

» Viel ist noch nicht zu sehen. Johannes Wüst steht vor einem Baustellenzaun und blickt auf ein leeres Schotterfeld. Wir befinden uns im Sonnendviertel, unweit des Wiener Hauptbahnhofs. Hier, im 10. Bezirk, hat die Stadt noch Platz zu wachsen – zahlreiche Neubauten und Baustellen zeugen davon. Und hier soll bis 2020 das WoGen Quartiershaus gebaut werden: Es soll eine Baugruppe entstehen, in der rund 30 Menschen in 13 Wohnungen leben werden. Eine davon wird der Architekt Johannes Wüst mit seiner Verlobten beziehen. „Wir stehen noch am Anfang“, sagt er. »

Johannes Wüst und seine Baugruppe wollen in drei Jahren in einem fertigen Gebäude am Hauptbahnhof leben. Ute Fagner von einer Genossenschaft hilft ihnen dabei

BEGEGNUNG AM BAUZAUN

Immer mehr Menschen wollen gemeinsam in einem Haus wohnen und von Anfang an mitbestimmen. Sie gründen eine Baugruppe.

TEXT: FELIX DIEWALD, FOTOS: ALEXANDER GÖTTER



Baugruppen boomen. Die ersten Wohnprojekte dieser Art in Wien entstanden in den Achtzigern und Neunzigern – das bekannteste ist wohl die Sargfabrik. Dann geschah lange nichts. Das lag nicht am fehlenden Interesse möglicher Baugruppen. Es gab schlicht keine freien Grundstücke in der Stadt. In den letzten Jahren änderte sich das. Die Stadtregierung erkannte, dass Baugruppen mit ihren engagierten Bewohnern extrem hilfreich für die Entwicklung von neuen Stadtvierteln sein können. Und widmete ein Baufeld in der Seestadt Aspern ausdrücklich für Baugruppen. Auf „D13“ stehen heute fünf Baugruppen. Doch bevor wir bei den „Oldies“ in der Sargfabrik und in der Seestadt vorbeischaun, geht es zunächst zurück zu Johannes Wüst und

Hier, im Sonnwendviertel, soll das WoGen Quartiershaus stehen. Noch existieren davon nur Pläne. Ute Fragner berät nicht nur junge Baugruppen. Sie wohnt selbst in der Sargfabrik

seiner geplanten Baugruppe auf die Baustelle.

Sie sind bisher zehn Personen, die Hälfte ältere Personen Anfang 60, die andere junge Paare um die dreißig. Bald geht es auf ein sogenanntes Visions-Wochenende. Zwei Tage in einem Hotel außerhalb Wiens, um mit einem externen Moderator zu definieren, wie das künftige Wohnprojekt aussehen soll. Wüsts Gruppe hat noch nicht groß um neue Mitglieder geworben. Am Anfang ist es besser, klein zu bleiben. Erleichtert die Entscheidungsfindung. Das führt uns zu einem Klischee, dass die noch junge Baugruppe unbedingt widerlegen will.

DER BEGRÜNDETE EINWAND. Wer an Baugruppen und Wohnprojekte denkt, der denkt auch an Basisdemo-

kratie, Arbeitsgruppen und langwierige Diskussionen über unwichtige Details, die bis spätnachts dauern. Doch das hat sich geändert. Die meisten Baugruppen setzen mittlerweile auf das Prinzip der Soziokratie: Eine Entscheidung wird nicht mehr dann getroffen, wenn alle dafür sind. Sondern wenn niemand mehr einen begründeten Einwand hat. „Das erleichtert eine schnelle Entscheidungsfindung ungemein“, sagt Wüst.

Grundlegende Frage: Wieso tut er sich den ganzen Aufwand an? Immerhin wird es noch knapp drei Jahre dauern, bis die Baugruppe fertig ist. Wüst will ein „Dorf in der Stadt“, in dem man sich gegenseitig unterstützt. À la: „Wir haben grad Essen übrig, wollt ihr was davon haben?“ Brigitta Auerswald, 61, arbeitet neben der »



Pension als Assistentin. Auch sie ist Teil der zukünftigen Baugruppe. Wieso? Sie hat „null Lust“, sich nur mit ihrer Alterskohorte zu umgeben, erzählt sie. Außerdem könne sie für Nachbarn babysitten. „Ich hoffe, dass mir jemand im Gegenzug auch mal einen Liter Milch mitbringt.“ Das Quartiershaus wird neben den Wohnungen über die für Baugruppen typischen Gemeinschaftsräume verfügen. Das Motto „Mehr Fläche für dasselbe Geld“ spielt bei Baugruppen auch eine Rolle. Ob Sauna, Bibliothek, Terrasse oder Gemeinschaftsküche – darüber wird die Baugruppe – je nach finanziellen Möglichkeiten – noch entscheiden. Johannes Wüst will aber nicht gleich mit Pragmatismus an die Sache herangehen. „Lieber am Anfang träumen und dann zurückschrauben.“

Doch das fertige Wohnhaus wird der Baugruppe gar nicht gehören, sagt Ute Fragner, die zum Treffen auf der Baustelle am Hauptbahnhof mitgekommen ist. Fragner arbeitet bei der Wohnprojektgenossenschaft, kurz WoGen. Sie ist Eigentümerin der Immobilie und Bauträger. Sie finanziert den Bau und trägt die Risiken. Die einzelnen Bewohner sind Mitglied der Genossenschaft und zahlen Miete. Dass Ute Fragner mit zukünftigen Baugruppen arbeitet, hat einen Grund: Sie wohnt selbst in einer. Wir treffen Ute Fragner einige Tage später in der Sargfabrik im 14. Bezirk. Sie war von Beginn an Teil der wohl bekanntesten Baugruppe Wiens. Auf dem Gelände einer einstigen Sargtischlerei leben heute rund 200 Menschen in einem Wohnprojekt. Wäh-

Die Sargfabrik ist die bekannteste Baugruppe Wiens. Hier der Gemeinschaftsbereich einer WG für rund zehn Menschen

rend Ute Fragner durch die Wohnanlage führt, betont sie die Mieten in der Sargfabrik. Die würden bei sieben- bis acht Euro pro Quadratmeter liegen. In den Baugruppen in Aspernschonbrunn und bei den gerade zu errichtenden am Hauptbahnhof bereits bei über zehn Euro pro Quadratmeter. Fragner berichtet von Architektur-Touristengruppen, die häufig vorbeikommen würden. Für sie hat man vorgegebene Routen erstellt – manche Bereiche der Sargfabrik sollen eben privat bleiben. Über sogenannte Laubengänge, die als eine Art Stiegenhaus fungieren, erreicht man die einzelnen Wohnungen. Sie sind sehr offen ausgerichtet sind – so kann man sie über eine Terrassentür direkt vom Gang aus betreten. Und doch gibt es infor-

melle Grenzen, „Ich würde mich da nicht hinsetzen“, sagt Fragner, als wir an der verglasten Wohnzimmertür einer Wohnung vorbeigehen. Das sei die „Raumblase“ des Nachbarn, die zu respektieren sei. Aber: Jeder bestimmt, wie abgeschirmt er sein möchte. „Manche haben nicht einmal Rollos.“ Viele Wohneinheiten verfügen über keine privaten Balkone, sondern einen Bereich vor ihrer Wohnung, der sich allerdings auf dem allgemeinen Laubengang befindet. Manche Bewohner versuchen, diesen Raum mit eigenen Gegenständen und Sesseln zu „erobern“ oder mit Blumentöpfen auf den Seiten zuzustellen. Das toleriert man im Moment.

„SALZAMT“. Für Bewohner, die nicht zur direkten Konfrontation neigen,

hat die Sargfabrik ein „Salzamt“ gegründet. Hier können Beschwerden deponiert werden, die sonst vielleicht nicht angesprochen werden. Das „Salzamt“ vermittelt in der Folge zwischen den Parteien. Ein Konflikt, der lange unter der Oberfläche brodelte, ist die Frage, wer wie viele Stunden Arbeit in das Wohnprojekt einbringt. Mittlerweile hat sich das geklärt. Laut Fragner macht etwa ein Drittel der Bewohner gar keine Arbeit für die Gemeinschaft, ein Drittel ist sehr engagiert und ein weiteres Drittel lässt sich mitreißen.

Ein weiteres Thema mit Konfliktpotenzial ist der Umgang mit Gemeinschaftseigentum. Denn die Bewohner haben unterschiedliche Einstellungen zu Ordnung und Sauberkeit. Fragner zeigt auf den Griller, der am Weg zur Dachterrasse steht. Mittlerweile muss man den auf einem Zettel reservieren. So kann ausgemacht werden, wer zuletzt gegrillt und vielleicht nicht ausreichend geputzt hat.

Die Sargfabrik funktioniert nun schon seit 1996 als eine Art Dorfgemeinschaft in der Stadt. Fehlt einem da manchmal die Anonymität? „Soziale Kontrolle und sozial eingebettet zu sein – das liegt ganz nah beieinander“, sagt Fragner. Es gibt immer jemanden, der einen beim Rein- oder Rausgehen sieht. Nach einer Hüftoperation fragten sie dutzende Leute, was passiert sei und wie es ihr gehe. „Ich dachte nur: Wie kann ich mich hineinschleichen, sodass mich niemand sieht?“ Als Ute Fragner dann in ihrer Wohnung

angelangt war, riefen Nachbarn an, fragten, ob sie etwas bringen könnten, sagten, „Schön, dass du da bist“. „Da ging mir das Herz auf.“ Gibt es in der Sargfabrik, dieser engen Wohngemeinschaft, auch Nachbarn, die sich hassen? „Das ist mein Plädoyer für Größe“, sagt Fragner. „Ab 40, 45 Wohneinheiten muss nicht mehr jeder mit jedem, man kann gut nebeneinander leben. Kleinere Baugruppen hat es beim ersten Konflikt gesprengt.“ Mit der jahrzehntelangen Baugruppen-Erfahrung: Was sind klassische Anfängerfehler beim Zusammenwohnen, die Baugruppe vermeiden sollten? „Wichtig ist“, sagt Fragner, „so früh wie möglich Verträge miteinander zu machen, wo Werte und Ansprüche festgehalten werden.“ Die individuelle Wohnungsvergabe »



Über Laubengänge erreicht man viele der Wohnungen in der Sargfabrik. Die Sargfabrik verfügt auch über eine Gemeinschaftsküche, ein Bad und eine Bibliothek



Fritz Öttl hat das Gebäudekonzept der Baugruppe JAspern selbst entworfen. Er hat mittlerweile auch sein eigenes Büro im Gebäude untergebracht. Statt einer Luxusdachwohnung befindet sich am Dach von JAspern eine gemeinschaftliche Terrasse

sollte möglichst spät passieren, damit die Kerngruppe nicht die besten Wohnungen bekommt. Viele Baugruppen unterschätzen auch den Lärmschutz zwischen den Wohneinheiten. „Hinter den Türen soll sich ein Leben unabhängig voneinander abspielen können.“ Also besser eine ordentliche als eine Schiebetür.

BIS ZUR LETZTEN PROMILLE. Das hat auch die Baugruppe JAspern in der Seestadt Aspern berücksichtigt. JAspern ist die einzige eigentumsfinanzierte Baugruppe am Baufeld D13. Das bedeutet, hier ist keine Genossenschaft im Spiel. Die Bewohner sind die Investoren und beauftragen die Baufirma und den Architekten und zahlen die Rechnungen. „Selbstbestimmt bis zur letzten Promille“, sagt Fritz Öttl, der die Baugruppe 2012 initiierte und das Wohnkonzept plante. Seine Frau war die zuständige Architektin, die das Haus entwarf. 2014 wurden die 18 Wohnungen, die durch eine gemeinsame Terrasse und Werkstatt abgerundet werden, in JAspern bezogen. Und schon jetzt gibt es in der Radgarage mehr Räder als Bewohner. Und nur drei besitzen ein Auto.

Wir besuchen Peter und Kathrin, die in einer der Wohnungen in den oberen Stockwerken leben. Das Haus hat sich nach dem First-Come-First-Serve-Prinzip von oben nach unten gefüllt. Am freien Markt würden die oberen Wohnungen allerdings mehr kosten. In der Baugruppe ist der Quadratmeterpreis annähernd gleich. Zudem gibt es ein Lichtkonzept für die unteren Wohneinheiten. „Es gibt keine Loser-Wohnungen“, betont Peter. Die beiden kommen aus dem siebten Bezirk. Sie haben drei Kinder – eines zu viel für die dortige Wohnung. Sie haben ein „biss'l Geld“, aber zu wenig, um im siebten Bezirk eine passende Wohnung zu kaufen. Außerdem sei eine Eigentumswohnung in Aspern gut angelegtes Geld, wenn sich der Wohnungsmarkt so weiterentwickle. Trotz Baugruppe war es den beiden wichtig, es „pragmatisch zu halten“, also „schon eine Gemeinschaft“, aber mit der Möglichkeit, die Tür zumachen zu können. So gibt es in JAspern – anders als in vielen Baugruppen – keine Putzpläne für die Gemeinschaftsbereiche, sondern Reinigungs-

personal. Bewohner, die sich jetzt mehr in das Projekt einbringen als andere, gleicht man finanziell aus. Das Zusammenleben im Sommer, sagt Kathrin, übertrifft ihre Erwartungen – vor allem mit der Terrasse als Treffpunkt. „Im Winter schläft es dann ein biss'l ein.“ Da die Baugruppe mit Wohnbauförderung errichtet wurde, war neben einem strengen Kostendeckel auch ein Drittel der Wohnungen für geförderte Eigentumswohnungen herzugeben. Wer beim Wohnbauservice ganz oben auf der Liste stand, der konnte sich eine Wohnung sichern. „Die haben sich Anfangs unwohl gefühlt“, erzählt Kathrin. Sie hätten sich

ja nicht eigenständig bei der Baugruppe eingebracht und seien zudem erst später dazugestoßen.

INDIVIDUELLE WOHNUNGEN. Eine weitere Auflage ist ein verpflichtender Gemeinschaftsraum, der Menschen von außerhalb der Baugruppe offensteht. Der steht aber fast leer. Denn jede Baugruppe in Aspern hat eine ähnliche Einrichtung. Es herrscht Überangebot. Und: „Das müsste jemand aktiv betreiben“, so Kathrin. Jede der Wohnungen in der Baugruppe ist individuell angepasst. Es gibt keine tragenden Wände. „Wir könnten dem Nachbar theoretisch ein Zimmer verkaufen, falls Bedarf besteht“, sagt Pe-

Peter und Kathrin wohnen mit ihren Kindern seit 2014 hier. Für sie ist das Leben in der Baugruppe „mehr durchmischt“ als im siebten Bezirk, wo sie vorher gelebt haben

ter. Ein Punkt, der für die Baugruppe zukünftig zum Problem werden könnte: Dadurch, dass jeder Bewohner Eigentümer seiner Wohnung ist, kann der praktisch verkaufen, an wen er will. „Auch wenn wir das versucht haben, kann der Verein da de facto nicht mitreden.“ Wie hat man in der Baugruppe dafür gesorgt, dass keine in sich geschlossene Blase entsteht? „Im Siebten, wo wir vorher gewohnt haben, war's weniger durchmischt“, sagt Peter. Viele Kinder hier im Haus würden etwa direkt in Aspern in die Schule gehen. Und nicht, wie in vielen Wiener Außenbezirken üblich, die Innenstadtsschulen besuchen. Außerdem habe der Planer

der Baugruppe, Fritz Öttl, in seinem Büro eine WG für Studenten eingerichtet. Gab es Anfangs ein Casting für die Wohngruppe? „Die, die sich d'rübergetraut haben, hier am Ende von Wien eine Wohnung zu kaufen, sind dann auch reingekommen“, sagt Peter. Man veranstaltete zwar auch Info-Treffen, jedoch mit mäßigem Erfolg. „Einmal, nachdem wir über drei Stunden unser Eigentumsprojekt vorgestellt hatten, fragte jemand: ‚Wie hoch ist die Miete?‘“

