

# Kloster3000

- ein Konzept zur nachhaltigen Nutzung des Salvatorkollegs
- ein Modell für eine gemeinwohlorientierte Lebensraumgestaltung im Quartier

## Verwendung des Dokuments:

Das Dokument dient als Grundlage für weiterführende Gespräche mit Eigentümern, Förderern, Standortgemeinden und potentiellen Nutzern sowie für die gesamte Projektierungsarbeit und Prüfung der Machbarkeiten. Die Mengenangaben sind Grundlage für eine Machbarkeitsprüfung und basieren auf dem aktuellen Wissenstand. Neue und begründete Erkenntnisse werden gelegentlich eingearbeitet und führen zu einer neuen Ausgabe.

## Kulturgut<sup>1</sup> erhalten und weiterentwickeln

Der Verein zur nachhaltigen Nutzung des Salvatorkollegs stellt sich der Tatsache, dass sich der Orden vom Kloster Hörbranz aus personellen Gründen zurückziehen muss. In Abstimmung mit der Ordensleitung, der Region und den potentiellen Nutzern hat der Verein ein Nachnutzungskonzept unter dem Titel „Kloster3000“<sup>2</sup> erarbeitet.

Ziel des Konzeptes ist es, das kulturelle Erbe am Standort zu erhalten. Dabei soll das religiöse und kulturelle Erbe weiter gepflegt, die Klosteranlage im Grüngürtel zwischen Hörbranz und Lochau als Teil der Kulturlandschaft erhalten bleiben und gleichzeitig vielen Menschen einen qualitativen und leistbaren Lebensraum mit einem hohen Anteil an Eigenversorgung bieten.

---

<sup>1</sup> (Wikipedia) Die Bezeichnung Kulturgut umfasst sowohl bewegliche als auch unbewegliche (Bauten) sowie immaterielle Güter (Spiritualität, Gastlichkeit). Im Falle des Salvatorkolleg ist es die geistliche Arbeit, die denkmalgeschützte Baulichkeit und die Kulturlandschaft (Grüngürtel zwischen Lochau und Hörbranz). Der Verein beabsichtigt im Kloster3000 das Kulturgut durch den Aufbau eines Geistlichen Zentrums, die Bespielung des Gebäudes und die Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen im Sinne der Nahversorgung zu erhalten und weiter zu entwickeln.

<sup>2</sup> Kloster3000 bezeichnet die Genossenschaft. Diese beinhaltet das Geistliche Zentrum, den Beherbergungs- und Gastronomiebetrieb, sowie das gemeinschaftlich organisierte Wohnen.

## Metapher „Kloster3000“ Neue Nachbarschaft

Der Begriff Kloster assoziiert per se eine christliche, spirituelle Ausrichtung einer Gemeinschaft, die selbstbestimmt organisiert ist, Wissensvermittlung betreibt, wo gearbeitet wird, wo Menschen aus allen Gesellschaftsschichten beherbergt werden, Inklusion und Gastfreundschaft gelebt und Spiritualität zum Wohle der Menschen betrieben wird. Der Begriff „3000“ soll auf die Zukunftsorientiertheit des Ansatzes hinweisen.

Das „Kloster 3000“ ist ein Konzept für mehr Zusammenleben, Kommunikation und Tun für eine höhere Lebensqualität: Eigenschaften, die auch mit dem heute üblich gewordenen Begriff „Neue Nachbarschaft“ einhergeht.

**Kloster3000 steht für:**

- einen gemeinschaftlich gestalteten Lebensraum im Quartier
- eine hohe Lebensqualität in demokratischen Strukturen
- eine gute Nachbarschaft in Respekt und gegenseitiger Verantwortung
- eine Gemeinschaft, die offen für alle ist und Platz für Religiosität bietet
- eine Gemeinschaft mit hoher sozialer Kompetenz und Schöpfungsverantwortung

## Gesellschaftliche Herausforderungen annehmen, Zukunft gestalten

Auch in Vorarlberg herrscht ein Mangel an leistbarem Wohnraum, besser gesagt Lebensraum. Verursacht durch die spekulativ getriebenen Bodenpreise, den relativ hohen Baukosten und vor allem hohe Kosten für Kindererziehung, Altersvorsorge, Freizeitgestaltung und Mobilität.

Konzepte für gemeinwohlorientierten, genossenschaftlich organisierten, nachhaltigen und leistbaren Lebensraum fehlen. Auch hierzulande können viele junge Familien nicht mehr auf das Erbe der Eltern zurückgreifen. Sie können sich bei den aktuellen Bodenpreisen kein Grundstück oder eine Wohnung leisten. Zudem ist ein Aufbrechen der traditionellen Familienstrukturen und der damit einhergehenden Vereinsamung festzustellen. So fühlen sich viele Menschen mit den Fragen der Zukunftsgestaltung überfordert. Sie fragen sich: Wie kann ich es mir leisten, mich mehr um meine Kinder zu kümmern? Wie kann ich die Lebenshaltungskosten reduzieren, ohne an Lebensqualität zu verlieren? Wer kümmert sich um mich, wenn ich krank bin? Wie kann ich meinen Lebensabend sinnvoll gestalten und finanzieren? Wie finde ich eine Gruppe an Menschen, die mich verstehen und in Krisenzeiten unterstützen? Wie kann ich der Umwelt und dem Klima gerecht werden?

Mit Zunahme obgenannter Fragen gewinnt die Idee des gemeinsamen Lebens und Wohnens in Lebensgemeinschaften oder Wohnprojekten generationsübergreifend immer mehr an Zuspruch.

Wie Beispiele zeigen, erfreuen sich Menschen in genossenschaftlich organisierten Wohnlandschaften hoher Zufriedenheit.

Um eine Antwort auf die oben genannten Fragen zu bekommen hat der Verein zur nachhaltigen Nutzung des Salvatorkollegs ein tragfähiges und zukunftsweisendes Nutzungskonzept „Kloster3000“ erarbeitet.

