Wohnen in Gemeinschaft

Baugruppenprojekt
B.R.O.T.
Pressbaum,
Niederösterreich

03 Vorwort

04 Wie alles begann
Der Dachverband B.R.O.T. – die Vision vom gemeinschaftlichen Wohnen
Lage und Grundstück

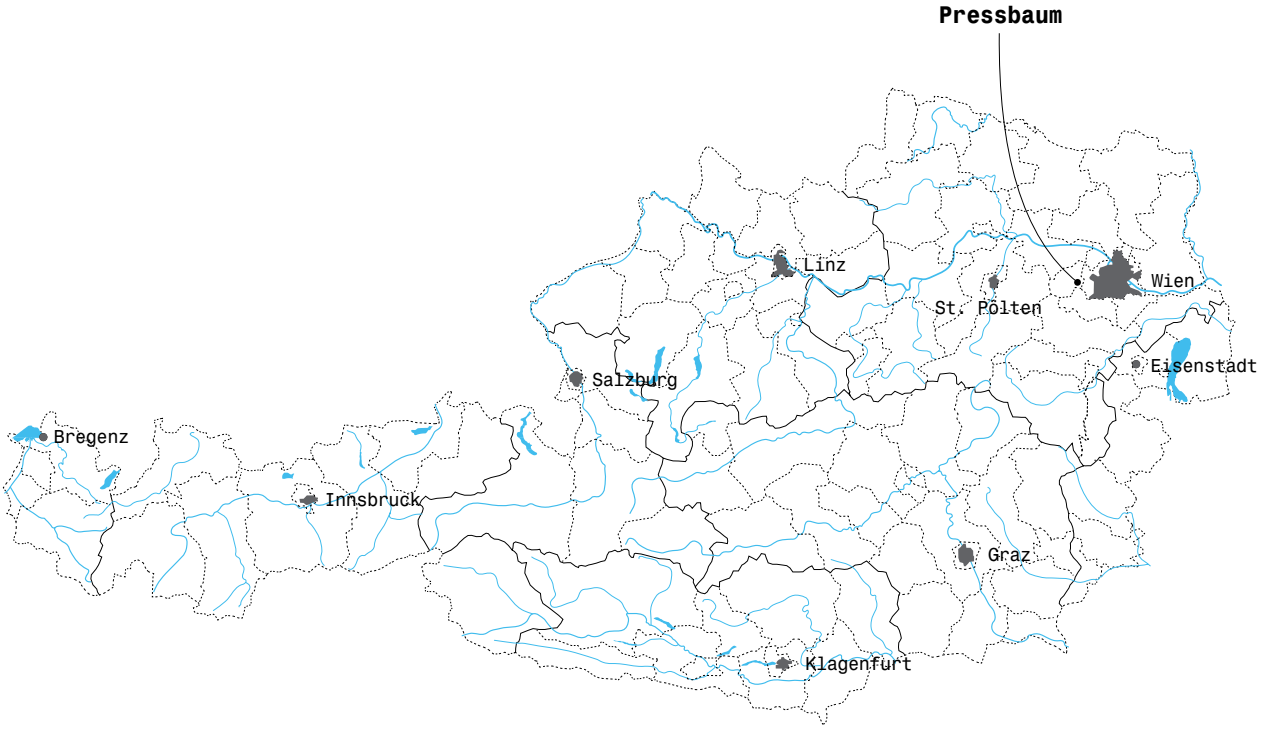
08 Das gemeinsame Projekt entsteht
Von der Vision bis zur individuellen Wohnung

18 Freude auf das gemeinschaftliche Wohnen
Gespräch vor der Besiedlung

22 Zum Projekt
Eine architektonische Beschreibung

34 Leben in Gemeinschaft
Ein Jahr Alltag am Haitzawinkel

39 Impressum



Stadtgemeinde Pressbaum
9227 Einwohner*innen (11.02.2018)
Bezirk St. Pölten
Bundesland Niederösterreich
Seehöhe: 315 m
Pressbaum liegt am Hauptkamm des Wienerwaldes im Industrieviertel.
Im Gemeindegebiet entspringt die Wien, die durch das von ihr gebildete Wiental bis in den Wiener Donaukanal fließt. Die Fläche der Stadtgemeinde umfasst 58,89 Quadratkilometer, 78 Prozent der Fläche sind bewaldet.

Vorwort

Viele Menschen hegen den Wunsch nach einem selbstbestimmten Wohnen und der Gestaltung des eigenen Lebensraums abseits des vorgegebenen Wohnungsmarktes. Die Bewohner*innen der Baugruppe B.R.O.T. Pressbaum haben sich diesen Wunsch erfüllt und ihre Vision des generationenübergreifenden gemeinsamen Wohnens realisiert. Am Haitzawinkel in Pressbaum entstand das Projekt – mit zehn Holzhäusern und einem zentralen Gemeinschaftshaus –, in dem gegenseitige Unterstützung im Alltag und ein verantwortungsvoller Umgang mit Ressourcen groß geschrieben werden.

Baugruppe, gemeinschaftliches Wohnprojekt oder Co-Housing sind einige Namen, die das Bedürfnis nach einem Wohnen in Gemeinschaft beschreiben. Diese Form des Zusammenlebens bietet für Menschen, die über die entsprechenden zeitlichen und finanziellen Mittel verfügen, eine interessante Alternative zum herkömmlichen Wohnungsangebot. Vor allem braucht es jedoch eine Menge Mut, Durchhaltevermögen und ein hohes Maß an Selbstorganisation, um die eigenen Visionen umzusetzen. Die Baugruppe B.R.O.T. ist diesen Weg gemeinsam mit dem Architekturbüro nonconform gegangen. nonconform konnte neben der Planungskompetenz auch auf eine langjährige Erfahrung bei Beteiligungsprozessen zurückgreifen, um die Baugruppe bei der Planung zu begleiten. Dabei galt es, viele Anforderungen unter einen Hut zu bringen – angefangen beim ökologischen Anspruch über Fragen, inwiefern Architektur das Zusammenleben von so vielen Menschen unterstützen kann, bis zur Lösung von konkreten baurechtlichen und finanziellen Vorgaben.

Initiiert wurde das Projekt vom Gründungsvater der B.R.O.T. Wohnheime Helmuth Schattovits. B.R.O.T. Pressbaum versteht sich als ökosoziales Gemeinschaftswohnprojekt, wobei die Abkürzung für „Begegnen, Reden, Offensein, Teilen“ steht. Diese Werte prägen die Konzeption und Umsetzung des Projekts. Von der Vereinsgründung und dem konkreten Planungsbeginn 2014 bis zum Einzug dauerte der Prozess etwa vier Jahre. Diese Zeit war gekennzeichnet von einem respektvollen und wertschätzenden Miteinanderarbeiten und von gegenseitigem Lernen. Entstanden ist ein ganz besonderer Ort, der über 100 Menschen ein neues Zuhause bietet, in dem Gemeinschaft in all ihren Facetten gelebt wird und auch Gäste herzlich willkommen sind.

Die Broschüre zeichnet den Weg des Wohnprojekts B.R.O.T. Pressbaum nach und beschreibt die Entstehungsgeschichte, den gemeinsamen Gruppenprozess, die Architektur sowie das Zusammenleben ein Jahr nach der Besiedlung.

Gemeinsames Essen der Mitglieder der Baugruppe
beim Einweihungsfest im Mai 2018

Wie alles begann

Der Dachverband B.R.O.T. – die Vision vom gemeinschaftlichen Wohnen

Die Vision von einem generationenübergreifenden gemeinschaftlichen Zusammenleben, Teilen und der gegenseitigen Unterstützung im Alltag war die treibende Kraft bei der Gründung des Baugruppen-Vereins B.R.O.T. Hernals Ende der 1980er-Jahre. Der Verein hatte und hat sich die Entwicklung und Umsetzung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten zur Aufgabe gemacht.

B.R.O.T. Hernals im 17. Wiener Gemeindebezirk war Anfang der 1990er-Jahre das erste fertiggestellte Wohnprojekt, welches 44 (inkl. Kindern und Gästewohnungen) Menschen gemeinschaftlichen Wohnraum bietet. Es folgte 2010 das Wohnprojekt B.R.O.T. Kalksburg am Stadtrand von Wien sowie 2014 die Umsetzung des mehrgeschoßigen Wohnprojektes B.R.O.T. Aspern in der Seestadt Aspern, dem größten Stadtentwicklungsgebiet von Wien.

Im Zuge der Umsetzung entwickelte sich 2008 der Dachverband B.R.O.T., der alle Projekte zusammenfasst und sowohl die bestehenden Gemeinschaften in ihrer Organisation unterstützt als auch die Gründung neuer Gemeinschaften fördert. Durch den stetigen Wissensaustausch innerhalb des Dachverbandes entstand ein wichtiger Erfahrungsschatz, auf den die neu gegründeten Gemeinschaften bei der Organisation und Umsetzung ihrer Wohnprojekte zurückgreifen können. Neben der konkreten Unterstützung der einzelnen Projekte besitzt der Dachverband auch die Aufgabe, die Idee gemeinschaftlicher, solidarischer und selbst organisierter Wohnformen in Staat und Gesellschaft zu vertreten und zu verbreiten.

B.R.O.T. Pressbaum

Die Entstehungsgeschichte von B.R.O.T. Pressbaum ist eng mit der Person von Helmuth Schattovits verknüpft. Der Familienforscher setzte sich sein Leben lang für die Vision des generationenübergreifenden gemeinschaftlichen Zusammenlebens ein und war als Mitbegründer von B.R.O.T. Hernals sowie dem B.R.O.T.-Dachverband auch maßgeblich an der Entstehung des Projektes B.R.O.T. Pressbaum beteiligt.

Nach der Umsetzung von Gemeinschaftsprojekten im urbanen Raum war es Helmuth Schattovits ein großes Anliegen, ein derartiges Projekt auch abseits der Stadt zu realisieren. Da traf es sich glücklich, dass 2011 die Pfarre Pressbaum an ihn mit der Idee herantrat, auf dem schön gelegenen pfarreigenen Grundstück am Haitzawinkel ein weiteres B.R.O.T.-Projekt entstehen zu lassen.

2011 wurde das Grundstück am Haitzawinkel von der Pfarre dem B.R.O.T.-Verband zur Bebauung im Baurecht angeboten. Eine glückliche Fügung war es auch, dass sich Helmuth Schattovits und Peter Nageler vom Architekturbüro nonconform in dieser Zeit zufällig in der Straßenbahn trafen und ins Reden kamen. Dies markierte den Beginn des gemeinsamen Projektweges.

Im Unterschied zu vielen anderen Baugruppenprojekten war bei diesem Vorhaben das Grundstück bereits vor der Baugruppengründung vorhanden. Dadurch fiel die Unsicherheit einer langwierigen Grundstückssuche, mit der junge Baugruppen oftmals konfrontiert (und überfordert) sind, weg. Es gab einen konkreten Ort und eine baldige Umsetzung stand in Aussicht. Das Grundstück suchte sozusagen eine Baugruppe anstatt umgekehrt.
Die Interessent*innen für das Baugruppenprojekt bestanden zum Teil aus Personen, die bereits über Wohnprojekt-Erfahrung verfügten, weitere Interessierte wurden über unterschiedliche Plattformen[1] davon informiert – mit dem Ziel, jene kritische Masse an Menschen zusammenzubekommen, um einen Verein gründen zu können.

2014 erfolgte schließlich von 17 Personen die Gründung des Vereins B.R.O.T. Pressbaum und es begann die intensive Phase der Projektentwicklung und Planung. In mehreren Workshops (Baugruppenwerkstätten) wurde die Gruppe von nonconform von der Visionsbildung bis zur individuellen Wohnungsplanung begleitet.

Im Laufe der nächsten Jahre wuchs der basisdemokratisch organisierte Verein auf 59 Personen an und entwickelte die Organisations- und Entscheidungsformen stetig weiter. Gemeinsam wurden ein Leitbild und Statuten ausgearbeitet sowie Kriterien für die Aufnahme weiterer Personen festgelegt. Bemerkenswert ist, dass seit der Gründung kaum Mitglieder ausgetreten sind – eine Tatsache, die für einen mehrjährigen Planungs- und Bauprozess eher ungewöhnlich ist und wohl der guten Gruppendynamik und Diskussionskultur geschuldet ist.

