

Bist du bereit
für neue
Nachbarschaft?

Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen

Ein Leitfaden für Gemeinden

Handlungsanleitung und Entscheidungsgrundlagen im Kontext einer nachhaltigen Lebensraumgestaltung und Raumentwicklung in Vorarlberg



Regionalentwicklung
Vorarlberg eGen

Mit Unterstützung von Bund, Land und Europäischer Union

 Bundesministerium
Landwirtschaft, Regionen
und Tourismus

**LE 14-20**
Entwicklung für den Ländlichen Raum

**Vorarlberg**
unser Land



Europäischer
Landwirtschaftsfonds für
die Entwicklung des
ländlichen Raums:
Hier investiert Europa in
die ländlichen Gebiete.



Impressum

Herausgeberin

Regionalentwicklung Vorarlberg eGen
Hof 19, A-6861 Alberschwende
+43 5579 7171
office@regio-v.at
www.regio-v.at

Inhalt

Aurelia Ullrich-Schneider,
Regionalentwicklung Vorarlberg eGen
Paul Stampfl,
Bietergemeinschaft Telesis-ISK

Bildnachweise Vorwort
Mathis Fotografie, VLK/Mathis

Mai 2022

Dieser Leitfaden wurde von der Regionalentwicklung Vorarlberg eGen im Rahmen des LEADER-Projekts „Neue Nachbarschaft“ erstellt. Das Projekt konzentrierte sich auf den Austausch von Erfahrungen und die Verbreitung von Wissen zu den Chancen im gemeinschaftlich organisierten Wohnen für den ländlichen Raum.

Neue Nachbarschaft lief von Dezember 2019 bis Juni 2022 mit Unterstützung durch das Land Vorarlberg, Abteilung Wohnbauförderung und die Wirtschaftskammer Vorarlberg.

Die pdf-Version dieses Leitfadens ist abrufbar unter www.regio-v.at/neue-nachbarschaft

Gemeinschaftliches Wohnen ist eine attraktive Alternative, um vielen aktuellen Phänomenen entgegenzuwirken. Die Gemeinden stehen nicht nur in Vorarlberg vor großen Herausforderungen, was das Thema Bauen und Wohnen betrifft. Abgesehen von der geringen Verfügbarkeit von Baugrundstücken ist der Baumarkt bereits seit Jahren sehr gut ausgelastet. Die Corona-Pandemie und der Krieg in der Ukraine haben die Problematik noch verschärft. Die Preisentwicklung ist sehr dynamisch und entsprechend schwierig ist es, leistbaren Wohnraum zu schaffen. Hinzu kommen die steigenden Infrastrukturkosten, ein erhöhter Mobilitätsbedarf und die gesellschaftliche Entwicklung. Die Zahl der Single-Haushalte steigt, die Bevölkerung wird älter und dementsprechend größer wird der Betreuungsbedarf. Dies hat zur Folge, dass die Nachfrage nach ergänzenden Wohnformen und an die jeweilige Lebenssituation angepassten Raumtypologien zunimmt.

Viele Menschen schätzen unter anderem das hohe Maß an Privatsphäre, welches ein Eigenheim bietet. Gleichzeitig wird für immer mehr Menschen eine soziale aktive Nachbarschaft immer wichtiger und dies unabhängig von der Rechtsform. Das Interesse an neuen Wohnformen nimmt nicht zuletzt auch durch die Preisdynamik zu. Verdichtetes gemeinsames Bauen und Wohnen unterstützt zudem eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. International anerkannte Beispiele belegen die Wirkung solcher Projekte, die auch einen Mehrwert für ein Quartier, oft für eine gesamte Gemeinde, bieten.

Das Land hat deshalb neue Wohnkonzepte in einem Arbeitsschwerpunkt im Jahr 2021 untersucht und vier vom Land unterstützte Wohnbauforschungsprojekte evaluiert. Dabei zeigt sich, dass diese Initiativen trotz vielfach positiver Effekte noch auf verschiedene Schwierigkeiten stoßen. So fehlt häufig das Wissen, wie solche Gruppen organisiert werden, was in der gemein-

Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen kann eine der Antworten auf die vielen Herausforderungen sein. Ein gemeinschaftliches Wohnprojekt bedeutet für eine Gemeinde nicht nur die Schaffung eines alternativen Angebots und Kostensenkung bei Planung, Bau und Betrieb. Bei vielen Referenzprojekten auch in Vorarlberg hat sich gezeigt, dass diese zivilgesellschaftliches und ehrenamtliches Engagement fördern.

