiefe Fenster und Verschattungselemente an den Balkonbrüstungen verleihen dem Baukörper Vielfalt und Tiefe. Die Architektursprache wirkt so zeitlos wie modern. Alle Wohnungen verfügen über großzügige private Freiräume in Form von Balkonen, Terrassen oder Eigengärten. Ergänzt werden diese durch den gemeinschaftlichen Quartiersfreiraum, der großteils nach Entwürfen des Künstlers André Heller gestaltet wird. Mit unterschiedlichsten Bäumen, Sträuchern und Gräsern soll ein marokkanisch inspirierter Garten entstehen, darin Wege und kleine Plätze als Aufenthalts- und Entspannungsorte im Freien. Über die verbindende Promenade, die sich durch die Anlage zieht, gelangen die Bewohner zu ihrem Eingang.

**AUSTROTHERM**  
Dämmstoffe

**ABIS Bausoftware**  
Architekten Bauingenieure Informations - Systeme

ABISPlan ABISAVA ABISStatik

ABIS Softwareentwicklung Ges.m.b.H.  
Reichbauerstraße 20-22 8010 GRAZ  
Tel.: 0316 / 83 13 61 Fax: 0316 / 83 78 08  
www.abis-software.com