1 Etwa die Initiative gemeinsam Bauen und Wohnen http://www.inigbw.org

Mitglieder der Baugruppe vor den fertiggestellten Wohnhäusern

„Wenn einer alleine träumt, bleibt es nur ein Traum. Wenn viele gemeinsam träumen, ist das der Beginn einer neuen Wirklichkeit."

Helmuth Schattovits, Projektinitiator – hat dieses Zitat von Dom Hélder Pessoa Câmara oft verwendet

Leitbild B.R.O.T. Pressbaum

Als Gemeinschaft schaffen wir Raum für generationenübergreifendes Leben. Wir stehen für solidarisches Handeln innerhalb als auch außerhalb der Gemeinschaft. Soziale, kulturelle und gesellschaftspolitische Impulse sind Teil unserer gelebten Offenheit.

Unsere Vision ist eine bunte Gemeinschaft von Menschen mit unterschiedlichen Kulturen und Lebensformen, in der sich alle zu Hause fühlen und in welcher gelingende soziale Beziehungen bestehen. Wir sind eine Gemeinschaft, in der die Menschen aneinander wachsen und eine lebendige Nachbarschaft leben.

Wir treffen unsere Entscheidungen auf Basis demokratischer Organisationsstrukturen.

Selbstorganisation prägt unser Gemeinschaftsleben.

Mit ihren unterschiedlichen Fähigkeiten tragen alle zur Gemeinschaft bei und übernehmen Verantwortung und Aufgaben für das Gelingen des Zusammenlebens. Gemeinschaftliche Aktivitäten und Feste bereichern unseren Alltag. Gegenseitige Unterstützung in Krisenzeiten und ein respektvoller und wertschätzender Umgang miteinander vom Lebensbeginn bis zum Lebensende sind uns wichtig. Dazu gehören Aufgeschlossenheit, Toleranz sowie die Bereitschaft für Veränderungen auch bei unseren kommunikativen Kompetenzen. Die Bedürfnisse von Kindern und Jugendlichen werden in gleichem Maße berücksichtigt wie jene von Erwachsenen.

Wir sind offen für alle, die (ihre) Spiritualität leben, und für alle, die keinen Bezug dazu haben. Gemeinschaftsleben und Raum für Rückzug sind uns gleich wichtig und zeigen sich in der Gestaltung der Gebäude und Grünflächen.

Wir bemühen uns, ökologisch nachhaltig zu leben. Für uns hat gemeinsam nutzen einen hohen Stellenwert. Wir gestalten und erhalten unsere Einrichtungen und Freiräume umwelt- und ressourcenschonend.

Lage und Grundstück

Das rund 14.000 m² große Grundstück befindet sich am Haitzawinkel in der Gemeinde Pressbaum und zeichnet sich durch seine besondere Lage am Rand des Wienerwalds und seine gute öffentliche Anbindung aus. Nordwestlich ist das Grundstück von Wald umgegeben und liegt am höchsten Punkt des Pressbaumer Ortsteils Haitzawinkel. Dies schafft einen beeindruckenden und weitreichenden Blick in das Wiental.

Das Grundstück ist rund 20 km von Wien entfernt und über die Westbahnstrecke gut an Wien und St. Pölten angebunden. Der Bahnhof Dürrwien ist fußläufig in 10 Minuten zu erreichen und nach einer rund 30-minütigen Zugfahrt erreicht man den Westbahnhof. Mit dem Auto dauert die Fahrt in etwa genauso lange wie mit dem Zug.

Der Ortsteil Haitzawinkel ist geprägt von einer Einfamilienhaus-Bebauung und dem, direkt an das Siedlungsgebiet angrenzenden, dicht bewachsenen Wienerwald. Eine wesentliche Herausforderung für die Bebauung lag im rücksichtsvollen Umgang mit der angrenzenden heterogenen Bestandsbebauung und der im Verlauf des Grundstückes sich ändernden Hangneigung.

Das Grundstück wurde im Baurecht von der Pfarre Pressbaum auf 99 Jahre übergeben und besitzt eine südostgeneigte Hanglage. Der Höhenunterschied am Grundstück beträgt vom höchsten bis zum tiefsten Punkt etwa zehn Meter – bei den Planungen wurde die Bebauung an die Topografie angepasst und die Häuser wurden höhenversetzt angeordnet. Der Boden besteht zum Teil aus dichtem Lehm, weshalb besondere Maßnahmen für die Regenwasserversickerung erforderlich waren. Die Fundierung wurde mittels Kombination von duktilen Pfählen und Stahlbetonfundamentplatte ausgeführt.

Fakten

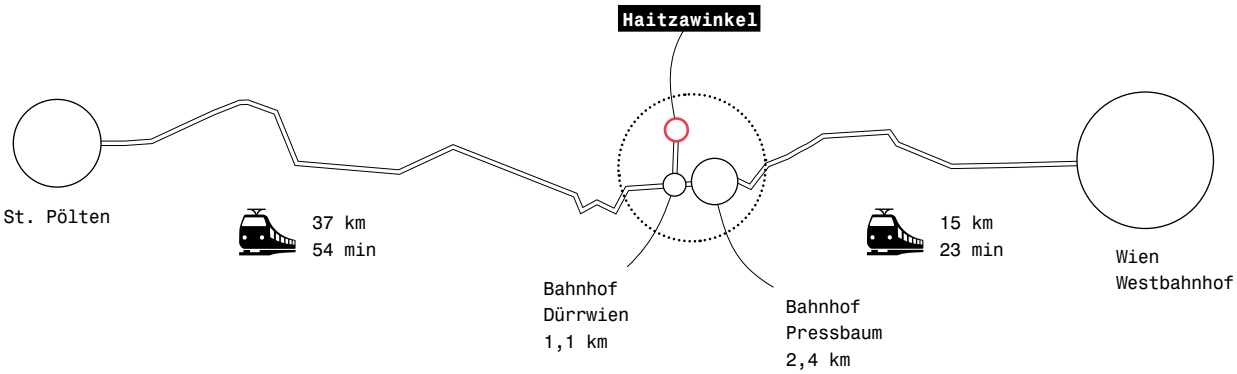
Grundstück: 13.780 m² in Hanglage, direkt angrenzend an den Wienerwald. Der Grund ist Eigentum der Pfarre Pressbaum und wurde an B.R.O.T. im Baurecht übergeben.

Gebäude: Zehn Wohnhäuser mit 21 Wohnungen und ein Gemeinschaftshaus

Wohnnutzfläche: 3.046 m² und 270 m² flexibel nutzbare Gemeinschaftsräume

Das Grundstück vor der Bebauung

Lage des Grundstücks

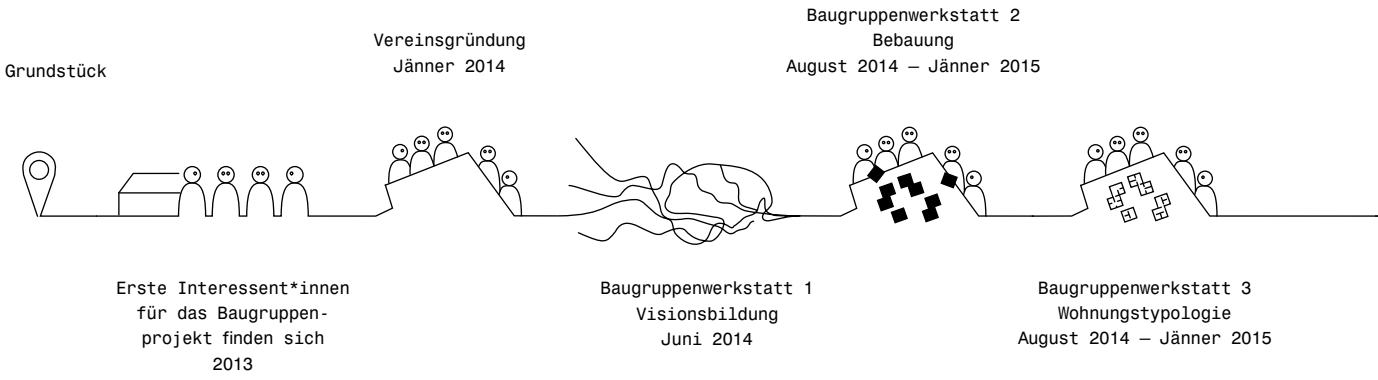


Das gemeinsame Projekt entsteht

Von der Vision bis zur individuellen Wohnung

Im Herbst 2014 begann das Architektenbüro nonconform mit allen zukünftigen Bewohner*innen im Rahmen von mehreren Workshops (sogenannten Baugruppenwerkstätten) die neue Form des Zusammenlebens zu entwickeln. nonconform begleitete die Baugruppe von der Visionsbildung bis zur Fertigstellung. Das Planungsteam konnte dabei auf Erfahrungen im Bereich der partizipativen Planung zurückgreifen, denn seit über zehn Jahren arbeitet das Büro mit einer eigens entwickelten Beteiligungsmethode – der nonconform ideenwerkstatt. Die Herausforderung der Baugruppenwerkstätten war es, die Visionen des Zusammenlebens in eine bauliche Form zu bringen und eine Architektur zu schaffen, in der die Gemeinschaft ablesbar ist.

Baugruppenwerkstatt im Büro von nonconform

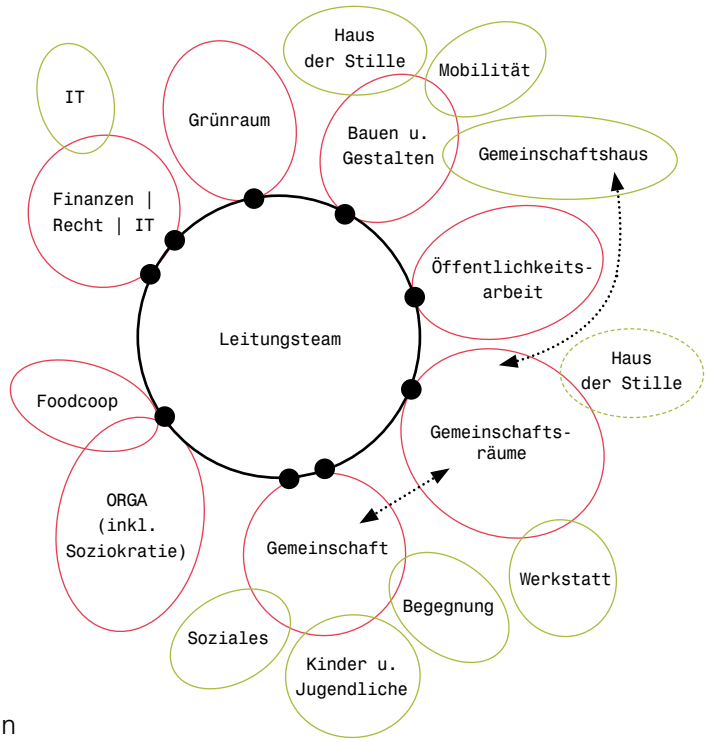


Organigramm B.R.O.T. Pressbaum mit Leitungsteam und Arbeitsgruppen
(Stand April 2019)

Entscheidungen werden im Leitungsteam und in den Arbeitsgruppen überwiegend im Konsent getroffen, es werden jedoch auch andere Entscheidungsfindungsmethoden eingesetzt, z. B. systemisches Konsensieren und fallweise auch Mehrheitsentscheidungen.

Die Funktionen innerhalb der Arbeitsgruppen werden in den Arbeitsgruppen gewählt bzw. vereinbart (Leitung, Koordination, Protokolle, Moderation, Zuständigkeiten für bestimmte Aufgaben und Projekte).

Arbeitsgruppen: Alle Arbeitsgruppen sind an das Leitungsteam angebunden – die Anbindung kann/muss jedoch nicht die Arbeitsgruppenleitung sein.