Eine aktive Auseinandersetzung mit dem Thema kann daher für jede Gemeinde eine Bereicherung sein. Grundlage dafür ist, den Gemeinden Informationen über den Mehrwert und Fachwissen zum Thema gemeinschaftliches Bauen und Wohnen zur Verfügung zu stellen. Dieser Leitfaden hilft Gemeinden dabei, erstes Know-how aufzubauen, um entsprechende Projekte ermöglichen und Initiativen unterstützen zu können.

samen Planung zu berücksichtigen ist oder welche Rechtsform die passende ist. Das Land hat großes Interesse, alternative Bau- und Wohnprojekte künftig besser zu unterstützen und nimmt aktuell wichtige Weichenstellungen vor. Den Gemeinden kommt bei solchen Projekten eine Schlüsselrolle zu, von der örtlichen Raumplanung (Siedlungsentwicklung) bis zum konkreten Bauverfahren. Sie sind deshalb eine wichtige, wenn nicht die wichtigste Anlaufstelle für Bau- und Wohninitiativen.

Der vorliegende Leitfaden bietet detaillierte Informationen, damit gemeinschaftliches Bauen und Wohnen besser gelingt und stärker als Teil der Lösung für die aktuellen Herausforderungen zum Wohnen gesehen wird. Insbesondere möchte ich hier die Gelegenheit nutzen, mich bei den vielen meist ehrenamtlich Tätigen zu bedanken, welche sich so stark für diesen Lösungsansatz einsetzen und auch zu diesem Leitfaden beigetragen haben!



Bürgermeisterin
Dipl.-Vw. Andrea Kaufmann

Präsidentin des
Vorarlberger Gemeindeverbands



Landesrat
Mag. Marco Tittler

Inhalt

1. Einleitung	1
2. Entwicklungen und Herausforderungen für Gemeinden	2
3. Leistbarer und werthaltiger leben mit Gemeinwohl orientierten Konzepten	5
3.1 Wie leistbar wohnen und qualitativ gut leben zusammenpassen	7
3.2 Die Vielfalt alternativer Wohnformen	10
4. Die Gemeinde macht es möglich und profitiert	13
4.1 Die Pflicht: Verwaltungshoheitliche Aufgaben	16
4.1.1 Gesetze und Planungsinstrumente anwenden	16
4.1.2 Die Abwicklung eines Bauprojekts unterstützen	17
4.1.3 Quartiers- und Umfeldbetrachtung: Über das Gebäude hinausdenken	18
4.2 Die Kür: Was die Gemeinde tun kann	20
4.2.1 Anregungen und Informationen von anderen einholen	20
4.2.2 Die Gemeinde als Initiatorin und Bauherrin	20
4.2.3 Zivilgesellschaftliches Engagement unterstützen	21
4.2.4 Aktive Flächen- und Liegenschaftspolitik sowie Umgang mit Leerstand und Mindernutzung	27
4.2.5 Konzeptvergabe: Die beste Idee gewinnt	30
4.3 Rechtsformen für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen	33
5. Anlaufstellen	38
6. Literatur und Links	40

1. Einleitung

Wohnraum ist knapp und teuer, immer häufiger auch im ländlichen Raum. Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen kann eine interessante und zukunftssträchtige Alternative zu herkömmlichen Bau- und Wohnkonzepten sein. Es bietet neben bedarfsgerechtem und leistbarem Wohnraum viele weitere Vorzüge wie Flexibilität, Privatsphäre und Gemeinschaft, zivilgesellschaftliches Engagement, Ausstrahlung auf die Nachbarschaft.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und es sollte Aufgabe und Ziel der Gemeinden sein, bedarfsgerechten Wohnraum für Alle zu ermöglichen. Denn der Einfluss der Gemeinden ist groß: Sie können gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte unterstützen, selbst umsetzen, aber auch erschweren und verhindern. Bisher gibt es in Vorarlberg nur wenige, zumeist kleine gemeinschaftliche Wohnbauprojekte. Damit diese Wohnform flächendeckend und auch im größeren Maßstab zum Einsatz kommt, braucht es engagierte Gemeinden und weitere Mitstreiter*innen, die neue Wohnformen fördern, planen und umsetzen.

Über diese Publikation

Mit diesem Leitfaden gibt die Regionalentwicklung Vorarlberg Gemeindeverantwortlichen eine Handlungsanleitung und Entscheidungsgrundlagen an die Hand, um gemeinschaftliches Bauen und Wohnen zu ermöglichen. Die Publikation ist sowohl für politische Entscheidungsträger*innen wie Bürgermeister*innen, Gemeindevertreter*innen und Mitglieder der Bau- oder Raumplanungsausschüsse wie auch Verwaltungsmitarbeiter*innen der betreffenden Fachbereiche wie Bauamt, Raumplanungsamt oder Dorfentwicklung relevant. Auch für Personen, die in anderer Funktion mit dem Thema zu tun haben wie Planer*innen, Interessent*innen und politische Entscheidungsträger*innen auf Landesebene bietet der Leitfaden viele lesenswerte Informationen.

Der Leitfaden bündelt die Erkenntnisse aus dreieinhalb Jahren Aktivitäten im Projekt „Neue Nachbarschaft“: Ergebnisse aus Veranstaltungen, Befragungen von Gemeindeverantwortlichen und weiteren Interessierten, einer Ausstellung sowie aus der Recherche zum Thema. Beispiele umgesetzter Projekte aus Vorarlberg und den umgebenden Regionen verdeutlichen die verschiedenen Aspekte. Die Publikation zeigt auf, wie die Gemeinde von neuen Wohnformen profitiert und was es für eine erfolgreiche Umsetzung zu beachten gilt.