## Machbarkeit des Konzepts „Kloster3000“

Um die Machbarkeit zu begründen, helfen uns die Erfahrungen aus dem nahegelegenen Ausland, wo genossenschaftlich organisiertes Wohnen lange Tradition hat. Vor Kurzem feierte die Wohnbaugenossenschaft Zürich ihr 100stes Bestandsjubiläum. Reichhaltige Beispiele existieren in vielen Städten Deutschland und Österreich. Ein noch „weißer Fleck“ bildet die Metropolregion Rheintal-Bodensee mit Vorarlberg. Dazu gibt es viele Gründe zu vermuten, wichtiger ist festzustellen,

dass auch in Vorarlberg ein guter Nährboden für neue Wohnformen vorhanden ist. Dementsprechend finden die Bemühungen des Vereins zur nachhaltigen Nutzung des Salvatorkollegs positive Resonanz bei Gemeinden, Land und Interessensvertretungen. Eine erste Umfrage hat innerhalb weniger Wochen eine erhebliche Anzahl an Interessenbekundungen ergeben.

Interessant ist die Tatsache, dass ein erheblicher Anteil befragter Personen es bevorzugen, in der Nähe einer geistlichen Einrichtung, einer Kirche zu wohnen.<sup>3</sup> Die Kirche bildet ein Hoffnungsträger und ein wichtiges Element im Tages- und Jahresrhythmus der Menschen, mit Sicherheit kein Hinderungsgrund, den Lebensmittelpunkt im „Kloster3000“ zu gründen.

## Räumlicher Gestaltungsrahmen

### Baubestand

Das bestehende Hauptgebäude ist ein 6-stöckiger Baukörper mit einer Geschoßfläche von ca 1000 m<sup>2</sup>, also insgesamt rund 6000 m<sup>2</sup> Nutzfläche (ohne Nebengebäude) und wurde 1896 als Klosterschule eröffnet. Dieses Gebäude beinhaltet eine über 2 Geschoße reichendes Kirchenschiff mit einer Grundfläche von 350 m<sup>2</sup>. Weiter befindet sich ein Wohnhaus mit 6 Wohnungen, ein Wirtschaftsgebäude (Stall und Scheune) mit einer Grundfläche von 760 m<sup>2</sup> ein weiterer dominanter Baukörper auf dem Gelände. Die restlichen Gebäude sind An- und Zubauten, die sich nur teilweise in einem adaptierbaren Zustand befinden. Eine großzügige Hoffläche wird derzeit als Parkplatz genutzt.

### Räumliche Entwicklung

Das Konzept geht davon aus, dass das Hauptgebäude des Klosters bestehen bleibt und im Schwerpunkt weiterhin für pastorale Zwecke, als Ort der Begegnung, der Bildung und gemeinschaftlich öffentlich genutzt wird. Dieser Bereich soll ganz im Sinne eines „Geistlichen Zentrums“ geführt werden.

Für Wohn- und gewerbliche Nutzungen sind Neubauten erforderlich, die auf der aktuell ausgewiesenen „Sondernutzungsfläche Kloster“ unter Berücksichtigung sinnvoller Anpassung der Siedlungsgrenze untergebracht werden. Dies kann gegebenenfalls im Rahmen des von der Standortgemeinde 2014 beschlossenen regionalen Entwicklungskonzeptes erfolgen. Das Konzept geht von der Freihaltung der Grünflächen zwischen den Siedlungsgebieten Hörbranz und Lochau entlang des Ruggbaches aus. Die Gemeinschaftsgärten werden gem. Konzept auf der landwirtschaftlichen Fläche weiter ausgebaut.

Das „Kloster 3000“ soll ein integraler Bestandteil der Region sein und wird Funktionen für das umliegende Siedlungsgebiet beinhalten.

Neue Wohnformen und gemeinschaftlich genutzte Flächen (Commons) werden, neben einer hohen Nutzungsflexibilität, Effizienz und Dichte, zu leistbarem Wohnen und Lebensgestaltung führen. Die Wohnanlage „Kloster 3000“ ist bestmöglich an den öffentlichen Verkehr angebunden.

Die umliegende landwirtschaftliche Grünzone schafft einen sanften Übergang zum bestehenden Siedlungsgebiet der Gemeinden Hörbranz und Lochau. Die Renaturierung des angrenzenden Ruggbaches soll als Naherholungsraum für den Standort und die angrenzenden Siedlungsgebiete ausgebaut werden.

Insgesamt ist die neue Bebauung als „Erhalter“ und „Vervollständiger“ des Klosters zu verstehen. Es soll ein vorbildlicher Ort des Wohnens und Zusammenlebens werden, der nicht nur leistbar ist, sondern auch eine hohe Lebensqualität bietet und den gesellschaftlichen Anforderungen gerecht

---

<sup>3</sup> Umfrage zur Interessensbekundung Kloster3000 von Okt.2019 bis Feb.2020

wird. Themen sind: Demographischer Wandel, veränderte Familienstruktur, Nutzungsflexibilität, gegen Vereinsamung, Energieeffizienz, Klimawandel, Zugang zur Spiritualität, individuelle und gesellschaftliche Resilienz.

## Funktionen und Nutzungen

### Geistliches Zentrum im Bestandgebäude:

Das derzeitige Kloster der Salvatorianer ist ein spiritueller Ort, der in der Region eine starke Verankerung gefunden hat. Diese geistliche Ausstrahlung (Kulturgut) und das pastorale Wirken für die Region sollen, soweit dies möglich ist, erhalten bleiben. Das diesbezügliche Konzept des Geistlichen Zentrums wird in Abstimmung mit der Diözese Feldkirch und der örtlichen Kirche erarbeitet.

Organisatorisch ist die kirchliche Organisation eigenständig und eigenverantwortlich (eigene juristische Person). Als Teil der Genossenschaft nutzt sie auch viele der Gemeinschaftseinrichtungen für ihre Veranstaltungen im Quartier<sup>4</sup> (Kreativräume, Spielplätze, usw.). Die Organisation führt soweit möglich das Bestehende weiter, hält Gottesdienste, betreibt Seelsorgedienst für die Region, bietet Einzelpersonen, Kinder-, Jugend- und Familiengruppen ein entsprechendes Umfeld zur Pflege des Glaubens und der Gemeinschaft.

Zur Beherbergung besteht eine enge Zusammenarbeit mit dem Beherbergungs- und Gastronomiebetrieb (Gemeinschaftsküche) in der Genossenschaft. In geistlichen Fragen ist im Kloster3000 die Leitung der kirchlichen Organisation zuständig.

In Kloster3000 wird zur Machbarkeitsprüfung folgende Annahme getroffen:

Das jetzige Klosterhauptgebäude mit dem aktuellen Erscheinungsbild eignet sich vorzüglich, um das Geistliche Zentrum nach außen zu repräsentieren (sichtbares Markenzeichen), auch wenn sich im Hause weitere Funktionen, wie z.B. Gastronomie und Gemeinschaftsküche, Beherbergung und Seminare, sowie weitere Gemeinschaftsräume (Werkräume) befinden. So wird es im Bestandsbau zwischen dem Geistlichen Zentrum, der Beherbergung und Gastronomie einen gut aufeinander abgestimmten Betrieb geben müssen. In geistlichen Fragen wird die Leitung der kirchlichen Organisation die letzte Verantwortung haben.

Die Genossenschaft Kloster3000 versteht sich als Verwaltungs- und Managementeinrichtung, der ein gutes Miteinander der Nutzer im gesamten Areal ein zentrales Anliegen ist. Besonderheiten des Betriebes für ein Geistliche Zentrum, wie: Geläute, Ruhe bei Exerzitien, Veranstaltungen im Freien, prioritäre Nutzung von Räumen, werden im Vorfeld geregelt und werden daher für die weiteren Mitglieder der Genossenschaft und Bewohner der Umgebung als selbstverständlich erachtet. Die Genossenschaft als Investor achtet darauf, dass die kirchliche Organisation jene Räume erhält, die es benötigt.

Innerhalb der Genossenschaft hat die kirchliche Organisation gleiche Rechte und Pflichten wie die übrigen Genossenschaftsmitglieder. Die Regelungen um das Stimmrecht und das Stimmausmaß ist in den Statuten geregelt.

In Bezug auf die Finanzierung gelten für die Kirchenorganisation ebenfalls dieselben Konditionen. Es gilt jedoch zu berücksichtigen, dass im Bestandsbau andere Bedingungen (Nutzwerte) vorliegen als dies im Neubau sein wird. So werden die Flächen im Neubau effizienter dem Bedarf angepasst sein. Diese unterschiedlichen Bedingungen schlagen sich im Nutzwert (NW) einzelner Räume bzw. Flächen nieder. So wird es sein, dass die Kapitaleinlage und die Anteile der laufenden Kosten vom Nutzwert

---

<sup>4</sup> Quartier bedeuten in der Raumplanung ein Stadtteil, ein Siedlungsgebiet, das einen räumlichen und gesellschaftlichen Zusammenhang hat (Identität) und über eigenständige öffentliche Einrichtungen verfügt. Kloster3000 ist raumplanerisch ein Quartier. PRISMA: „Quartiere sind Orte, an denen sich die Qualitäten des Zusammenlebens und -arbeitens konzentrieren. In ihnen liegt das Potenzial, nachbarschaftliche, soziokulturelle und generationsübergreifende Kontakte zu knüpfen und Kommunikation zu fördern.“

(Nutzwert wird nach dem geltenden Standard gutachterlich festgelegt) der genutzten Räume bestimmt wird.

Für die Erstplanung werden folgende Nutzungen bzw. Flächen vorgesehen: Kirche mit Sakristei und Gebetsraum (ca. 430 m<sup>2</sup>), 1 Büro, 1 Sitzungs- bzw. Agape-Raum, 1 öffentlich zugänglicher Anbetungsraum, 2 Seelsorgeräume im Erdgeschoss, 1 Gruppenraum im 1OG und 2 Clusterwohnungen für jeweils ca 5 Personen (ca. 260m<sup>2</sup> Westtrakt im 1.+2.OG), total inklusive Erschließung: ca. 1.184 m<sup>2</sup>.

### Gastronomie und Gemeinschaftsküche

Die Versorgung der Bewohner und Gäste ist eine grundlegende und wichtige Funktion. Die Verwendung von naturnah erzeugten Lebensmitteln aus der Region zur Ernährung der Bewohner und Gäste im Quartier ist ein wichtiger Schritt in Richtung Nachhaltigkeit.

Im Kloster3000 Konzept werden spezifische Anforderungen an die Gastronomie gestellt. So sollen die Angebote an Mahlzeiten nicht nur aus regionalen Lebensmitteln stammen, sondern auch kostengünstig sein. Es sollen nicht nur die Seminarteilnehmer des Geistliche Zentrum versorgt werden, sondern auch möglichst viele Bewohner bzw. Familien aus dem Quartier. Es soll z.B. für berufstätige Paare eine gute Möglichkeit sein, stressfrei mit ihren Kindern zusammen eine ordentliche Mahlzeit einzunehmen; für Kinder aus dem Kindergarten und der Spielgruppe zur Mittagsbetreuung; für ältere oder eingeschränkte Bewohner eine Möglichkeit sein, nicht kochen zu müssen; für Familienfeiern die Möglichkeit bieten eine größere Anzahl an Gästen zu versorgen; usw.

Es besteht die Idee, dass sich die Gäste zuvor via App anmelden. Die Rede ist von einer Gemeinschaftsküche für das Quartier unter professioneller Führung (2,5 Personen angestellt).

Bewohner des Quartiers sind bereit, nach erfolgter Einschulung und gemäß Zeitplan, Dienste in der Küche oder im Service zu erbringen und auf Anweisung des professionellen Küchenpersonals Arbeiten zu verrichten. Neben der Möglichkeit ein Frühstück, Mittagessen oder Abendessen einzunehmen ist der Gastbereich auch für eine Kaffeepause ein Ort in Gesellschaft.

Die Kapazität der Küche ist im Konzept auf bis zu 200 Essen pro Mahlzeit ausgelegt.

In den Speiseräumen stehen im Endausbau 250 Sitzplätze (ca. 100 im Bestandsbau, 150 im Neubau verteilt) zur Verfügung. Um eine gewisse heimelige Atmosphäre zu gewähren, sind die Speiseräume in mehrere Räume geteilt und gegebenenfalls im Quartier verteilt (Frage der Logistik).