Organisationsform

Die Baugruppe B.R.O.T. Pressbaum war zu Beginn basisdemokratisch organisiert. Für den Planungsprozess bedeutete das, dass Planungsentscheidungen in regelmäßig stattfindenden Vollversammlungen von den Mitgliedern der Baugruppe freigegeben werden mussten. In der intensiven Planungsphase entwickelten sich die Entscheidungs- und Organisationsstrukturen aufbauend auf den täglich gelebten Erfahrungen stetig weiter. Schrittweise erfolgte die Gründung von thematischen Arbeitsgruppen, um Entscheidungswege zu verkürzen und Zuständigkeiten innerhalb der Baugruppe aufzuteilen:

- **Arbeitsgruppe Bauen und Gestalten**
- **Arbeitsgruppe Grünraum**
- **Arbeitsgruppe Finanzen / Recht / IT**
- **Arbeitsgruppe Öffentlichkeitsarbeit**
- **Arbeitsgruppe Gemeinschaftsräume**
- **Arbeitsgruppe Gemeinschaft**
- **Arbeitsgruppe Food-Cooperative (Foodcoop)**
- **Arbeitsgruppe Organisationsentwicklung-Soziokratie**

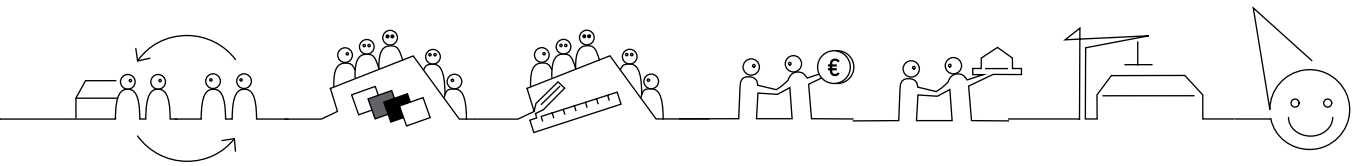
In der intensiven Bauphase wurde zusätzlich ein Projektmanagementteam eingerichtet, welches die Befugnis für rasche Entscheidungen besaß. Die Entscheidungen wurden teilweise soziokratisch, teilweise über Mehrheitsentscheidungen getroffen oder teilweise systemisch konsensiert. Wichtig war jedoch, dass immer ein Konsens angestrebt wurde. Die Gruppe hat eine an die Organisation angepasste Form der Soziokratie eingeführt und ist diesbezüglich laufend im Prozess: Dies bedeutet, dass Grundsatzentscheidungen im Leitungsteam und in den Arbeitsgruppen vorwiegend im Konsent getroffen werden. Konsent bedeutet, dass leichte Einwände die Annahme eines Antrags ermöglichen, ein schwerer Einwand verhindert eine Entscheidung und verlangt weitere Diskussionen. Mit der Soziokratie wurde die Arbeitsteilung verfeinert und die Entscheidungskompetenzen von Arbeitsgruppen wurden festgelegt. Als Richtschnur für Entscheidungen gelten das Leitbild sowie die Statuten.

Exkursion zu Best-Practice-Wohnbauten in Holz

Baugruppenwerkstatt 5 Individuelle Wohnungsplanung

Baubewilligung Jänner 2017

Besiedelung und Eröffnungsfest Mai 2018



Baugruppenwerkstatt 4 Bemusterung Oktober 2015

Kreditunterzeichnung mit RAIKA Gunskirchen Oktober 2016

Baubeginn März 2017

Vermittlung

Neben der konkreten Formfindung für die Gestaltung der Häuser, des Freiraums und der einzelnen Wohnungen waren alle Baugruppenwerkstätten und planerischen Entscheidungsprozesse in gewisser Art auch eine Form der Architekturvermittlung. Komplexe planerische Inhalte wurden leicht verständlich grafisch aufbereitet und mehrfach in einfachen Worten präsentiert, um eine möglichst profunde Entscheidungsgrundlage für die Baugruppe zu schaffen.

Baugruppenwerkstatt 1 – Visionsbildung

Nachdem im Leitbild des Vereins die Grundprinzipien zum Zusammenleben in der Theorie bereits festgelegt waren, ging es nun darum, diese auf das konkrete Bauprojekt umzulegen und Parameter für die Anordnung und Nutzung der Gebäude zu definieren. Es stellte sich die Frage, wie diese Vision in gebaute Architektur umgesetzt werden kann und wie die Architektur Räume schafft, die Begegnung fördern und Rückzugsorte zulassen.

Als kleines Gedankenspiel wurden ein zukünftiger Arbeitstag und ein Sonntag durchgespielt. Es wurden Fragen gestellt wie: Wo wollen wir uns an einem Montagmorgen oder Sonntagnachmittag

„Gemeinsam gingen wir auf Architektur-Sightseeing, im Rahmen von mehreren Workshops hatten wir die Möglichkeit, zu visionieren, uns (auch haptisch) mit Baumaterialien anzufreunden, und in verschiedenen Gruppenprozessen wurden wir begleitet, für uns passende Lösungen zu finden und die vielfältigen Anforderungen adäquat zu bewältigen.“

Johanna Leutgöb, Sprecherin der Baugruppe

Gemeinsames Entwickeln einer baulichen Vision

treffen (z. B. Kinder gemeinsam zur Schule bringen oder Sonntagskaffee)? Wie können wir unseren Alltag gemeinschaftlich organisieren, um ihn allen zu erleichtern (z. B. Kochdienste in der Gemeinschaftsküche)? Oder wo wollen wir uns nicht treffen, wo brauchen wir unsere Rückzugsorte?
An Ideentischen wurde die Vision des Zusammenlebens in Bezug auf die Architektur weiter vertieft und Themen wie Kinderwelt, Außenbeziehungen, Gemeinschaftsräume, Freiräume, Mobilität diskutiert. Auch Fragen, wie hoch die Zahl der Bewohner*innen werden soll, welche Wohnungsgrößen errichtet werden sollen u. a. m. wurden bearbeitet. Um ein Gefühl für das Grundstück und seine Besonderheiten, wie Ausblick, ruhige oder laute Orte, Sonnenverlauf etc. zu bekommen, wurde direkt auf einem Luftbild gearbeitet. Dabei ging es auch um Fragen wie: Wo wollen wir bauen/nicht bauen? Welche Orte am Grundstück eignen sich für gemeinschaftliche Nutzungen, welche Orte sollen dem Rückzug dienen? Wie dicht wollen wir bauen?

In einem Raumspiel konnten die Bedeutung und die Beziehung unterschiedlicher Anordnungen der Baukörper zueinander spielerisch erprobt werden. Die Gruppe hatte die Möglichkeit, am eigenen Körper zu erfahren, wie sich unterschiedliche Konstellationen anfühlen. Das Experiment half, die Sensibilität für die Bedeutung der Stellung, Öffnung, Orientierung und Verbindung von Objekten und Subjekten zu erhöhen.

Baugruppenwerkstatt 2 – Bebauung

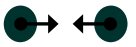
Nachdem die Anordnung der Gebäude in der Baugruppenwerkstatt Visionsbildung im Raumspiel am eigenen Körper erprobt wurde, folgte in zwei Baugruppenwerkstätten die Arbeit direkt am Modell.

Ziel der Workshops war einerseits, zu klären, welche Bebauungstypologie von der Gruppe gewünscht und bevorzugt wird. Andererseits war es wichtig, die Erkenntnisse bezüglich der Organisation und Anordnung von Nutzungen am Grundstück aus dem ersten Workshop zu verfeinern. Es war zu klären, wie die Bezüge für die gemeinschaftliche Idee nach innen und nach außen zusammenspielen und in eine bauliche Struktur umzusetzen sind. Dazu wurden vorerst richtungsgebende Tendenzen berücksichtigt, aber noch keine fixen Entscheidungen getroffen. In Kleingruppen wurden mit vordefinierten Volumina Varianten einer Bebauung am Modell ausprobiert und ein Gefühl für räumliche Proportionen und Beziehungen veranschaulicht. Die unterschiedlichen Entwürfe wurden von nonconform auf ihre Machbarkeit überprüft, eine Parzellierung erarbeitet und in einen Entwurf für einen Bebauungsplan übersetzt. Dieser wurde in mehreren Präsentations- und Überarbeitungsschleifen finalisiert und regelmäßig in Vollversammlungen vorgestellt.

Neben der Bebauung des Grundstücks wurde auch an der Anordnung und Auswahl der gemeinschaftlichen Funktionen, die am Grundstück verortet sein sollten, gearbeitet. Die Baugruppe entschied sich dafür, 10 % der Wohnnutzflächen als Gemeinschaftsflächen umzusetzen. Ein rund 250 m² großes Gemeinschaftshaus sollte das Herzstück und der soziale Treffpunkt der Siedlung werden, umgeben von einem Dorfplatz und gemeinschaftlicher Infrastruktur, wie Werkstatt oder Foodcoop.

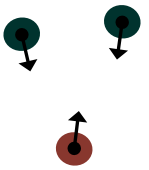
Das Raumspiel als Methode der räumlichen Simulation

In dieser Situation gibt es keine räumliche Beziehung zwischen den Personen.

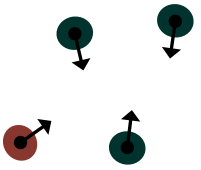


Durch eine Drehung zueinander wird eine räumliche Beziehung/ Spannung zwischen den Personen hergestellt. Es entsteht ein definierter Zwischenraum. Mit dieser Spannung kann man unterschiedlich umgehen, sie inszenieren. Personen kommunizieren miteinander.

In dieser Situation gibt es keine räumliche Beziehung zwischen den Personen.



Durch das Hinzufügen einer dritten Person entsteht eine neue räumliche Beziehung, zum Beispiel ein „Dorfplatz“.



Stellen sich weitere Personen dazu und schauen in die Mitte werden die Ränder des „Dorplatzes“ gestärkt bzw. bekommt die Mitte mehr Bedeutung.

Wie dicht wollen wir wohnen? Mit Unterstützung der Architekt*innen arbeiten die Mitglieder der Baugruppe direkt am Modell

Baugruppenwerkstatt 3 – Wohnungstypologie

Parallel zu dem Bebauungsworkshop wurden in einem mehrmonatigen Planungsprozess Grundrisstypologien und ein möglicher Wohnungsschlüssel erarbeitet. Die Basis dafür war die Entscheidung der Baugruppe über die Anzahl der Wohnungen und eine Zusammenstellung der Wohnungsgrößen. Nachdem eine generationsübergreifende Gemeinschaft, in der alle Altersstufen vertreten sind, entstehen sollte, war es der Baugruppe wichtig, Wohnungen in allen Größen von 40 m² bis 110 m² anzubieten.
Die Grundidee des Entwurfs war es, Wohnungstypologien zu finden, die sich in ihrer Grundstruktur in allen Gebäuden wiederholen. Es sollte jedoch ein gewisser Spielraum für die individuelle Anpassung der Wohnungsgrundrisse nach den Wünschen der zukünftigen Bewohner*innen erhalten bleiben. Die Entwürfe wurden in mehreren Vollversammlungen vorgestellt und überarbeitet. Sie bildeten die Grundlage für den Vorentwurf und Entwurf des Wohnprojektes.

„Die Ergebnisse der gemeinsamen Diskussionen gaben uns die Möglichkeit, beim Entwerfen aus einem gesicherten Fundus von Wünschen, Kriterien, Abwägungen, Vor- und Nachteilen zu agieren. Mit Fortdauer verfeinerten sich die räumlichen Beziehungsmuster und auf persönlicher Ebene wurde aus dem gegenseitigen Lernen ein gemeinsames Entscheiden.“

Peter Nageler, nonconform

Meilensteine im Planungs- und Bauprozess

15.02.2015 – Vorentwurfspräsentation
14.03.2015 – Gemeinschaftsräume
10.04.2015 – Vorentwurfspräsentation
08.05.2015 – Vollversammlung – Parzellierung, Balkonstudie, Nebengebäude
30.05.2015 – Erste Entwurfspräsentation, Vollversammlung
13.06.2015 – Zweite Entwurfspräsentation, Vollversammlung nach Überarbeitung
27.06.2015 – Dritte Entwurfspräsentation, Vollversammlung nach Überarbeitung
12.12.2015 – Kostenberechnung
23.12.2015 – Einreichplanung
Jänner 2017 – Baubewilligung
März 2017 – Baubeginn
25.03.2018 – Übergabe

Exkursion zu Best-Practice-Wohnbauten in Holz

Exkursion zu Wohnbauten

Bei einer Exkursion in den 22. Bezirk wurden mehrere Wohnbausiedlungen, die größenmäßig mit B.R.O.T. Pressbaum vergleichbar sind, besucht. Die Exkursion sollte die Entscheidung der Baugruppe über die Materialwahl – es standen Holz, Ziegel und Stroh zur Diskussion – unterstützen. Zusätzlich konnte am eigenen Körper die Anordnung der Baukörper bei den besuchten Projekten erfahren werden. Um ein Gefühl für Dichte, Höhe oder Abstände der Gebäude zu bekommen, wurden mit einem Lasermesser die Distanzen gemessen und mit dem bereits bestehenden Bebauungsplan von B.R.O.T. Pressbaum verglichen. Dies half bei einer besseren Vorstellung, wie groß der im Plan dargestellte Dorfplatz sein würde oder wie weit der geplante Abstand der Wohngebäude voneinander wäre.