Im Kapitel „Entwicklungen und Herausforderungen“ wird die aktuelle Situation mit Zahlen und Fakten zu Themen wie Entwicklung der Bevölkerung, Bau- und Mietkosten und Baulandverfügbarkeit aufgezeigt. Es wird erläutert, welche Vorgaben zum gemeinschaftlichen Bauen und Wohnen es für Gemeinden gibt. Kapitel 3 stellt das Konzept gemeinwohlorientierten Bauens und Wohnens vor: Warum interessieren sich Menschen dafür und was sind die Besonderheiten? Das Kapitel „Die Gemeinde macht es möglich und profitiert“ bildet den Kern des Leitfadens. Der erste Teil beschreibt die verwaltungshoheitlichen Aufgaben von Gemeinden: Welche Planungsinstrumente gelten? Welche Rolle spielt die Gemeinde in der Begleitung eines Bauprojekts? Welchen Mehrwert hat es, auch die Umgebung eines Grundstücks im Rahmen einer Quartiersbetrachtung miteinzubeziehen? Der zweite Teil des Kapitels zeigt die breite Palette an Möglichkeiten auf, wie eine Gemeinde gemeinschaftliches Bauen und Wohnen fördern kann: Sich informieren, selbst gemeinschaftliche Wohnprojekte initiieren, engagierte Gruppen unterstützen, aktive Bodenpolitik betreiben und die Vergabe der gemeindeeigenen Grundstücke an die beste Idee (Konzeptverfahren) statt an das lukrativste Angebot zu binden. Verschiedene Organisationsformen für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen werden vorgestellt. In den weiteren Kapiteln finden Sie Kontaktdaten für fachliche Begleitung sowie Literatur- und Linklisten.

2. Entwicklungen und Herausforderungen für Gemeinden

Die Bevölkerung Vorarlbergs wächst durch Zuzug und wird älter. Die Gesellschaft wandelt sich, Wohnraumbedürfnisse werden vielfältiger. Im Vergleich zum österreichischen Durchschnitt ist das gemeinnützige Wohnraumangebot gering, gemeinschaftliche Wohnbauinitiativen kommen nur nischenhaft vor (Statistik Austria 2020). Die Folgen: Der Bedarf an leistbarem Wohnraum ist viel größer als das Angebot. Steigende Mietkosten sind insbesondere für einkommensschwache Familien und Haushalte eine existenzielle Herausforderung. Aber auch für die vielzitierte Mittelschicht wird es immer schwieriger. Der Traum vom Eigenheim ist aufgrund der steigenden Grund- und Baupreise nicht mehr umsetzbar.

Demografische Entwicklung: Vorarlberg wächst und wird älter

Die demografische Entwicklung in Vorarlberg zeigt einige nachdenklich machende Zahlen auf. Vorarlberg war und ist eines der am stärksten wachsenden Bundesländer Österreichs. Zwischen 1951 und 2021 hat sich die Bevölkerungszahl trotz Geburtenrückgangs durch Zuzug mehr als verdoppelt. Gleichzeitig wird die Bevölkerung im Durchschnitt immer älter – die Alterung der geburtenstarken 1960er-Jahrgänge verstärkt dies in den kommenden 20 Jahren. So wird prognostiziert, dass die Anzahl der über 65-Jährigen von gegenwärtig (2022) rund 68.000 auf 103.000 Personen im Jahr 2030 steigt – eine Zunahme von über 50 Prozent. Die Anzahl der über 85-Jährigen verdreifacht sich sogar von aktuell rund 8.000 auf knapp 28.000 Personen (Statistik Austria, eigene Berechnungen).

Dies wird unsere Lebensweise und unsere Siedlungsstrukturen merklich beeinflussen: Aufgrund der Alterung wird es noch mehr Ein- und Zwei-Personenhaushalte geben, vor allem in Einfamilienhäusern. Der Einfamilienhausbau der letzten 60 Jahre, der insbesondere in den kleineren Gemeinden die häufigste Wohnform ist, ist nicht bzw. nur bedingt auf flexible Nutzungen und kluge Trennmöglichkeiten ausgelegt. Ebenso ziehen ältere Menschen selten aus dem Einfamilienhaus in kleinere, praktischere Wohneinheiten um – große Häuser mit viel Potenzial werden untergenutzt. Das alles bedeutet einen großen Druck auf den Wohnungsmarkt und auf die nicht erneuerbare Ressource „Boden“. Zusätzlich wird der steigenden Zahl an älteren und pflegebedürftigen Menschen eine abnehmende Zahl an Erwerbstätigen gegenüberstehen. Die Konkurrenz um Arbeitskräfte wird die Situation in den Pflegeberufen nochmals verschärfen.

Vorarlberg wird bunter und mobiler

Unsere Bevölkerung wird auch immer bunter. