

Verein **ZOOM**

Verein zur Entwicklung von zeitgenössischen, ökonomischen und ökologischen Modellen, sowie gesellschafts- und kulturpolitischen Konzepten

www.realitylab.at
gt@realitylab.at
T +43 1 9962015 0
F +43 1 9962015 10

Dr. Gernot Tscherteu
Heumühlgasse 2A / 3
1040 Wien
ATU49800504



Gemeinsam Bauen und Wohnen in der Steiermark

Dokumentation der Veranstaltung

Do., 19.9.2013, 19:00 im Forum Stadtpark

Im Rahmen von Architektur in Serie lud ZOOM (in Kooperation mit Gernot Tscherteu realitylab.at) zum offenen Werkstattgespräch zur Zukunft der steirischen Baugruppenszene mit Expert*innen und Aktivist*innen aus der Steiermark und Wien. Zur Debatte standen Praxis und Strategien auf raumplanerischer und umsetzungstechnischer Ebene. Was macht Baugruppen zu einem Modell der Zukunft?

Zusammenfassung

Der Abend zeigte, dass es in Graz und der Steiermark viele Menschen gibt, die am Thema des gemeinsamen Bauens und Wohnens Interesse haben. Die im Aufbruch begriffene Szene formulierte Punkte, die das eigene Vorankommen befördern:

- Entwicklung und Umsetzung eines Pilotprojektes in der Steiermark
- Verankerung der Idee in städtischen Widmungsplänen und städtebaulichen Rahmenverträgen, damit Kooperationen mit Wohnbauträgern befördert werden und der Grundstückszugang somit erleichtert wird
- Kooperationen zwischen Aktivist*innen, Expert*innen und Bauträgern mit Unterstützung von politischer Seite
- Kommunizieren der Vorteile dieser Wohnform zur Bereicherung der Wohnbau Landschaft in der Steiermark



Verein **ZOOM**

Verein zur Entwicklung von zeitgenössischen, ökonomischen und ökologischen Modellen, sowie gesellschafts- und kulturpolitischen Konzepten

www.realitylab.at
gt@realitylab.at
T +43 1 9962015 0
F +43 1 9962015 10

Dr. Gernot Tscherteu
Heumühlgasse 2A / 3
1040 Wien
ATU49800504



Gemeinsam Bauen und Wohnen in der Steiermark

Dokumentation der Veranstaltung

Do., 19.9.2013, 19:00 im Forum Stadtpark

1. Teil des Abends - Impulsstatements

Moderation: Gernot Tscherteu - realitylab.at

Sozialwissenschaftler, Baugruppenbetreuer, Mediendesigner, Wien; Mitbegründer der Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen und der Baugruppe Seestern

Elisabeth Anderl

Architektin und Universitätsassistentin, Graz

Mitbegründerin der [WAB](#)

Impuls: Überblick über gemeinsam Bauen und Wohnen in der Steiermark

Robert Temel

Architektur- und Stadtforscher, Wien

Mitbegründer der [Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen](#)

Autor von mehreren Studien zu Baugruppen in

Wien: [hier verfügbar](#)

Impuls: Grundbegriffe und Modelle von Baugruppen. Was hat sich in Wien in den letzten Jahren getan.

Helmuth Schattovits

Baugruppenkoordinator, Wien

Mitbegründer von [Brot Hernals](#)

Impuls: die 5 wichtigsten Dinge die es braucht damit Baugruppen gelingen

Markus Zilker

Architekt + Mitbegründer des [Wohnprojekt Wien](#)

Impuls: Gemeinsames Planen oder "Wie wir die Weisheit der Gruppe nutzen können"

Bernhard Inninger

Abteilungsleiter Stadtplanungsamt Graz

Impuls: Was sich die Stadt von Bottom-Up Initiativen (wie Baugruppen) erwartet und wie sie unterstützt werden könnten.

Klaus Jeschek

Bauträger, Graz

Impuls: Baugruppen aus der Bauträgerperspektive

Georg Kogler

Architekt, Stadtplaner, Projektentwickler, Wien
Projektentwicklung City_CRIBS, ein Bottom Up Development kostengünstiger nutzungsöffener Gebäudetypologien weitgehend selbstverwalteter Hausgemeinschaften.

Impuls: Die Trennung von Arbeiten + Wohnen. Die Folgen dieser Trennung. Die Welt hat sich verändert. Die Idee.