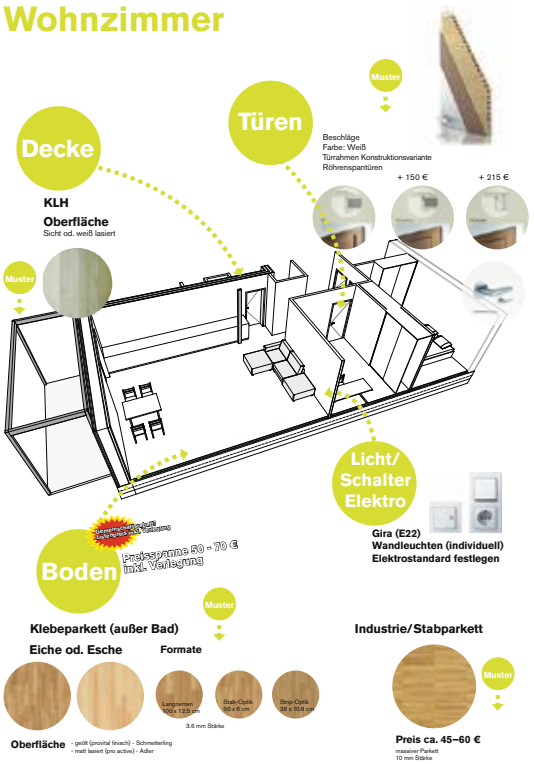
„Was die Gemeinschaft langfristig am meisten stärkt, ist das Gefühl, etwas gemeinsam erarbeitet und geschaffen zu haben. Das ist die beste Basis für das Zusammenleben.“

Johanna Trebersburg, nonconform

Baugruppenwerkstatt 4 – Bemusterung

Der Bemusterungsworkshop diente der Auswahl der Innen- und Außenausstattung der Gebäude. Ziel des Workshops war es, eine Standardausstattung zu definieren, die für die Baugruppe ein optimales Preis-Leistungs-Verhältnis und gestalterische Zufriedenheit schafft. Nachdem man sich für den Baustoff Holz entschieden hatte, wurden für den Bemusterungsworkshop auch unterschiedliche Muster von massiven KLH-Decken (Kreuzlagenholz), die als tragende Elemente nicht verkleidet im Innenraum eingesetzt werden sollten, zur Ansicht bestellt. Weiters wurde ein 1,5 m^2 großes Fassadenelement aus sägerauem Lärchenholz ausgestellt, welches das Material und die UV-Licht-bedingte farbliche Veränderung des Holzes vermitteln sollte.

Die Mitglieder der Baugruppe hatten die Möglichkeit, in einem von nonconform organisierten „Schauraum“ Materialien und Produkte haptisch und visuell zu erfahren. Für den Workshop wurde eigens eine Sammlung von ausgewählten Produkten in das nonconform-Büro bestellt. So konnte man gemeinschaftlich aus einer großen Zahl von Fliesen, Badezimmerarmaturen, Parkettböden bis hin zu Lichtschaltern, Türklinken und sogar Holzfenstern bzw. Holz-Alu-Fenstern Materialien und Produkte für eine Standardausstattung der Gebäude festlegen. Eine einheitliche Ausstattung der Gebäude bedeutete nicht nur eine organisatorische Erleichterung – auch über die bestellten Mengen entstanden Kostenersparnisse für die Baugruppe. Dennoch sollten auch die persönlichen Wünsche der einzelnen Bewohner*innen bestmöglich berücksichtig werden. Dies geschah über Aufpreiszahlungen für individuelle Ausstattungen.



Materialcollage aus dem Bemusterungsworkshop

Baugruppenwerkstatt 5 – Individuelle Wohnungsplanung

Für die individuelle Wohnungsplanung hatten die zukünftigen Bewohner*innen die Möglichkeit, bei ein bis zwei Terminen mit den Architekt*innen ihre persönlichen Wünsche für die eigene Wohnung zu formulieren. Davor wurden Planungsparameter festlegt, welche Änderungen im eigenen Wohnraum möglich bzw. unmöglich sind – so war etwa ein Verschieben von tragenden Wänden bzw. Fenstern oder eine strukturelle Veränderung der gesamten Wohneinheit nicht möglich. Trockenbauwände und Sonderwünsche bei der Integration von bestehenden Möbeln, Lichtplanung oder Ausstattung der Oberflächen konnten jedoch berücksichtigt werden. Dadurch wurden die Wohnungsgrundrisse an die persönlichen Anforderungen angepasst und entwickelten sich stetig weiter, oftmals auch inspiriert von den Ideen der Nachbarwohnungen. So war wohl der beliebteste Wunsch, der sich quer durch die Wohnungen der jungen Familien zog, ein Haken an der Decke für Sitzschaukeln.

Individuelle Wohnungsplanung im Besprechungsraum von nonconform

Spatenstich und Baustelle

Am 24. März 2017 war es endlich so weit – da markierte die Spatenstichfeier den offiziellen Auftakt zum Baubeginn. Inmitten der bereits angerollten Bagger und Baufahrzeuge wurde dieses Ereignis zusammen mit den wichtigsten Partner*innen gefeiert. Der Pressbaumer Bürgermeister Josef Schmidl-Haberleitner sowie der örtliche Pfarrer Johann Georg Herberstein wünschten eine erfolgreiche Bauphase und nahmen feierlich den Spatenstich vor. Alle für das Projekt wichtigen Personen waren vertreten: die Planer*innen von nonconform, die Projektsteuer*innen sowie Vertreter*innen von ausführenden Firmen und natürlich auch der Bank. Ebenso kamen Interessierte aus der Nachbarschaft, mit denen es in Zukunft einen regen und freundschaftlichen Austausch geben wird und die natürlich sehr neugierig auf die Entwicklungen waren. Als besonderer Gast wurde Renate Schattovits, die Frau des leider verstorbenen B.R.O.T.-Initiators Helmuth Schattovits begrüßt, dessen Engagement sehr wesentlich bei der Projektidee war. Auch zahlreiche künftige Bewohner*innen ließen sich diesen Tag nicht entgehen und berichteten sowohl über die bisherige Entwicklung als auch über die künftigen Planungen – etwa die Crowdfounding-Kampagne zur Finanzierung einer Wohneinheit für geflüchtete Menschen. Bei Speis und Trank sowie Musik wurde dem nicht allzu tollen Wetter getrotzt und hoffnungsfroh in die Zukunft geblickt.

Spatenstichfeier am 24.März.2017

Stiegen-
hauskern aus
Stahlbeton

„Ich fand es großartig, dass die Baugruppe von Anfang an auf Qualität gesetzt hat und dass keine Bedenken bezüglich eines Holzbaus bestanden. Im Gegenteil, der Gruppe war es wichtig, welchen ökologischen Fußabdruck sie hinterlässt, und darin haben sie viel Eigeninitiative gezeigt. Das ist nicht selbstverständlich.“

Johanna Steinhäusler, nonconform

Montage der vorgefertigten Holzleichtbau-Wandelemente

Freude auf das gemeinschaftliche Wohnen

Julia Puchegger (nonconform) spricht vor der Besiedlung mit Thomas Wibmer-Waldhuber über B.R.O.T. Pressbaum

Thomas, du bist Vereinsmitglied bei B.R.O.T., Teil der Bau-Arbeitsgemeinschaft der Baugruppe und zukünftiger Bewohner des gemeinschaftlichen Wohnprojekts B.R.O.T. Pressbaum. Warum engagierst du dich für dieses Projekt?
Ich finde, dass das Teilen die Zukunft ist, und das ist das Schöne an der Baugruppe: Das Teilen eines gemeinsamen großen Gartens statt viele kleine, private Gärten. Auch so banale Dinge zu teilen wie einen Staubsauger oder etwas anderes, was nicht jeder so oft benötigt. Es muss sich nicht jeder seine eigene, kleine Welt schaffen.

Was unterscheidet eigentlich B.R.O.T. von einem klassischen Wohnbau?
Das Besondere ist, dass wir da jetzt hinziehen und wir kennen uns alle schon. Ich finde es so witzig, wenn man mit dem Flugzeug nach Wien fliegt über kleine Dörfer. Dann schaut man runter und sieht ein kleines Haus mit ein bisschen Einfahrt, einem Pool und ganz wenig Rasen, das ist immer so ein Nebeneinander. Jeder hat einen kleinen Garten, mit dem man eigentlich nichts anfangen kann. Und ich hab mir dann gedacht, das ist eigentlich ressourcentechnisch blöd. Wieso hat man nicht einfach zu zehnt ein Schwimmbad und einen großen Garten? Gemeinsam haben wir einen Garten, in dem man fußballspielen kann und man hat auch Leute zum Fußballspielen. Und das finde ich halt schön bei dem Wohnprojekt – zu sagen: „Ja, wir machen das gemeinsam, mich stört es nicht, wenn du klopfst und mich nach einem Schraubenzieher fragst." Oder es schlafen heute Abend fünf Kinder bei uns, weil die anderen in Wien bei einem Konzert sind.

Wie reagieren andere auf euer neues Wohnprojekt?
Der Letzte, dem ich von B.R.O.T. erzählt habe, ist jetzt auch dabei. Aber es gibt auch Leute, denen das Konzept überhaupt nicht einleuchtet. Dass man eine große Wiese gemeinsam verwendet und dass da kein Zaun ist. Das sind vielleicht auch Leute, die noch nie in einer Wohngemeinschaft gewohnt haben. Die dann mit dem nicht so umgehen können, dass man „seins", „deins", „meins" nicht so auf alles ausdehnt. Man hat seine eigene Wohnung, da ist klar: „Tür zu ist zu", aber der Gemeinschaftsraum gehört allen.

Julia Puchegger (nonconform) im Gespräch mit Thomas Wibmer-Waldhuber vor der Besiedelung

Entladung der vorgefertigten Holzleichtbauelemente von dem Lkw

Wie würdest du die Architektur beschreiben, was gefällt dir dort besonders?
Das Ganze hat so eine gewisse Raffinesse. Alleine schon die Hülle im Holzleichtbau – ich finde es einfach lässig. Es ist leicht, es dämmt gut, da sind viele so kleine Lösungen drinnen, weil viele verschiedene und unheimlich witzige Köpfe mitgedacht haben. Es strahlt für mich so eine Ruhe aus, wenn ich dort bin. Seitdem die ersten Häuser stehen, sind mir die Durchblicke so bewusst geworden – man sieht so weit, bis zu den weiten Wienerwäldern. Und das macht unheimlich viel aus. Das war uns auch in der Gruppe wichtig, dass man weit blicken kann. Ich freue mich auf diese Qualität, architektonisch und von den Materialien her. In ein Holzhaus zu ziehen, das finde ich ziemlich cool.

Ihr habt auch ein Gemeinschaftshaus, was wird da eigentlich passieren?
Das ist das einzige Haus, das nicht aus Holz ist. Das hat finanzielle Gründe, es wird sehr multifunktional. Wir haben versucht, es so zu bauen und zu entwerfen, dass wir es vielfältig verwenden können. Weil wir gemerkt haben, dass in der Früh dort etwas anderes passieren kann als abends. Und da werden wir auch noch viele Lösungen finden, damit wir das Haus möglichst gut gemeinsam nutzen können. Was schön ist: Es hat eine eigene Küchengruppe gegeben und da hat man schon gemerkt, wie sich die Leute freuen. Manche sehen sich schon mit dem Kaffeehäferl in der Küche stehen. Und bei den anderen Zimmern müssen wir einfach schauen, wie wir sie dann wirklich verwenden. Irgendwo spielen dann die Kinder und auf der anderen Seite sitzt jemand und arbeitet. Ich stell mir auch vor, dass dort dann auch mal ein großer Topf Nudeln gekocht wird. Die Kinder kommen von der Schule heim und dann sitzen da zehn bis 15 Kinder, die alle Nudeln bekommen. Und dann gehen sie in den Garten spielen. Das wäre meine Traumvorstellung. Das ist das, was jetzt anstrengend ist, dass jeder für sich kocht. Und so kocht halt einfach einer für alle Kinder.

Zur Zusammenarbeit mit nonconform: Warum habt ihr euch dazu entschieden, den Weg mit uns zu gehen?
Ein Argument war, dass ihr bereits Erfahrungen mit größeren Gruppen gesammelt habt. Ihr könnt die vielen Ideen, die in einer Gruppe entstehen, auf den Punkt bringen. Bei der Ideenwerkstatt haben wir dann unsere verschiedenen Träume geteilt und konkreter gemacht. Das trifft es, glaube ich, ganz gut. Das war der Prozess.

Erzähl mir von der Ideenwerkstatt, was war die Aufgabe des Planungsteams von nonconform?
Mit unserer Vielfalt umzugehen! Was mich immer wieder erstaunt hat, war, wie ihr diese diffuse Meinungsvielfalt von uns zu einem guten Ganzen konkretisieren konntet. Dass wir nur sagen mussten: „Wir wollen einen Dorfplatz!“ Aber keiner von uns hat gewusst, wie ein Dorfplatz vielleicht ausschauen kann. Und was ihr auch immer wieder gemacht habt, war Ordnung ins Planen zu bringen – also welche Schritte zuerst gemacht werden müssen, so vom Groben ins Kleine.

Was war das Besondere beim Planen mit dem Team von nonconform?
Wir haben für jede Aufgabe, die wir gesehen haben, Arbeitsgemeinschaften gebildet. Darin haben sich Leute intensiv mit den Aufgaben beschäftigt und von sich aus den Impetus gehabt, etwas einzubringen. Ich war beispielsweise in der Bau-Arbeitsgemeinschaft: Wir nahmen Informationen aus der Gruppe auf, haben dann mit euch schrittweise weitergeplant und haben die Ergebnisse dann wieder in die Gruppe zurückgetragen. Diese ganze Dynamik, die habe ich lässig gefunden. Auch das Planen an sich, obwohl es teilweise auch anstrengend war, weil wir alle auch einen Beruf haben. Wir haben auch daran geglaubt, dass wir das schaffen, obwohl wir alle grün hinter den Ohren sind und kaum Bauerfahrung haben. Bei euch war immer so eine gute, positive Stimmung. Da wussten wir, dass wir das jetzt hinbekommen, in einer guten Form.

Was ist dir von der Ideenwerkstatt in Erinnerung geblieben?
Mir ist beim Prozess aufgefallen, dass es teilweise für viele Leute sehr emotional war. Viel von dem, was man sich so vorstellt und für das man sich einsetzt, ist ein Traum. Das ist dann ein Prozess, dass die Leute von ihrem Bild weggehen und sich auf das Neue einlassen können. Es hat mich überrascht, dass wir so nachhaltige Entscheidungen zusammengebracht haben.

Warum hat dich das so überrascht?
Weil die Leute manchmal von Sachen gesprochen haben, die unbedingt sein müssen. Wie zum Beispiel die Entscheidung für die Holzleichtbauweise. Da hatten manche im Kopf: „Ein Haus muss aus massiven Ziegeln sein, weil sonst ist das kein Haus." Diese Personen waren vehement in ihrer Meinung. Dann haben wir darüber geredet, über die Vor- und Nachteile und auf einmal war die Entscheidung für den Holzleichtbau sehr einfach und das hat niemals jemand infrage gestellt, weil es eine gute Gruppenentscheidung war.

Was bedeutet „miteinander weiterdenken" bei der Ideenwerkstatt?
Ich finde es immer wieder spannend, zu sehen, dass sich bei so großen Gruppen doch eine Tendenz zu einer Sache herausbildet. Geschmäcker, Träume und Ideen sind oft so verschieden, und trotzdem findet man etwas, das für alle passt. Es ist erstaunlich, wie viel von dem, was man unbedingt sagen will, dann oft irgendwer anderer in der Gruppe ausspricht. Wenn die Gruppe eine gewisse Größe hat, dann wird schon so viel mitgedacht, da habe ich gelernt, dass ich mich gut zurücklehnen kann. Ich muss jetzt nicht immer dabei sein, weil irgendjemand für mich mitdenkt. Schön ist, zu sehen, wie viele Kompetenzen jeder Einzelne in die Gruppe mitbringt, jeder kann etwas Besonderes. Und sei es nur, um in der Sitzung für eine angenehme Stimmung zu sorgen.

Bei der Visionsbildungs-Baugruppenwerkstatt wird direkt am Luftbild gearbeitet – wo wollen wir am Grundstück wohnen?

Du sprichst von den vielen Ideen und Träumen. Wie war es überhaupt möglich, die vielen verschiedenen Interessen auf einen gemeinsamen Nenner zu bringen?
Wir haben den großen und schwierigen Entscheidungen die Zeit gegeben, die sie gebraucht haben. Ich kann mich erinnern, dass Peter Nageler einmal zu uns gesagt hat: „Warten wir einmal ab, bevor wir jetzt eine Entscheidung fällen, nur weil wir glauben, dass wir jetzt einen Zeitdruck haben." Und ich glaube, dass das total wichtig war, dass wir die Entscheidung nicht getroffen haben, weil wir dachten, dass wir es müssen. Sondern es war uns wichtig, dass wir eine Entscheidung treffen, die von uns kommt.

Im weiteren Schritt führte das Architekturteam Einzelgespräche mit den Bewohner*innen, um eine individuelle Wohnungsgestaltung zu ermöglichen. Wie hast du das wahrgenommen?
Ich habe gemerkt, dass es sehr aufwendig ist, individuell etwas zu planen. Es ist immer leichter, wenn alle die gleiche Schuhschachtel bekommen – mit der gleichen Höhe, gleichen Türen, gleichen Größen, usw. Aber die Leute wollen die Identifikation mit dem Haus, indem sie sagen können, sie möchten die Wand 10 cm weiter links aufstellen. Es ist gut, dass es diese Offenheit gibt. Es wird den Leuten auch ermöglicht, dass sie ihre persönlichen Sachen mitnehmen und einplanen können. Jetzt besucht man jemanden und sagt: „Ah, du hast das so gemacht. Auch schön!"

Gibt es nicht auch eine zukünftige Bewohnerin, die sogar ihre eigene Fliesensammlung für das Wohnprojekt mitbringt?
Ja, und sie bringt mit ihren Fliesen auch so viele Emotionen und Leidenschaft mit. Sie sagt selbst, sie hat so einen Tick mit den Fliesen. Sie hat daheim so viele Fliesen und meint, sie schenkt sie uns für das Gemeinschaftshaus. Sie will, dass das unseres ist, dass das etwas Spezielles ist. Diese Identifikation, das finde ich lässig. Sie hat dann auch noch eine alte Badewanne, die sie weiterverwenden will. Es wird den Leuten ermöglicht, dass sie ihre persönlichen Sachen mitnehmen und einplanen können.

Es wird ja auch eine Flüchtlingsfamilie in das neue Wohnprojekt einziehen. Warum habt ihr euch dazu entschieden?
Wir finden, dass wir das als Gemeinschaft tragen können. Wir haben uns gedacht, wenn wir einer Flüchtlingsfamilie die Möglichkeit geben, in so einer Gemeinschaft zu sein, dann ist das für diese Menschen ein leichter Schritt und ein guter Start.

Thomas Wibmer-Waldhuber ist Vereinsmitglied bei B.R.O.T., Teil der Bau-Arbeitsgemeinschaft der Baugruppe und Bewohner des gemeinschaftlichen Wohnprojekts B.R.O.T. Pressbaum.

Wenn du jetzt nach B.R.O.T. Pressbaum ziehst, was wünscht du dir für die Zukunft?
Ich wünsche mir auf alle Fälle, dass der Humor und die Freude, die wir in der Gemeinschaft haben, erhalten bleiben. Es ist oft extrem lustig, wenn wir miteinander arbeiten. Ich stelle mir dann vor, dass sich unsere Kinder in der Früh am Dorfplatz treffen und sich schon kennen und freuen, dass sie jetzt gemeinsam den Berg runterpurzeln in die Schule. Und ich hoffe, dass das wirklich passiert. Ich glaube, wenn ich da runterschaue und die schnattern da unten, dann werde ich mir denken: „Wow, lässig, die Arbeit hat sich gelohnt!"

Jetzt hast du uns viel erzählt, kannst du das Dorf, das Projekt B.R.O.T., noch in einem Satz zusammenfassen?
Eine Gemeinschaft von Leuten, die das gemeinsame Wohnen schön finden.

Zum Projekt

Eine architektonische Beschreibung

Bebauungsstruktur und Blickbeziehungen

Die Wohnsiedlung besteht aus zehn Holzhäusern, von denen je vier in gekuppelter Bauweise errichtet wurden. Betritt man die Wohnsiedlung von Süden, steht an der Spitze und in der Mitte des Grundstücks je ein Einzelhaus, welches die Bebauungsstruktur auflockert.

Die Bebauung mit den – zwischen den gekuppelten Häusern situierten Hofeinschnitten – fügt sich harmonisch in die umliegende Einfamilienhausstruktur ein. Bei der Setzung der Baukörper wurde ein besonderes Augenmerk darauf gelegt, jedem Wohnhaus weitläufige Blickachsen in das Wiental zu ermöglichen und trozdem dicht (mit geringen Hausabständen) zu bauen.

Das Herz bzw. die Mitte der Wohnsiedlung bildet das Gemeinschaftshaus, welches sich formal und in seiner Materialität von den restlichen Baukörpern unterscheidet. Es wurde aufgrund der starken Hanglage in Stahlbeton errichtet, was zudem bei dem stützenfreien Veranstaltungsraum im Inneren größere Deckenspannweiten möglich machte. Das Gemeinschaftshaus steht am Dorfplatz, der neben dem Sportplatz am Spitz des Grundstücks und dem Spielplatz hinter dem Gemeinschaftshaus aufgrund der starken Hanglage eine der wenigen ebenen Flächen darstellt.

Die Wohnsiedlung ist über die Dorfstraße vom Südwesten bis zum Nordwesten des Grundstücks erschlossen. Alle Wohnhäuser sind über Außentreppen von der Dorfstraße erreichbar. Die unterschiedlichen Niveaus werden – ausgehend von der Dorfstraße – mit eingeschnittenen Rampen barrierfrei erschlossen. Die Dorfstraße bildet mit dem Dorfplatz vor dem Gemeinschaftshaus die gewünschten Begegnungsräume der Bewohner*innen. Die Wohnungen und ihre zugeordneten Freiflächen bieten Raum für eine möglichst individuelle und private Nutzung.

Durch die gewählte Situierung und Setzung der Baukörper sind unterschiedliche Erschließungsformen und Wohnungstypen entstanden. Die L-förmige Grundfläche ermöglicht eine Ausrichtung der Wohnnung in alle Himmelsrichtungen und bleibt dennoch in ihrer Grundfläche kompakt. Die Häuser sind nicht unterkellert und schmiegen sich durch Höhensprünge an die bestehende Topografie an. Im Südwesten und im Osten des Grundstücks befinden sich die Parkplätze inklusive einer E-Ladestation sowie den einzelnen Wohnungen zugeordnete Stauflächen.

Der gemeinschaftliche Sportplatz

Lageplan
M: 1:1000
10
0
50
1 Dorfplatz
2 Dorfstraße
3 Sportplatz
4 Spielplatz
5 Schwimmteich
6 Gemeinschaftsgarten
7 Gemeinschaftshaus/Foodcoop
8 Carsharing/Parkplatz/Ladestation
9 Werkstatt/Heizung/Hackgutlager
10 Stauflächen
11 Blickbeziehungen
12 Parkplätze
Fußweg
Bahnhof
Pressbaum
Bahnhof
Dürrwien

Der gemeinsame Spielplatz hinter dem Gemeinschaftshaus

Gemeinschaftsflächen und der Dorfplatz

Die Baugruppe hat sich in der Visionsbildungsphase dazu entschieden, 10 % ihrer Wohnnutzfläche gemeinschaftlichen Flächen zu widmen. Diese Flächen sollen das gemeinschaftliche Zusammenleben fördern und den Bewohner*innen einen Ort zum Treffen, gemeinsam Kochen, Arbeiten oder einfach zum Entspannen geben.

Umgesetzt wurde die Vision in Form eines zentral am Dorplatz liegenden Gemeinschaftshauses. Das Gemeinschaftshaus wurde in Massivbauweise errichtet und beherbergt neben einem großen Veranstaltungsraum, der sich zum Dorfplatz öffnet, eine Vielzahl an Nutzungen. So besitzt der Veranstaltungsraum eine Gemeinschaftsküche und lässt sich über flexible Trennwände teilen. Die Größe des Raumes wurde so gewählt, dass er ausreichend Platz für ein Zusammenkommen aller Bewohner*innen bietet. Im Obergeschoß des Gemeinschaftshauses befindet sich ein Kinderspielraum mit direktem Zugang zum Spielplatz, ein Atelier, ein Musikraum, ein Raum für „Erwachsene“ mit Bibliothek und Vereinsbüro, wie auch eine kleine Gästewohnung. Eine große Gemeinschaftsterrasse im Süden schafft einen wunderbaren Blick auf den Dorfplatz und die Wohnanlage. Weiters wurde eine Foodcoop im Erdgeschoß des Gemeinschaftshauses eingerichtet, sowie eine Werkstatt, die sich neben der Heizanlage an der Grundstücksgrenze befindet.

Ein besonderer Wunsch der Baugruppe war es, eine Wohneinheit für eine Flüchtlingsfamilie freizuhalten. Die Flüchtlingswohnung wurde über eine Crowdfunding-Kampagne finanziert – dank der zahlreichen Unterstützungen kann einer geflüchteten Familie die Möglichkeit gegeben werden, Teil der Gemeinschaft zu werden.

Grünraumgestaltung

Der gemeinsame Außenraum wurde nach ökologischen Kriterien gestaltet: Dies umfasst beispielsweise den Einsatz von heimischen Gehölzen und Blumenwiesen sowie biologisch bewirtschaftete Gemüsegärten. Bei der Anordnung der Baukörper war es den Bewohner*innen wichtig, möglichst große zusammenhängende Grünflächen zu erhalten und diese vielseitig zu gestalten. Im Rahmen des Grünraumkonzepts wurden Obst- und Gemüsegärten und ein Schwimmteich im Norden sowie Spielbereiche für Groß und Klein in der Mitte und am Spitz des Grundstücks angelegt. Die Besämung, Bepflanzung und Bewirtschaftung erfolgt durch die Bewohner*innen in Eigenleistung. Weiters wurde darauf geachtet, keine versiegelten Flächen im Außenraum zu schaffen. Die Straßen und Wege wurden daher mit Gräder befestigt und der Dorfplatz wurde als Schotterrasen ausgeführt. Das ökologische Grünraumkonzept wurde durch das Land Niederösterreich im Rahmen der Aktion „Natur im Garten“ gefördert.

Grundriss Erdgeschoß
M: 1:1000

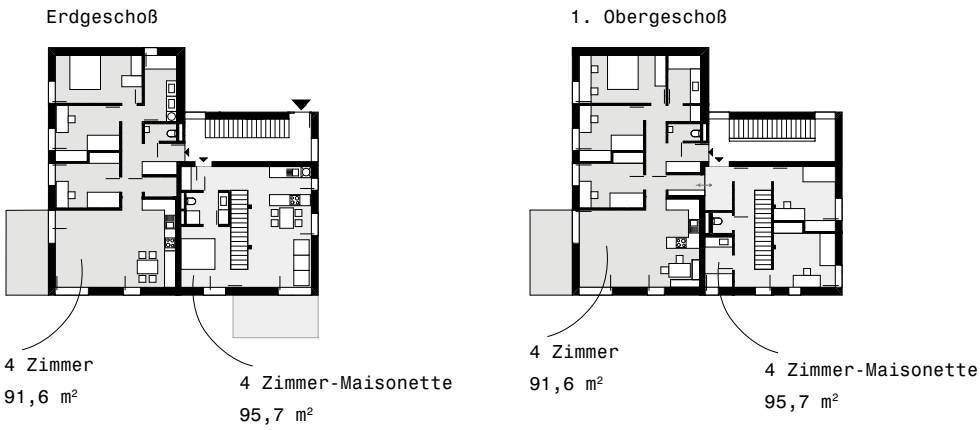
Wohnhäuser

Wichtig war der Baugruppe die Ausführung mit ökologischen Baustoffen. Nach Abwägung unterschiedlicher Materialien wie Lehm oder Stroh entschied sie sich für die Umsetzung des Projekts in Holzleichtbauweise mit Zellulosedämmung und sichtbaren Massivholzdecken. Lediglich das Gemeinschaftsgebäude am Dorfplatz wurde aufgrund der direkten Hanglage als Stahlbetonbau ausgeführt. Die Fassadenelemente wurden als hinterlüftete, sägeraue Lärchenholzfassade gefertigt und im Werk inklusive des Einbaus von Fenstern und Türen vorfabriziert. Die Vorfabrikation ermöglichte nach Fertigstellung der Fundamentplatten eine relativ rasche Montage in ca. zehn Tagen pro Wohnhaus. Die Wohnhäuser besitzen eine L-förmige Grundfläche, die sich in unterschiedlicher Orientierung immer wieder am Grundstück wiederholt. Durch die Koppelung der Wohnhäuser entstehen kleine Höfe, die vor den Wohnhäusern eine Pufferzone zwischen Privatheit und Öffentlichkeit schaffen. Die Wohnungen werden über ein Stiegenhaus, welches aus Brandschutzgründen aus Stahlbeton gefertigt wurde, erschlossen. Alle Wohnungen sind mit einem privaten Freiraum in Form einer Terrasse oder eines Balkons ausgestattet. Bei der Ausrichtung der Wohnbereiche und vorgelagerten Außenfreiräume wurde darauf geachtet, sowohl einen hohen Grad an Privatheit zu schaffen als auch Sichtachsen zwischen den Baukörpern zu ermöglichen. Für die zwei- bis dreigeschoßigen Baukörper wurden mit den Bewohner*innen unterschiedliche Wohnungstypen in Größen von 43 m² bis 110 m² entwickelt. Die Grundrisstypologien in der L-förmigen Grundfläche wurden so entwickelt, dass ein Maximum an Flexibilität bei der Grundrissgestaltung (abgesehen von der Veränderung von tragenden Elementen) möglich ist und der gewünschte Wohnungsschlüssel bestmöglich erfüllt wird. Bei der individuellen Wohnungsplanung wurden die Grundrisstypen nochmals auf die individuellen Bedürfnisse der jeweiligen zukünftigen Bewohner*innen maßgeschneidert. Entstanden sind vielseitige Wohnungsgrundrisse, von der Singlewohnung bis zu Maisonettewohnungen für Mehrpersonenhaushalte. Der Innenraum besticht durch die sichtbaren Kreuzlagenholzdecken und eine Raumhöhe von 2,7 m. Durch beinahe raumhohe Holz-Fenstertüren entstehen lichtdurchflutete Wohnräume, die die Landschaft in das Innere der Wohnung ziehen und beeindruckende Ausblicke auf das Wiental zulassen.

Der Blick aus einer der Dachgeschoßmaisonettewohnungen

Typologie und Grundrisse Doppelhaus

Typologie und Grundrisse Einzelhaus



Schnitt

Kurz nach der Besiedlung

Energie- und Wasserkonzept

Regenwasser
Das Regenwasser wird in drei Zisternen gesammelt und in einem eigenen Kreislauf für Gartenbewässerung und zum Toilettenspülen genutzt. So können übers Jahr rund 500 bis 1.000 m³ Trinkwasser für die gesamte Anlage eingespart werden.

Heizenergie- und Warmwasserversorgung
Die Heizenergie- und Warmwasserversorgung erfolgt zentral über ein eigenes Biomasse-Nahwärmenetz. Als Wärmeerzeuger kommen dabei ein 150-kW-Hackgutkessel und 50 m² Sonnenkollektoren mit 4.000 Liter Pufferspeicher zum Einsatz. Die Hackgutbelieferung erfolgt durch den lokalen Maschinenring mit Holz direkt aus dem umliegenden Wienerwald. Dadurch wird der CO_2-Footprint insgesamt minimal gehalten und die Wertschöpfung bleibt in der Region. Die solarthermische Anlage unterstützt im Sommer die Warmwassererzeugung, sodass der Biomassekessel möglichst wenig im ungünstigen Teillastbetrieb gefahren werden muss.

Photovoltaik
Auf den Dächern der Gebäude wurden 6 PV-Anlagen mit insgesamt 97 kWp Nennleistung errichtet. Übers Jahr können damit rund 75 % des Strombedarfs der Gebäude selbst erzeugt werden.

Mobilität

Auch bei der Mobilität wurde ein ressourcenschonender Ansatz verfolgt. Dafür wurden auf den Parkplätzen zwei Lademöglichkeiten für Elektroautos vorgesehen. Die Finanzierung der Stromkosten für E-Mobilität übernimmt das Umweltcenter der Raiffeisenbank Gunskirchen.

E-Carsharing
Renault Zoe

Öffentlicher Verkehr
Die ÖBB-Haltestelle Dürrwien ist nur zehn Minuten zu Fuß entfernt.

Fahrgemeinschaften
Mitfahrbörse über soziale Medien

Radverkehr
Viele Bewohner*innen kombinieren Rad und Bahn.

Für alle Bewohner*innen kann so eine hohe Mobilität bei gleichzeitig geringem CO_2-Footprint erreicht werden.

Bauherr und Bauträger

Verein Gemeinschaft
B.R.O.T. Pressbaum

Grundeigentümerin: Pfarre
Pressbaum

Grundstücksgröße: ca. 14.000 m²
Wohnnutzfläche: 11 Wohngebäude,
22 Wohneinheiten, davon ein
Gemeinschaftshaus mit in
Summe 3.046 m² WNF und
270 m² Gemeinschaftsflächen

Heizwärmebedarf: 27,6 kWh/m²a
(Referenzklima)

Hackgutkessel: 150 kW
PV-Anlage: 97 kWp
Thermische Sonnenkollektoren: 50 m²

Kontrollierte Wohnraumlüftung
mit Enthalpie-Wärmetauscher in
den Wohneinheiten
Regenwassersammlung und Grau-
wassersystem für die WC-Spülung
und Gartenbewässerung

Baukosten

Baukosten K1 bis K6
(Aufschließung, Bauwerk Rohbau,
Bauwerk Technik, Bauwerk Aus-
bau, Einrichtung Gemeinschafts-
räume, Außenanlagen) –
7,1 Mio. EUR netto

Baukosten je m2 WNF –
2.147,- EUR/m2

Nutzungsbeitrag je m2 WNF –
13,- EUR/m2 – inkl. Betriebs-
kosten, Finanzierungskosten
sowie verbrauchsbezogene Kosten
wie Wärmeversorgung und Strom

Ausführung Wohnhäuser

Wärmegedämmte Stahlbeton-
fundamentplatten – ohne Unter-
kellerung

Vorfabrizierter Holzleichtbau
mit Zellulosedämmung – Holz-
fenstertüren – hinterlüftete
Lärchenholzfassade

Geschoßdecken, Untersicht mit
sichtbarem Kreuzlagenholz
Raumhöhe 270 cm, Maisonette OG
255 cm, Gemeinschaftsraum 300 cm

Innenausstattung: Holzparkett-
boden, gipskartonbeplankte
Zwischenwände. Die eingesetzten
Werkstoffe wurden hinsichtlich
baubiologisch positiver Eigen-
schaften gemäß ÖkoBauKriterien
(www.baubook.info)geprüft.

Mobilität

E-Carsharing – Parkplätze am
Grundstück mit 2 E-Ladestationen
ausgestattet

Öffentlicher Verkehr – ÖBB Hal-
testelle Dürrwien in 10 Minuten
zu Fuß erreichbar

Fahrgemeinschaften – Mitfahrbörse
über soziale Medien

Radfahren – viele
Bewohner*innen kombinieren Rad
und Bahn

Planer*innen und ausführende Firmen

nonconform zt gmbh –
Architektur und partizipative
Raumentwicklung

Team Partizipation und Planung:
Projektverantwortlich bei
nonconform: Peter Nageler

Projektleitung: Marlies
Wernahrt
Projektarbeit: Johanna
Treberspurg, Johanna Steinhäusler,
Martin Puller, Peter Paller,
Katharina Forster, Christina
Kragl

Projektsteuerung und ÖBA:
PKOMM GmbH

Tragwerksplanung: PhysCon ZT
GmbH

Haus- und Elektrotechnikplanung
und Nahwärmesystem: S&P Clima-
design GmbH

Bauphysik: Schöberl & Pöll GmbH

Teil-Generalunternehmer:
Bauunternehmen Ing. Harald
Weissel Ges.m.b.H.
Weissenseer Holz-System-Bau
GmbH

Haustechnik: KEM Montage GmbH
und HATEC Elektrotechnik GmbH

www.brot-pressbaum.at

Leben in Gemeinschaft

Ein Jahr Alltag am Haitzawinkel

Seit einem Jahr sind die Häuser bezogen und alle Jahreszeiten wurden erstmals am neuen Ort erlebt. Zeit für eine erste Bilanz, wie es sich am Haitzawinkel wohnen lässt. Barbara Feller im Gespräch mit Stefan Fittner, Susanne Giesecke, Evelyn Kiffmann und Johanna Leutgöb.

Zu Beginn würde mich interessieren, wie Ihre individuellen Wege hierher nach Pressbaum waren. Und welche Motivation Sie hatten, sich für ein Baugruppenprojekt generell und speziell für diesen Standort zu interessieren?

Stefan Fittner: Ich bin aus Pressbaum und habe immer hier gewohnt und wir (meine Lebensgefährtin und ich) haben um 2011 erstmals von dem Projekt gehört. „Die Kirche vergibt ein Grundstück an eine Baugruppe, die kirchennah sein soll" – und das hat uns erst mal nicht so angesprochen, weil wir mit Religion eher nichts zu tun haben. Und dann haben uns Freunde 2015 wieder davon erzählt, dass es das Projekt noch immer gibt, und dass das „B" in B.R.O.T. jetzt nicht mehr für „Beten", sondern für „Begegnen" steht und wir uns das unbedingt mal anschauen sollen, weil wir eine kleine Wohnung im Ort unten hatten und uns verändern wollten. Vom Konzept des gemeinschaftlichen Wohnens hatten wir bis dahin überhaupt keine Ahnung. Dann sind wir erstmals zu einer Vollversammlung gegangen und haben dann cirka ein halbes Jahr gebraucht, um uns dafür zu entscheiden. Ich war am Beginn sehr skeptisch, auch wegen der finanziellen Risiken (ich komme aus dem Finanzbereich) und habe mir überhaupt nichts anderes vorstellen können als Eigentum oder Miete. Dann haben wir uns für das Projekt entschieden und sind seitdem begeisterte Mitglieder.

„Für uns war der Ort sehr ausschlaggebend, meine Eltern sind in der Nähe, wir haben vier Kinder und haben ein Setting gesucht, wo die Kinder rausgehen können und Freunde finden."

Stefan Fittner, Bewohner B.R.O.T. Pressbaum

Johanna Leutgöb: Bei mir ist es so, dass ich diese Wohnform schon sehr lange kenne, ich bin schon mit 22 Jahren in mein erstes Wohnprojekt (ins ökotopische Zentrum Maria Lanzendorf) gezogen und habe dort gelebt, bis ich hier eingezogen bin. Und wir wollten uns verändern, insbesondere weil es dort kein Mehrgenerationenprojekt mehr war, sondern überaltert und auch sehr schwerfällig von den Entscheidungsstrukturen. Wir haben uns dann umgeschaut und das ist uns zugeflogen und wir sind von Anfang an hier dabei gewesen und haben auch die Aufbauarbeit gemacht. Und für uns war auch ganz wichtig, dass es nicht „Beten" heißt, sondern „Begegnen". Für Helmuth Schattovits war das anfangs nicht ganz leicht, aber es war eine klare Entscheidung, dass wir uns da öffnen und dementsprechend divers ist jetzt diesbezüglich auch die Gruppe.

Susanne Giesecke: Ich habe beruflich recherchiert über Wohnbau, speziell über sozialen Wohnbau und heutige Wohnfinanzierungsformen und ich finde, dass Wohnungen eigentlich vom Markt genommen gehören, weil Wohnen ein Allgemeingut ist und damit nicht spekuliert werden sollte. Und bei den Recherchen bin ich auf dieses Projekt gestoßen, so viele gab und gibt es ja nicht. Aus Deutschland sind mir solche Wohnprojekte eher bekannt gewesen. Aber ich habe nie etwas Attraktives gefunden in Wien, und bei diesem Projekt habe ich mich gefragt: Was soll ich in Pressbaum? Aufgefallen ist mir allerdings, dass dieses Projekt ganz anders, eben kontrakapitalistisch ist.

Kochen im Gemeinschaftshaus – meistens gibt es einmal im Monat eine Versammlung, wobei unterschiedliche Gruppen gemeinschaftlich kochen.

Und dass sie auch eine Flüchtlingswohnung zur Verfügung stellen wollten, fand ich schon außergewöhnlich. Ich verbringe meine Freizeit sehr viel am Land, und deswegen war dann der Gedanke, aus der Stadt wegzuziehen, nicht ganz so abwegig, und so habe ich mal Kontakt aufgenommen und bin dann reingerutscht. Relativ spät erst, im Jänner 2017.

„Die Wohnqualität ist großartig und es ist eigentlich viel toller, als ich es mir vorgestellt habe. Sehr wichtig finde ich, dass jeder das Gefühl hat, die eigenen Bedürfnisse werden genauso berücksichtigt wie die von allen anderen und ich kann mitreden, wenn ich will. Das ist glaube ich, sehr wichtig.“

Susanne Giesecke, Bewohnerin B.R.O.T. Pressbaum

Evelyn Kiffmann: Auch ich bin seit 2017 dabei und war schon lange auf der Suche nach so etwas Ähnlichem. Ich habe verschiedenste Varianten von gemeinschaftlichem Leben ausprobiert. Die letzten 26 Jahre habe ich in Purkersdorf gewohnt, davon die letzten fünf Jahre alleine, und das wollte ich nicht mehr. Insbesondere weil ich auch zwei Enkelkinder habe, die regelmäßig bei mir waren und sind, und ich war auf der Suche nach mehr Lebendigkeit. Die Lage ist ganz wichtig für mich, meine Tochter wohnt in Riederberg und zu Purkersdorf habe ich einen starken Bezug und viele Freunde dort. Und dann hat mir eine Freundin von B.R.O.T. erzählt und bei mir war es auch das „Beten“ – da habe ich gesagt, das geht gar nicht. Und die Freundin hat dann gesagt: „Ich stehe hier jetzt auf der Baustelle, und bitte komm her, das ist genau deines.“ Und ich war gerade unterwegs nach Hause, biege ab und komme her und da sind noch gar nicht alle Häuser gestanden und ich kann das gar nicht beschreiben … das war so ein Gefühl „That's it“ – das war fast magisch, das war ganz was Besonderes. Und im Prinzip habe ich mich dann blitzschnell entschieden.

Die verschiedenen Wege sind interessant. Sind sie repräsentativ für die Bewohner und Bewohnerinnen?

Johanna Leutgöb: Die Biografien sind breit gestreut, viele sind aus den Bundesländern, aber zumeist „über Wien“ hierhergekommen. Wir wollten eigentlich eine noch etwas größere Mischung der Generationen, aber das ist uns nicht ganz so gelungen. Es sind aktuell viele Familien mit, meist kleinen, Kindern. Wir sind ca. 100 Personen, davon etwa 50 Kinder.

Susanne Giesecke: In Deutschland sind sie schon weiter, da leben etwa schon viel mehr Handwerker in Baugruppenprojekten, weil es eine größere Breitenwirkung hat. Und auch in Wien ist die Durchmischung etwas breiter, da ist das auch politisch mehr gewollt.

Stefan Fittner: Auch bezüglich Religion, weil das vorher so ein Thema war, ist die Mischung ausgewogen – ich würde sagen, es ist bei uns so divers wie auch andernorts.

Sie wohnen jetzt ein gutes Jahr hier. Ist es so geworden, wie Sie es sich vorgestellt haben?

Evelyn Kiffmann: Das kann ich so gar nicht beantworten – manches ist schöner, manches ist schlechter. Was mich immer wieder sehr berührt, ist, wie sehr wir zusammenhalten, wenn Menschen in Not sind, wie sehr geschaut wird, dass wieder Ressourcen geschaffen werden. Schwierig finde ich, wenn es so um Territoriumsgeschichten geht, also „meins, deins, unseres", da sind wir gerade dabei, uns zu arrangieren.

Johanna Leutgöb: Das ist eigentlich ein ganz normaler Prozess. Wir haben uns zwar schon im Vorfeld viel überlegt, wie wir Entscheidungen treffen, aber in der Realität müssen wir jetzt aushandeln, wie wir tun, damit nicht Gewohnheitsrechte entstehen, sondern sich alle wohlfühlen.
Gerade in einem Wohnprojekt, wo man doch sehr viele Kontakte hat und sehr viel teilen kann mit anderen Leuten, wenn man will, man muss ja nicht. Aber speziell da ist es besonders wichtig, dass es auch Bereiche gibt, die „meins" sind, auch im Außenraum, und dass es ein Recht auf Individualität gibt. So müssen auch die Kinder lernen, dass es auch hier Spielregeln gibt und die Freiheit nicht grenzenlos ist.

Evelyn Kiffmann: Man muss sich vorstellen, wie viele unterschiedliche Erziehungsstile hier zusammenkommen, und da gilt es, einen Weg zu finden, der für alle passt.

Susanne Giesecke: Die Wohnqualität ist großartig und es ist eigentlich viel toller, als ich es mir vorgestellt habe. Sehr wichtig finde ich, dass man eine Vision hat – also ich war bei dem Visionsprozess nicht dabei, ich bin ja erst relativ spät dazugekommen. Aber das sollte wirklich gut eingetaktet werden, dass jeder das Gefühl hat, die eigenen Bedürfnisse werden genauso berücksichtigt wie die von allen anderen und ich kann mitreden, wenn ich will. Das ist, glaube ich, sehr wichtig.

„Was mich immer wieder sehr berührt, ist, wie sehr wir zusammenhalten, wenn Menschen in Not sind, wie sehr geschaut wird, dass Ressourcen geschaffen werden."

Evelyn Kiffmann, Bewohnerin B.R.O.T. Pressbaum

Bewohner*innen im Gespräch mit Barbara Feller

Wie viel Zeit erfordert die interne Abstimmung?

Stefan Fittner: Schon recht viel. Insbesondere aktuell für Johanna und mich, weil wir so eine Art Geschäftsführung machen und bei uns viele Fäden zusammenlaufen.

Johanna Leutgöb: Erfahrungsgemäß wird das in Zukunft weniger werden. Strukturell sind wir ein Verein mit Vorstand, Obfrau, Obmann, Kassier etc., und wir haben uns darauf geeinigt, dass wir soziokratisch arbeiten, außer vielleicht in der Vollversammlung, weil da sind wir so viele Leute. Aber in allen kleineren Gremien machen wir keine Mehrheitsentscheidungen, sondern suchen den „Konsent".

Susanne Giesecke: Es ist vielleicht interessant, auch etwas über unser „Aufnahmeprozedere" zu sagen, das haben andere nicht so, und ich glaube, das kann sich dann auch rächen.

Johanna Leutgöb: Wir hatten verschiedene Formate, wo sich die Leute annähern konnten: Ein Infoabend, ein geselliges Treffen oder ein Gemeinschaftswochenende (während der Planungsphase sind wir zweimal im Jahr ein Wochenende gemeinsam wohin gefahren, gar nicht so sehr zum Arbeiten, sondern zum Interagieren) und dann unsere monatlichen Vollversammlungen. Da mussten Interessierte teilnehmen und bei der dritten Vollversammlung wurden sie aufgenommen. Die Menschen sollten einfach ein Gespür für die Gruppe bekommen. Und dann gab es noch den Bonitätscheck und auch ein Aufnahmegespräch, wo man sich vice versa gefragt hat: „Warum willst du dabei sein? Was ist dir wichtig? Was würdest du gerne machen?", und einen Buddy hat es auch noch gegeben.

Stefan Fittner: Anfangs hat dieses Prozedere etwa ein halbes Jahr gedauert, in der Bauphase hat es sich dann verkürzt, aber drei Monate war es mindestens. Und bei fast allen hat man so eine Phase der Begeisterung gespürt, dann der Neugier, und wenn es dann ernster wurde auch ein bisschen ein Zögern. Vielleicht nicht bei allen, aber bei sehr vielen gab es diese Zögerphase, wo man dann viele anstoßen hat müssen: „Du, schau her, es gibt auch noch andere, die sich für die Wohnung interessieren", und die wenigsten haben dann gesagt: „Dann lasse ich es bleiben", aber ein paar schon. Und die, die sich dann drübergetraut haben, sind alle dabei geblieben, bis auf ein einziges Mitglied.

Johanna Leutgöb: Es hat auch einige geben, nicht viele, aber doch, die wir abgelehnt haben. Wir sind ein Wohnprojekt und wir suchen Leute, die für sich selber sorgen können – es ist kein Pflegeheim und auch keine sozialpädagogische Wohngemeinschaft. Wir brauchen Leute, die für sich selber sorgen und die nicht nur „ziehen" von der Gemeinschaft. Und wo es halt auch von den Werten und Lebensentwürfen ungefähr eine Übereinstimmung gibt. Und wir wollten auch eine Wohngemeinschaft machen, aber nach Pressbaum zieht niemand in eine WG – das ist halt doch ein urbanes Phänomen.

Stefan Fittner: Viele hätten sich mehr Diversität gewünscht, aber die Realität hat das einfach nicht hergegeben. Das war lange Zeit ein gewisses Konfliktpotential in der Gemeinschaft „Wie divers müssen wir sein oder können wir noch eine ganz normale Familie aufnehmen".

Das heißt, man muss sich das auch leisten können, nicht nur finanziell, sondern auch ressourcenmäßig. Das wird nicht jede/r können.

Johanna Leutgöb: Aktuell ist es so, dass einige recht viel machen. Aber ich glaube – und das ist auch eine Erfahrung aus anderen Wohnprojekten –, dass sich das zukünftig auf drei bis fünf Stunden pro Monat einpendeln wird. Und die meisten Projekte überlegen sich dann – zumindest für die Liegenschafts- und Hausbetreuungsgeschichten – ein Ausgleichssystem. Weil es können und wollen auch nicht alle gleich viel leisten. Diese Aushandlungsprozesse haben wir gerade, die brauchen schon Ressourcen. Einige machen etwa die Foodcoop, da kann man sich Lebensmittel und Essen in 1A-Qualität holen und muss nicht immer runter in den Ort. Und wir teilen Waschmaschinen und Autos … es geht hier alles so leicht.

Evelyn Kiffmann: Oder etwa der Weg in den Kindergarten – auch da gibt es Gruppen, die gemeinsam gehen, die Kinder mit Erwachsenen oder jemand fährt mit dem Auto und nimmt andere mit.

Stefan Fittner: Die Gemeinschaft wird insbesondere auch durch moderne Kommunikationstechniken gestärkt. Es gibt ganz viele unterschiedliche „Signal-Gruppen" (ähnlich wie WhatsApp) zu vielfältigen Bereichen: eine ist der ganze Verein, wo man schreibt, wenn man etwas braucht, z. B. Werkzeug, oder wenn man etwas verloren oder gefunden hat. Und dann gibt es die Gruppe „Mitfahrgelegenheit" oder „Essen" (wenn z. B. etwas übrig bleibt) oder die Kindergruppe und viele mehr.

Susanne Giesecke: Manchmal geht es schon ganz früh am Morgen los: „Fahre in einer halben Stunde nach Wien – wer möchte mitfahren?“ Und selbst wenn man dann in Wien arbeitet, bekommt man damit mit, was hier läuft. Insbesondere mit der Foodcoop versuchen wir, auch mehr Leute von außen zu erreichen. Wir öffnen sie in diesem Jahr auch um sechs weitere Personen, damit wir nicht so ein abgeschlossenes Dorf sind und mehr Kontakte haben.

Wie ist überhaupt die Resonanz von der Nachbarschaft? Die Struktur ist gegenüber der Umgebung ja schon dichter. Wie wird das angenommen und wie ist der Austausch?

Stefan Fittner: Ich bin nicht so viel im Ort, da müssten Sie jene fragen, die etwa mit den Kindern am Spielplatz sind. Nach meiner Einschätzung werden wir ganz „normal“ wahrgenommen, mir kommt nicht vor, als wenn wir als was Besonderes gesehen werden. Kennen tut man uns schon und weiß, die sind von dort. Bei den Kindern und bei den Familien entwickeln sich zu den übrigen Pressbaumer Bewohner*innen ganz normale Beziehungen, über Kindergarten und Schule wie auch sonst. Es sind auch andere Kinder da, das ist nicht so, dass wir da nur unter uns sind.

Johanna Leutgöb: Beziehungspflege haben wir insbesondere mit den unmittelbaren Nachbarn gemacht, die kennen uns schon und die kommen, wenn man sie einlädt. Sie waren etwa bei unserem Eröffnungsfest oder besuchen uns zum Sonntagskaffee. Ich habe den Eindruck, das ist ein ganz gutes Verhältnis. Wir haben auch schon ausgemacht, dass wir mal ein Straßenfest gemeinsam machen werden. Aber Vorbehalte hat es schon gegeben, insbesondere am Anfang und in der Bauphase.

Evelyn Kiffmann: Ich glaube, die zwei Feste, die wir gemacht haben, waren sehr wichtig, weil vorher sind ja alle möglichen Gerüchte gelaufen … da wurden wir ein wenig wie Aliens angesehen. Da haben sie geglaubt, in der Küche im Gemeinschaftshaus wird jeden Tag für alle gekocht, und es war die Frage, wie das mit der Privatheit hier bei uns organisiert ist. Sehr gut funktioniert auch unser kleiner Praxisraum – da haben sich Therapeut*innen eingemietet und die bringen ihre Patient*innen/Teilnehmer*innen mit, und somit kommen Leute aus der Umgebung und das mischt sich ganz natürlich.

Feiern im Gemeinschaftshaus

Ist so ein Baugruppenprojekt nach Ihrer Einschätzung ein Modell für jede/n?

Johanna Leutgöb: Nein. Aber die Wohnform, die für jeden geht, gibt es ja nicht. Es gibt zum Glück unterschiedlichste Wohnformen: Es geht auch das Einfamilienhaus nicht für jeden und auch die Gemeindewohnung geht nicht für jeden und auch nicht die Eigentumswohnung. Aber ich glaube, dass es mehr werden könnten, wesentlich mehr werden könnten. Dass es viel mehr Zielgruppen anspricht und dass es auch über die Zielgruppe hinausgehen könnte, die sich derzeit in Baugruppen versammelt – das ist ein bisschen die Nachhaltigkeitselite. Ich meine das jetzt nicht abwertend, aber das sind Leute, die sich Gedanken zur nachhaltigen Entwicklung machen. Und es braucht schon ein gewisses Engagement, eine Bereitschaft, sich auf andere Leute einzulassen.

Stefan Fittner: Und Menschen, die sich das auch zeitlich, finanziell und emotional leisten können.

Susanne Giesecke: In Wien gibt es ja auch Projekte, ich will nicht sagen Low-Budget-Projekte, aber welche, die ähnlich sind wie sozialer Wohnbau.

Stefan Fittner: Die müssen dann wahrscheinlich auch den Kriterien des geförderten Wohnbaus entsprechen und können sich das „Öko“ nicht mehr leisten, weil es sich mit den Förderkriterien nicht ausgeht.

Johanna Leutgöb: Wir haben uns getraut, auch selber als Bauherren aufzutreten, das machen nicht viele.

Mit ein wenig Distanz – würden Sie ein derartiges Projekt nochmals machen?

Johanna Leutgöb: Darüber haben wir in der Reflexion mit nonconform auch schon gesprochen und ein paar Punkte gefunden, die wir heute anders, effizienter machen würden. Das ist ja logisch. Und wir versuchen, dieses Wissen weiterzugeben, denn es besuchen uns ja auch viele Baugruppen. Schwierig war insbesondere, dass wir zwei Prozesse parallel am Laufen hatten: Einerseits musste sich die Gruppe finden, ihre Strukturen aufbauen und die Organisation auf die Beine stellen, um entscheidungsfähig zu sein, und auch noch neue Mitglieder integrieren. Und andererseits lief der Planungsprozess, wo immer wieder Anforderungen gekommen sind und Entscheidungen zu treffen waren. Und da wäre es besser, wenn man diesen Prozess schon vorher eingetaktet hätte und schon früher gewusst hätte, bis dann und dann braucht man diese oder jene Entscheidung. Weil die Baugruppe kann oft nicht so schnell entscheiden. Vor allem am Anfang nicht. Und ich würde auch schon früher in die Arbeitsgruppen gehen und früher an die Arbeitsgruppen Entscheidungskompetenzen vergeben, weil es dann schlanker wird und ein wenig mehr flutscht. Leider konnten aus Kostengründen auch nicht alle Vorstellungen der Architekt*innen und Bewohner*innen umgesetzt werden. So sind etwa die Baupreise während der Planungsphase stark gestiegen, sodass Einsparungen erforderlich waren oder schlechte Witterung hat zu Verzögerungen geführt. Aber dies ist ja bei Bauprojekten dieser Größe ganz normal.

Stefan Fittner: Ich finde, es sind nicht zwei, sondern drei, vier, fünf Prozesse, die parallel laufen. Die Gruppe muss entstehen, weil man die Bewohner braucht, sozusagen die kritische Masse. Man braucht Finanzmittel, am Anfang nur um den Architekten zu zahlen, da hat man noch keine Bank.

Dann braucht es die Finanzmittel der Mitglieder, damit sich überhaupt eine Bank findet, die einen Kredit vergibt – das war bei uns die RAIKA Gunskirchen, und sie zu finden hat ziemlich lange gedauert. Die Ausschreibung und Verhandlungen mit den Gewerken können aber erst beginnen, wenn der Kreditvertrag in der Tasche ist. Gleichzeitig will die Bank aber schon wissen, was es kostet. Es wäre also gut, wenn man sich als Baugruppe diese Dinge im Vorfeld überlegt und versucht, das gescheit einzutakten. Da war es bei uns eher so, dass wir uns in den verschiedenen Strängen vorwärts bewegt und erkannt haben, dass das eine nur weitergeht, wenn auch das andere weitergeht. Und am Ende hat es dann eigentlich immer gut gepasst, wenn man auch sagen muss, dass es bis zum Baustart dreimal so lange gedauert hat, als wir dachten. Auch wenn ich nicht wüsste, was noch großartig schneller hätte gehen können.

Evelyn Kiffmann: Es lohnt sich jedenfalls, einen langen Atem zu haben. Denn es sind ja immer wieder auch Rückschläge gewesen, mit denen man nicht gerechnet hat, etwa ob wir den Kreditvertrag bekommen oder nicht, also das ist auch unvorhersehbar.

Susanne Giesecke: Da haben es die Baugruppen in Wien natürlich einfacher, dafür aber haben sie andere Probleme, etwa einschränkende Rahmenbedingungen. Die haben den Grund, die bewerben sich meist zusammen mit einem Bauträger um das Grundstück und da finanziert der Bauträger vor. Sie müssen „nur“ die kritische Masse an Leuten zusammenbringen.

Johanna Leutgöb: Es ist ein wenig wie bei einer Geburt – auch da vergisst man ganz schnell die Schmerzen. Hier war es wirklich viel Arbeit, alles zu managen, und das noch neben dem Job. Aber jetzt ist das schon sehr verblasst und die Mühen sind vergessen und die Freude steht im Vordergrund.

„Beziehungspflege haben wir insbesondere mit den unmittelbaren Nachbarn gemacht, die kennen uns schon und die kommen, wenn man sie einlädt. Sie waren etwa bei unserem Eröffnungsfest oder besuchen uns zum Sonntagskaffee.“

Johanna Leutgöb, Bewohnerin und Sprecherin B.R.O.T. Pressbaum

Der Chor der Bewohner*innen bei der Eröffnungsfeier

Impressum

Herausgeber
nonconform
Gemeinschaft B.R.O.T. Pressbaum

Redaktion und Texte
Barbara Feller
Johanna Treberspurg, Peter Nageler, Julia Puchegger

Layout
Stefanie Salzmann

Lektorat
Dorrit Korger

Fotos
Kurt Hörbst
Mit Ausnahme von:
nonconform: 06, 08, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 37, 38
Baugruppe B.R.O.T. Pressbaum: 03, 05, 09 (r.o.), 32, 33
Dachverband B.R.O.T.: 04
Google Earth Pro: 07
Wolfgang Holland: 34

Pläne
nonconform

Druck
Druckerei Robitschek & Co. Ges.m.b.H
Herbst 2019
Auflage: 2.000 Stück

nonconform

gemeinsam wohnen b.r.o.t. pressbaum

www.nonconform.at www.brot-pressbaum.at