Der Küche angegliedert sind Lagerräume und ein Verkaufsraum für Lebensmittel (nur für Eigenverbrauch der Mitglieder). Ebenfalls angeschlossen ist eine Ladenbäckerei, wo den Bewohnern des Quartiers frisches Brot angeboten wird. Auch die Bäckerei wird mit Unterstützung von freiwilligem, eingeschultem Personal betrieben.

Zusammenfassung: Beim Gastronomiebereich handelt es sich nicht um einen klassischen Gastronomiebetrieb, sondern um eine organisierte, professionell gemanagte Gemeinschaftsküche der Bewohner des Quartiers, die auch für Gäste des Hauses offensteht. Die Genossenschaft bzw. der/die UnternehmerIn stellt lediglich das leitende Personal zur Verfügung und achtet auf die Eigenwirtschaftlichkeit des Bereiches.

Die im Bestandsbau im EG zur Verfügung stehende Fläche von 510 m<sup>2</sup> wird vermutlich im Endausbau des Quartiers nicht ausreichen.

### Beherbergung und Seminare

Die adäquate Beherbergung von Seminarteilnehmern im Geistliche Zentrum und Besucher des Kloster3000 im Allgemeinen ist ein grundlegender Erfolgsfaktor. Die Unterkünfte müssen dem aktuellen Standard entsprechen. Es stellt sich die Frage: welcher Standard ist für welche Besuchergruppe anzubieten? Derzeit besuchen Jugendgruppen und Personen mittleren Alters das Salvatorkolleg. Nachdem angedacht ist, das geistliche Seminarangebot dem Grunde nach weiterzuführen, ist mit den bekannten Besuchergruppen zu rechnen.

Für die Machbarkeitsprüfung von Kloster3000 wird angenommen, dass im Bestandsbau 96 Betten im 1-Sterne Bereich<sup>5</sup> angeboten wird. Dazu sollen 12 Betten in 6 Doppelzimmer, die oft als Einzelzimmer belegt werden, im Bestandsbau angeboten werden. Neben den Seminarräumen im Geistlichen Zentrum sind weitere Räume im Neubaubereich vorzusehen. In der Machbarkeitsprüfung wird für den Neubaubereich von 2-3 Seminarräumen (Gruppenräume) mit je 40 m<sup>2</sup> und einem Mehrzweckraum von 340 m<sup>2</sup> (inklusive Bühne und Stauraum), einem entsprechenden Foyer und einem Ausstellungsraum von 40 m<sup>2</sup> für Besuchergruppen ausgegangen, die vom Beherbergungsbetrieb bewirtschaftet werden. Es wird davon ausgegangen, dass im Neubaubereich weitere 40 Doppelbettzimmer im 3Sternebereich eingerichtet werden.

### Öffentliche Nutzungen

Für das „Kloster3000“ bieten sich gemeindeübergreifende Funktionen regelrecht an. Sei dies im Bereich der Jugendarbeit, der Inklusion und der Sozialen Dienste. Die Klosteranlage bietet mit der zentralen Lage und der vorhandenen Struktur beste Voraussetzungen. Für ein erstes, räumliches Entwicklungskonzept, noch ohne nähere Abstimmung mit den Gemeinden, werden folgende Nutzungen und Flächen angenommen. Kinderbetreuungseinrichtung 140 m<sup>2</sup>, Soziale- und sonstige Dienstleistungseinrichtungen 180m<sup>2</sup>. Zusätzlich können von der öffentlichen Hand Notwohnungen im Quartier zur Verfügung gestellt werden.

### Gewerbliche Nutzung

Eine Durchmischung der Wohnanlage mit gewerblicher Nutzung sorgt für mehr Abwechslung, steigert die Nahversorgung und leistet einen wichtigen Beitrag zur regionalen Integration. Neben Büros, Gesundheits- und Ärztepraxen haben Kleinbetriebe genauso Platz wie Dienstleistungs- und kreativwirtschaftliche Berufe. Das Arbeiten in unmittelbarer Nähe zum Wohnen bietet in der Regel die beste ökologische und ökonomische Voraussetzung. Das zur Bearbeitung anstehende Raumkonzept soll, neben den anderen Anforderungen, die Möglichkeiten ausloten. Es sollen auch Gemeinschaftsbüros für EPU's angedacht werden.

### Wohnungen

Die Schaffung von qualitativem, integrativem und leistbarem Wohnraum ist ein Gebot der Zeit. Mit dem Konzept des genossenschaftlich organisierten Wohnens wird nicht nur der Spekulation entgegengewirkt, sondern es findet auch eine intensivere Nutzung der Räumlichkeiten und der gesamten Erschließungs- und Betriebsinfrastruktur statt. Das senkt Kosten. Dies betrifft auch den Bestandsbau. Zudem nimmt die Wohnform Rücksicht auf die veränderten Anforderungen der Gesellschaft und erfüllt Wünsche, die dem individuellen Bewohner ansonsten verwehrt bleiben. Die Flexibilität in der Wohnraumgestaltung führt zu wesentlicher Effizienzsteigerung und vermeidet Leerstand. Gemeinschaftseinrichtungen erhöhen zudem den Wohnkomfort.

#### *Was bedeutet Wohnraumflexibilität bzw. Lebensabschnittgerechtes Wohnen?*

Junge Familien planen in der Regel Platzreserven für ihre Kinder. Kaum sind die Kinder größer, wünschen sich diese ihre eigenen individuell gestalteten Räume. Jugendliche drängen aus dem „Nest“ der Eltern und möchten vermehrt eigenständig, teilweise in Wohngemeinschaften leben. Sind die Kinder außer Haus, wird über die Zeit die große, nicht genutzte Wohnfläche sukzessive zur Last. Darüber hinaus stellt sich ins Alter der Verlust des Partners und die Gefahr der gesellschaftlichen Vereinsamung ein. Mit Zunehmenden Alter belastet sogar der Garten, der Pool und die vielen ungenutzten Flächen. Der Wunsch nach überschaubarem Wohnraum mit Kontakt zu lieben Menschen steigt.

Für zukünftige Wohnkonzepte müssen die Hürden, sich zu verändern, abgebaut werden. Dies wird im Gemeinschaftsbesitz maßgeblich erleichtert. Im genossenschaftlich organisierten Wohnen ist ein

---

<sup>5</sup> 72 Betten sind derzeit Internat der Tourismusfachs Schule des Landes.

Wohnungswechsel frei von Grundbucheintragen, Steuerbelastungen und der Gleichen mehr. Man wechselt in die passende Wohnung. Man ermöglicht die sozialen Kontakte z.B. in einer Cluster-Wohnung (kleine Wohneinheiten verbunden mit Gemeinschaftsräumen).

Im Konzept Kloster3000 sind daher unterschiedliche Wohnformen angedacht. In der derzeitigen Planungsphase werden für die Machbarkeitsprüfung erste Annahmen getroffen.

1P-HH: Einpersonenhaushalte bestehen aus einer Wohnküche, Schlafräum und Bad (32m<sup>2</sup>).

2P-HH: Zweipersonenhaushalte bestehen aus Vorraum, Wohnküche, Schlafräum und Bad (65m<sup>2</sup>)

4P-HH: Vierpersonenhaushalte bestehen aus Vorraum, Wohnküche, 3 Schlafräume und Bad (100m<sup>2</sup>)

6P-HH: Clusterwohnung (ca. 210m<sup>2</sup>) bestehen aus einer gemeinsamen Wohnküche, Begegnungsraum und bis zu 6 Einzimmerwohnungen (Studios mit 26m<sup>2</sup>) mit Teeküche, Bad, Schlaf- und Aufenthaltsbereich. Auch Mehrzimmerwohnungen können in einer Clusterwohnung vereint sein. Clusterwohnungen sind generell ein Zukunftskonzept. Sie sind ideal für Wohngemeinschaften, Geschwister Wohnung, Alleinerziehende und für Personen, die auf nachbarschaftliche Hilfe angewiesen sind.

Jokerwohnungen: sind eine Art Hotelzimmer (22m<sup>2</sup>) und sind Wand an Wand zu anderen Wohnungen angebracht. Die Wohnung dient der wachsenden Familie (Jugendwohnung), oder Gästewohnung, deren Bewohner ganz oder temporär in den Haushalt der Nachbarwohnung eingegliedert sind. Sie dienen aber auch für Notwohnung oder der Zimmervermietung für Besucher des Quartiers. Die freien Jokerwohnungen stehen für den Beherbergungsbetrieb zur tageweisen Vermietung zur Verfügung, ganz im Sinne der Effizienzsteigerung.

Mengengerüst für die Machbarkeitsprüfung:

6.3 WOHNUNGEN - STRUKTUR und INVESTITION		Wohn-Einheiten	Nutzfläche m <sup>2</sup> /E	NF m <sup>2</sup>
	<b>Wohnungstyp</b>	<b>165</b>		<b>12.120</b>
	1P-HH (2 1/2 Zimmer)	40	36	1.440
	2P-HH (3 1/2 Zimmer)	50	65	3.250
	4P-HH (5 1/2 Zimmer)	50	100	5.000
	8P-HH Cluster-Wohnung	10	210	2.100
	Jokerwohnungen (4%)	15	22	330

Die Anzahl und Größe sind Annahmen, die sich im Zuge des Architekturvorschläge verändern können.

### Gemeinschaftseinrichtungen

Gemeinschaftseinrichtungen sind: Spielplätze, Gemeinschaftsräume zur Kinderbetreuung, Freizeitgestaltung, Proberäume, Wäscherei, Werkstätten, Küche mit Ess- und Aufenthaltsräumen, Gemeinschaftsgarten usw. Darüber hinaus kann auch der Fuhrpark als Gemeinschaftseinrichtung gestaltet werden. All diese Bereiche führen gegenüber den individuellen Bauten und Wohnungen zu mehr an Wohnqualität und zu geringeren Lebenshaltungskosten. Erfahrungen aus vergleichbaren Wohnprojekten zeigen, dass bis zu 25% Lebenshaltungskosten eingespart werden können.

Warum steigern Gemeinschaftseinrichtungen die Lebensqualität? Spielplätze von Kindern und Jugendlichen werden entsprechend dem Standard und den gesetzlichen Vorgaben umgesetzt.

In der Gemeinschaftsnutzung können die Einrichtungen größer und qualitativ besser ausgestattet werden, als dies bei den typischen „Häuslebauern“ der Fall sein kann. Die größere und bessere Ausstattung wird durch die intensivere Nutzung ermöglicht. Gleichzeitig sind diese Einrichtungen ein wichtiger Teil für die gesellschaftlichen Kontakte, für gesteigerte Kreativität, Motivation und führt damit letztlich zu mehr an Zufriedenheit.

Die Gemeinschaftseinrichtungen sind im Besitz aller Nutzer im Quartier und unterliegen daher einer laufenden Beachtung und Pflege. Das Miteigentum ist in dem Zusammenhang ein wichtiges psychologisches Moment.

Für die erste Machbarkeitsprüfung werden folgende Flächen für die gemeinschaftliche Nutzung angenommen:

7. GEMEINSCHAFTSRÄUME			
7.1. Raumaufteilung / Investitionen	Anzahl	Nutzfläche m2/E	Nutzfläche NF m2
<b>Summe Bestand+Neu</b>			<b>2.282</b>
<b>Summe Bestand</b>			<b>618</b>
Werkstätte	3	60	180
Kunst- und Kreativraum	4	60	240
Proberaum	4	50	198
<b>Summe Neubau nur Wohnungen betreffend</b>			<b>1.664</b>
Haus- und Hofladen mit Ladenbäckerei	1	90	90
Kaffeteria (Wohnbereich)	2	50	100
Lebensmittellager	1	40	40
Bibliothek	1	80	80
Wäscherei	1	60	60
Kinderbetreuung	1	100	100
Fitnessraum	1	60	60
Fahrrad-Tiefgarage	1	770	770
Autotiefgarage (30% Wohnungen)	1	594	594

## Nutzflächen - Übersicht

Im bestehenden Hauptgebäude und dem Wohnhaus (ohne Anbau und Wirtschaftsgebäude) werden derzeit ca 6.347 m2 Nutzfläche angeboten. Die übrigen Bauten, An- und Zubauten befinden sich aus derzeitiger Schätzung in einem Zustand, deren Sanierung und Nutzung nicht wirtschaftlich darstellbar ist. Diese Gebäude werden in der derzeitigen Planungsphase nicht beachtet.

Flächen und Nutzwerte Bestandsbau:

E) Kloster3000 nur BESTAND (Hauptgebäude, Personalhaus, ohne Turnhalle und sonstige Gebäude)		Nutzfläche NF m2	NF Anteil %
	<b>Summe gesamt</b>	<b>6.347</b>	
	<b>Summe (1-6)</b>	<b>4.366</b>	<b>100%</b>
1	<b>Geistliches Zentrum</b>	1.184	27,120%
2	<b>Gastronomie und Gemeinschaftsküche</b>	513	11,746%
3	<b>Beherbergung und Seminare</b>	2.081	47,666%
4	<b>Öffentliche Nutzung</b>	0	0,000%
5	<b>Gewerbliche Nutzung</b>		0,000%
6	<b>Wohnen (Wohnhaus)</b>	588	13,468%
	<b>Summe (7-12) Gemeinschaftseinrichtungen Bestand</b>	<b>1.330</b>	
7	Gemeinschaftsräume	618	
8	Erschließung	464	
9	Sanitärgruppe neu (UG, EG, 1-3OG )	160	
10	Haustechnik (Heizung, Elektro, Lüftung, Sicherheit)	88	
11	Außenanlagen		
12	Honorare		
	<b>Summe andere Räume</b>	<b>651</b>	
	Kaltraum	651	



Flächen und Nutzwerte Neubau:

D) KLOSTER3000 nur NEUBAU		Nutzfläche NF m2	NF Anteil %
<b>Summe (1-6)</b>		<b>14.200</b>	<b>100%</b>
1	Geistliches Zentrum	0	0,000%
2	Gastronomie und Gemeinschaftsküche	320	2,254%
3	Beherbergung und Seminare	1.260	8,873%
4	Öffentliche Nutzung		0,000%
5	Gewerbliche Nutzung	500	3,521%
6	Wohnungen	12.120	85,352%
<b>Summe (7-12) Gemeinschaftseinrichtungen Neubau</b>		<b>3.901</b>	
7	Gemeinschaftsräume	1.664	
8	Erschließung	1.857	
9	Sanitär (gewerblich, Seminar, Gastro, öffentlich)	80	
10	Haustechnik (Heizung, Elektro, Lüftung, Sicherheit)	300	
11	Außenanlagen		
12	Honorare		

## Organisation Kloster3000

Wer eine Wohnung sucht, hat in der Regel drei Möglichkeiten: 1. kaufen, 2. mieten oder 3. genossenschaftlich wohnen. Nachdem die Anschaffungspreise für Wohnungen und Mieten in Vorarlberg für viele Menschen bereits zu hoch sind und diese weiter steigen, zeigen Wohngenossenschaften einen dritten, attraktiven Weg auf.

Die Genossenschaft ist zurzeit die verlässlichste rechtliche Gesellschaftsform, um Gemeinschaftseigentum zu handeln, Partizipation zu ermöglichen und Verantwortlichkeiten zu regeln. Für die Studie bzw. im Zusammenhang mit einer nachhaltigen Nutzung des Salvatorkollegs wird von einer Genossenschaft als Besitzerin und Betreiberin der Baulichkeiten ausgegangen.

### Vorbild

Es gibt viele gute Beispiele im nahegelegenen Ausland, wo jedes für sich im Stande ist, wertvolle Erfahrungen zu liefern. Nach Abstimmung mit den Verantwortlichen dient die Wohngenossenschaft WAGNIS-art (München) im Projektzusammenhang als vorrangiges Beispiel. Die Genossenschaft zeigt sich gut strukturiert und innovativ. Sie wurde mit einigen Innovations- und Staatspreisen ausgezeichnet. <https://www.wagnis.org/>,

### Ziele der Kloster 3000 Lebensraumgenossenschaft

#### Zweck der Genossenschaft

Zweck der Lebensraumgenossenschaft (Glauben, Arbeit, Wohnen, Freizeit, Natur usw.) ist die Förderung ihrer Mitglieder. Vorrangig werden soziale und ökologische Ziele verfolgt und ein leistbarer Lebensraum für die Mitglieder erstrebt. Die Genossenschaft fördert insbesondere gemeinschaftliches, generationenübergreifendes, selbstbestimmtes, selbstveraltetes und integratives Leben. Sie sorgt für: Ausgewogenheit, sichert die Wohn- bzw. Lebensqualität durch Gemeinschaftseinrichtungen ab, hält Flächen für gewerbliche Nutzung bereit. Sie initiiert Projekte für: die eigene Weiterentwicklung, eine gesunde Lebensmittelversorgung, eine bessere Umwelt und ist auf den Erhalt des spirituellen Angebots im Sinne der Vision „Kloster 3000“ bedacht.

#### Vorteile der Mitglieder

- Miteigentümer und Mitsprache in demokratisch geregelten Strukturen
- Lebenslanges Nutzungsrecht von Wohn- oder gewerblicher Flächen

- Mitbesitzer statt Mieter und damit spekulationsfreie Nutzungsgebühr statt lfd. steigende Mieten
- Flexibilität für Lebensabschnitt-gerechtes Wohnen (von Single zu Single im Alter)
- Wohnen in Clusterwohnung für mehr Nachbarschaft im Alltag
- Wohnen in Nachbarschaft mit einem Geistlichen Zentrum (Kirche)
- Nutzung hochwertiger Gemeinschaftseinrichtungen für Freizeit und Mobilität (Carsharing)
- Teilhabe an organisierten Aktionen für mehr Wohn- und Umweltqualität
- Gesicherte Kapitaleinlage mit gesicherter Rückerstattung bei Austritt
- Erleichterte Bedingungen für Familie und Beruf
- Leben in qualitativ und ökologisch hochwertigem Wohnbau mit geringen Betriebskosten
- Aufwachsen der Kinder in Gesellschaft, familienfreundliches Wohnen
- Wohnen in Nachbarschaft mit hoher sozialer Kompetenz, organisierte Nachbarschaftshilfe

#### Nachteile der Lebensraumgenossenschaft

- Keine Eigentumswohnung als gewinnbringende Kapitalanlage, Wohnungs- und Gewerbeflächen sind nur Mitgliedern, die dort leben und wirken vorbehalten
- Keine Zinsen bzw. Dividenden für das überlassene Kapital, die Genossenschaft arbeitet für die Mitglieder sicher und kostendeckend

#### Organisationsstruktur

##### Mitglieder

Die Mitglieder sind natürliche und juristische Personen sowie öffentliche Organisationen. Mitglieder können nur Personen oder Organisationen sein, die unmittelbar im Kloster3000 Areal Flächen nutzen, sei dies für betriebliche oder private Zwecke. Zudem sind es Personen oder Organisationen, die finanzielle Mittel (Kapitaleinlagen) für zukünftige Nutzer bereitstellen. Diese Organisationen oder Personen werden als **Paten-Mitglieder** bezeichnet. Sie haben das Recht, ihnen nahestehende Personen, Familien oder Organisationen für eine neue Mitgliedschaft vorzuschlagen. Die Mitgliedschaft der Paten-Mitglieder erlischt, sobald das bereitgestellte Kapital an die Paten zurückerstattet wurde. Die Paten-Mitglieder sind entscheidend wichtige Partner im Aufbau der Genossenschaft.

##### Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung ist das höchste Organ der Genossenschaft. In der Machbarkeitsstudie wird davon ausgegangen, dass Entscheidungen der Generalversammlung einer doppelten Mehrheit bedürfen. Jeder Nutzer, jede Nutzerin einer Wohnung, öffentlicher oder gewerblicher Fläche hat eine Kopfstimme. So hat eine Wohnung eine Stimme. Zusätzlich hat jedes Mitglied auch eine Kapitalstimme. Diese bemisst sich nach dem Nutzwert der belegten Fläche (siehe Erläuterung Nutzwert Kapitel Finanzierung). Je größer und werthaltiger die belegte Fläche ist, desto stimmkräftiger ist die jeweilige Person, jedoch das größere Kapital kann die größere Personenanzahl nicht überstimmen oder umgekehrt, so das Prinzip der doppelten Mehrheit. Beschlüsse, die keine doppelte Mehrheit finden, können nicht umgesetzt werden.

Die Mitgliederversammlung trifft Grundsatzentscheidungen, wie z.B. Großinvestitionen, Beteiligungen und Statutenänderungen. Die jeweiligen Kompetenzen sind in einer Entscheidungsmatrix für alle Organe geregelt. Die Mitgliederversammlung wählt den Aufsichtsrat. Das sind in der Regel drei bis fünf Personen.

##### Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat ist das zweithöchste Organ und ist aber mit weitreichenden Kompetenzen ausgestattet. Dieses Organ hat laufend Entscheidungen zu treffen. Der Aufsichtsrat bestellt den

operativen Vorstand. Die Entscheidungen des Aufsichtsrates werden in der Regel vom Vorstand vorbereitet.

#### Vorstand

Der operative Vorstand wird vom Aufsichtsrat bestellt. Der Vorstand ist mit einer oder drei Personen besetzt und ist zur Bewältigung der täglichen Herausforderungen mit weitreichenden Kompetenzen ausgestattet. Hier wird das Prinzip der Einstimmigkeit praktiziert. Der Vorstand wird meist von hauptberuflichen Arbeitskräften oder einer Geschäftsführung professionell unterstützt.

#### Bereichsleitungen

Aus praktischen, organisatorischen Gründen werden voraussichtlich Bereiche und damit Zuständigkeiten gebildet, deren Sprecher gewisse Verantwortung und Entscheidungsbefugnisse übernehmen. Beispiele dafür sind: Zuständigkeit für Spielplätze, für Kreativräume, für Fuhrpark und Carsharing, für Gemeinschaftsgarten usw. Die dafür gewählten Personen erhalten für ihren Wirkungsbereich Entscheidungskompetenz vom Vorstand übertragen.

#### Besitzer

Der Orden der Salvatorianer bleibt im Eigentum der gesamten Liegenschaft. Der Orden schließt mit der Genossenschaft einen langfristigen Baurechtsvertrag für die bebaubaren Flächen (Baumischgebiet) und erhält im Gegenzug, abhängig vom Nutzwertgutachten, einen Baurechtszins. Die Kloster3000 Genossenschaft übernimmt sämtliche Bestandsbauten und errichtet weitere Bauten am Standort. Für alle landwirtschaftlichen Fläche wünscht sich Kloster3000 eGen ein langfristiges Pachtverhältnis. Kloster3000 eGen ist jedenfalls Eigentümerin der bestehenden und der neu errichteten Objekte am Standort.

#### Betreiber

Der Betreiber ist die Kloster3000 Genossenschaft mit den Nutzern als Mitglieder.

## Finanzierung und Kosten

### Mitgliedsbeiträge

Die Mitglieder sind natürliche und juristische Personen sowie öffentliche Organisationen. Sie zahlen eine Beitrittsgebühr von € 500.- einmalig und einen jährlichen Mitgliedsbeitrag von € 100.-, so die Annahme im Kloster3000 Konzept. Zusätzlich ist eine Kapitaleinlage zu tätigen. Diese bemisst sich nach dem Nutzwert einer zur Nutzung geplanten Fläche. Die Höhe schwankt im Bereich von € 1000.- pro m<sup>2</sup>. Die Kapitaleinlage bleibt dem Nutzer auf Dauer erhalten. Bei Ausscheiden aus der Genossenschaft wird die einbezahlte Kapitaleinlage zinsfrei ohne Abschlag ausbezahlt.

### Eigenmittel, Fremdmittel

Es fragt sich, wie ein Projekt dieser Größe finanziert werden kann. Wir gehen von einem üblichen Modell aus, usw.: Es sind die Nutzer bzw. Paten-Mitglieder, die mindestens ein Drittel Eigenkapital für die Genossenschaft aufbringen. Zur Finanzierung der Investitionen werden maximal 2/3 Fremdmittel eingesetzt. Dies gilt für alle Nutzer im Quartier, auch für die öffentlichen, gewerblichen kirchlichen Nutzer. Alle sollen die gleichen Bedingungen vorfinden.

Nutzer, die eine darüberhinausgehende Einlage tätigen, genießen den Vorteil reduzierter Nutzungsgebühren. Paten-Mitglieder sind wichtige Säulen in der Entwicklungsphase des Vorhabens und Brückenbauer für künftige Nutzer.

Der Kapitalbedarf pro m<sup>2</sup> Nutzfläche (NF) wird weitgehend vom Nutzwert (NW) der jeweiligen Fläche bestimmt. Im Bestandsbau finden wir andere Bedingungen vor, wie im Neubau. So kann es sein, dass in gewissen Gebäudeabschnitten unterschiedliche Kapitaleinlagen pro m<sup>2</sup> erforderlich sind.

## Nutzwert

Flächen in einer Wohnanlage bzw. im Quartier haben unterschiedliche Nutzwerte (NW). So sind Flächen gleicher Größe in Gunstlagen (OG bzw. Dachgeschoß) von höherem NW, wie z.B. jene im EG in Richtung Straße gelegenen Räume. Dies gilt auch für Flächen mit höherer oder geringerer Bauqualität. Die Nutzwertfeststellung erfolgt nach fachlichen Kriterien und wird gutachterlich von Ziviltechnikern festgelegt. Alle genutzten Flächen im Areal ergeben 100%.

Die Grundlage für die Berechnung des Nutzwertes ist die Nutzfläche. Die Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Räumlichkeit abzüglich der Wandstärken und öffentlich genutzter Gangfläche und Stiegenhäuser. Umstände, die den Wert einer konkreten Wohnung im Vergleich zu anderen Objekten im selben Haus nennenswert erhöhen oder auch vermindern (Nutzungsflexibilität, Bausubstanz, Erschließung, Aussicht usw.), werden durch Zu- oder Abschläge zur Nutzfläche berücksichtigt. Die Nutzwertberechnung bestimmt das Verhältnis der Nutzeranteile im Verhältnis zu den übrigen Nutzern. Der Nutzwert wird üblicherweise als Schlüssel zur Verteiler von Betriebskosten in Gewerbe- und Wohnbereich verwendet. Der Schlüssel kann aber auch zur Abstimmung von Entscheidungen in Gemeinschaftsbesitz verwendet werden.

In der Machbarkeitsprüfung Kloster3000 gehen wir vom Ansatz aus, dass der Nutzwert auch zur Bestimmung der Kapitaleinlage herangezogen wird. Das bedeutet, dass der m<sup>2</sup>-Wert für Flächen in Gunstlagen höher sein wird.

## Nutzungsgebühr

Im Kloster3000 sind alle Nutzer auch Mitbesitzer der gesamten Anlage. Sie sind daher nicht Mieter im klassischen Sinne, sondern Nutzer und zahlen deshalb „nur“ eine Nutzungsgebühr für jene Flächen, die sie nutzen. Wir sprechen daher von Nutzungsgebühr anstelle von Mieten. Die Nutzungsgebühr dient, wie der Name sagt, zur wirtschaftlichen Abdeckung der laufenden Wertminderung des Gebäudes, dem Erhalt, der Bildung von Rücklagen für Ersatzinvestitionen und der Tilgung der Fremdfinanzierung. Die Nutzungsgebühr bemisst sich an der genutzten Fläche. Die Höhe der Nutzungsgebühr pro m<sup>2</sup> ist wiederum vom Nutzwert der Fläche beeinflusst. Einen Einfluss auf die Höhe der Nutzungsgebühr hat auch der Umstand, wieviel der Nutzer an Kapitaleinlage eingebracht hat. Nutzer, die eine höhere Kapitaleinlage als gefordert eingebracht haben, können mit einer niedrigeren Nutzungsgebühr rechnen, da sie dazu beigetragen haben, dass sich die Tilgung der Fremdfinanzierung für die Genossenschaft reduziert.

## Betriebskosten

Betriebskosten werden ebenfalls über den Nutzwertschlüssel verumlagt und den Nutzern monatlich vorgeschrieben. Sie beinhalten die Hausverwaltung, das Quartiersmanagement und die üblichen Kosten für Energie, Instandhaltung usw.

In genossenschaftlich organisierten Quartieren ist es üblich, dass die Nutzer des Quartiers auch Aufgaben der Instandhaltung, Reinigung und anderer der Gemeinschaft dienenden Aufgaben übernehmen. So fallen die Betriebskosten im Vergleich zu anderen Wohnanlagen niedriger aus. Das zeigen die Erfahrungen anderer Quartiere.

## Rücklagen

Wie auch in allen Wohnanlagen bzw. gewerblich genutzten Objekte ist es betriebswirtschaftlich notwendig, für größere Reparaturen, Renovierungen und Schadensfälle finanzielle Vorkehrungen zu treffen. Im Kloster3000 Konzept wird ein üblicher Betrag in die Nutzungsgebühr mit einkalkuliert.

## Fazit

Zum jetzigen Wissenstand gehen die Proponenten von „Kloster3000“ eGen davon aus, dass die Umsetzung des dargelegten Konzeptes möglich ist, indem die gesamte bebaubare Fläche im Rahmen einer Baurechtsvereinbarung übernommen wird, sämtliche Grünflächen gepachtet und alle bestehenden Gebäude erworben werden.

Durch gemeinsame Nutzungen von Flächen durch Mitglieder der „Kloster3000“ eGen kann es gelingen, den Bestandsbau langfristig zu erhalten und die Ziele einer gemeinwohlorientierten Lebensraumgestaltung umzusetzen.

Im Laufe des Jahres 2020 sollen die offenen Fragen geklärt, Vorplanungen ausgeführt, Kontakte mit interessierten Nutzern gehalten und nach einer Grundvereinbarung mit dem Besitzer die Genossenschaft Kloster3000 gegründet werden.

**Autor:** Franz Rűf

Verein zur nachhaltigen Nutzung des Salvatorkollegs

Lochauerstraße 107, 6912 Hörbranz, <https://www.kloster-se.at/>

Mitwirkende: Pf.Leo Tanner, Bertram Martin, Alfons Rädler; Zustimmung gemäß Umlaufbeschluss vom 07.04.2020 im Vorstand.