Verein **ZOOM**

Verein zur Entwicklung von zeitgenössischen, ökonomischen und ökologischen Modellen, sowie gesellschafts- und kulturpolitischen Konzepten

www.realitylab.at
gt@realitylab.at
T +43 1 9962015 0
F +43 1 9962015 10

Dr. Gernot Tscherteu
Heumühlgasse 2A / 3
1040 Wien
ATU49800504



Gemeinsam Bauen und Wohnen in der Steiermark

Dokumentation der Veranstaltung

Do., 19.9.2013, 19:00 im Forum Stadtpark

2. Teil des Abends - Diskussion

Moderation: Petra Hendrich - realitylab.at

Baugruppenbetreuerin, Architektin, Mediatorin; Vorstandsmitglied der [Initiative für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen](#)

Ablauf der Diskussion - moderiert in Anlehnung an Dynamic Facilitation:

A. Finden der Fragestellung

Die Diskussion war für alle Anwesenden offen, mit dem Ziel möglichst unterschiedliche Meinungen zu hören und gemeinsam an Lösungen der selbst gestellten Fragestellungen zu arbeiten. Daher wurden in einem ersten Schritt mögliche Diskussionsthemen gesammelt (gewählte fett hervorgehoben):

- Brauchen wir eine Wohnbauförderung um Baugruppen in der Steiermark umzusetzen? Wenn ja, wie muss diese gestaltet sein?
- Gibt es das Modell „Wohnheim“ in der Steiermark?
- **Wie kommt man zu Grundstücken und ist nicht immer der zweite?**
- Wie kommt man in der Steiermark zu rechtlicher und finanzieller Beratung?
- Wie wird eine Baugruppe für gemeinnützige Bauträger als Partnerin interessanter?
- Wie werden Baugruppen für Investoren interessant?
- Wie kann das Baugeschehen in Graz partizipativer ablaufen? bzw. wie weckt man den Wunsch partizipativ mitzugestalten?
- Wie schaffen wir es in Graz 7 Baugruppen umzusetzen?
- Wie schaffen wir es, dass die Stadtentwicklung partizipativer abläuft?
- Wie muss das Mietrecht für gemeinschaftliche Wohnformen angepasst werden?

Verein **ZOOM**

Verein zur Entwicklung von zeitgenössischen, ökonomischen und ökologischen Modellen, sowie gesellschafts- und kulturpolitischen Konzepten

www.realitylab.at
gt@realitylab.at
T +43 1 9962015 0
F +43 1 9962015 10

Dr. Gernot Tscherteu
Heumühlgasse 2A / 3
1040 Wien
ATU49800504



Gemeinsam Bauen und Wohnen in der Steiermark

Dokumentation der Veranstaltung

Do., 19.9.2013, 19:00 im Forum Stadtpark

B. Offene Diskussion

Die Diskussion wurde auf vier Plakatwänden strukturiert nach den folgenden Kriterien dokumentiert und nachvollziehbar gemacht.

- Herausforderungen / Fragen: Aussagen, die das zu lösende Problem beschreiben. Es sind dies auch Wendepunkte in der Diskussion, also Punkte, die auf neue Fragestellungen hinweisen, die zu lösen sind.
- Lösungen / Ideen: alle genannten Lösungen, unabhängig davon, auf welches der formulierten Probleme und Fragestellungen sie sich beziehen.
- Bedenken / Einwände: Befürchtungen, die zu den bereits bestehenden Lösungsvorschlägen formuliert wurden bzw. allgemein im Raum stehen.
- Informationen / Sichtweisen: alle weiteren Äußerungen, Fakten, Informationen und Beobachtungen, die von den TeilnehmerInnen geäußert wurden. Es spielt keine Rolle, ob die hier benannten Punkte der Wahrheit entsprechen oder falsch sind.

Ziel des Abends war es nicht eine alternative Lösung A, B oder C zu finden, sondern vielmehr das Feld an Herausforderungen aufzumachen und durch die Möglichkeit der Diskussion auf Augenhöhe neue Lösungsansätze aufzuzeigen und neue Motivation für die Arbeit an den Lösungen zu finden.

C. Persönliche Zusammenfassung der Diskussion - Ahas

In einem letzten Schritt wurden die persönlichen „Aha-Erlebnisse“ der anwesenden Personen gesammelt. Diese stehen gewissermaßen für eine Zusammenfassung auf einem persönlichen Level.

Verein **ZOOM**

Verein zur Entwicklung von zeitgenössischen, ökonomischen und ökologischen Modellen, sowie gesellschafts- und kulturpolitischen Konzepten

www.realitylab.at
gt@realitylab.at
T +43 1 9962015 0
F +43 1 9962015 10

Dr. Gernot Tscherteu
Heumühlgasse 2A / 3
1040 Wien
ATU49800504



Gemeinsam Bauen und Wohnen in der Steiermark

Dokumentation der Veranstaltung

Do., 19.9.2013, 19:00 im Forum Stadtpark

Abschrift der Flipcharts des Abend:

Herausforderungen:

- Wie kommt man zu Grundstücken?
- Wie kann man es der Politik schmackhaft machen Baugruppen als Modell zu fördern?
- Wie schaffen wir in Graz ein Pilotprojekt mit hohem gemeinschaftlichem Anspruch?
- Wie finden wir Fürsprecher für dieses Wohnbaumodell?

Lösungen:

- Möglichkeiten schaffen, um Baugruppen in Widmungsverfahren zu integrieren
- Fixer Anteil der gesamten Wohnbauproduktion sollen nach dem Baugruppenmodell erfolgen
- Qualitätskriterien für den geförderten Wohnbau einführen, die gemeinschaftliche Wohnformen höher bewerten
- Die Stadt wird durch ein Vorkaufsrecht in der Widmung (Vorbehaltsflächen) zum „Zwischenhändler“ für Grundstücke, wenn

Baugruppen die Mittel für weitere Finanzierung aufstellen (den Kauf des Grundstücks)

- Flächenwidmungen mit städtebaulichen Verträge so gestalten, dass Bauträger (bzw. Institutionen wie z.B. Kirche, die ein Gebiet entwickeln wollen) angehalten werden Baugruppen in Projekte zu integrieren
- Finanzierungsmöglichkeiten durch Investoren überprüfen um Projekte auf Vorbehaltsflächen umzusetzen
- Kontakt zu Entscheidungsträgern halten, die sich für gemeinsam Bauen und Wohnen in der Steiermark einsetzen
- Kooperationen mit spezialisierten Entwicklern bilden
- systematische Untersuchungen der Wohnzufriedenheit in Baugruppen
- Kostenvergleiche mit herkömmlichen Projekten erstellen
- Institutionen (auch Klöster) für die Projektentwicklung gewinnen - eventuell für Baurechtsverträge
- Lobbying für Zweckwidmung der Wohnbausteuer betreiben
- lästig sein
- Internetpetition formulieren
- Potential der „unbebaubaren“- schweren Grundstücke, die im Besitz der Stadt sind erfassen

Verein **ZOOM**

Verein zur Entwicklung von zeitgenössischen, ökonomischen und ökologischen Modellen, sowie gesellschafts- und kulturpolitischen Konzepten

www.realitylab.at
gt@realitylab.at
T +43 1 9962015 0
F +43 1 9962015 10

Dr. Gernot Tscherteu
Heumühlgasse 2A / 3
1040 Wien
ATU49800504



Gemeinsam Bauen und Wohnen in der Steiermark

Dokumentation der Veranstaltung

Do., 19.9.2013, 19:00 im Forum Stadtpark

- ungewöhnliche Allianzen schmieden

Informationen:

- es gibt Vorbehaltsflächen in der Widmung, die der Stadt ein Vorkaufsrecht einräumen
- Bebauungspläne bieten die Möglichkeit zu städtebaulichen Verträgen
- ein Trägerverein muss und will nicht an Mitgliedern verdienen, daher haben sie ein anderes Wirtschaftskonzept als gemeinnützige Bauträger
- Grundstücke sind im Moment sehr teuer
- Anfangsfinanzierung muss aufgestellt werden
- Zugang zu Entscheidungsträger*innen ist schwer
- es herrscht große Konkurrenz um Grundstücke
- Service der Grundstücksanalyse ist in der Stadt vorhanden
- Sanierungsförderungstöpfe sind voller als Neubauförderungstöpfe

Bedenken:

- Nutzen der Baugruppen zeigt sich erst im Lauf der Zeit
- Es gibt keine aktuellen Baugruppen-Vorzeigeprojekte in Graz
- Ressourcen der Stadt sind knapp

AHAs:

- Finanziers aus Bank- und Versicherungsbereich könnte es auch in Österreich geben (in Verbindung mit Sicherheit durch öffentliche Hand)
- Über Zweckwidmung der Wohnbauförderung bzw. über die Widmung einen Qualitätswettbewerb schaffen, der Baugruppen fördert
- Es braucht Pilotprojekte in der Steiermark
- Innovation in Planung
- Es gibt Hochs und Tiefs in der Entwicklung einer Baugruppe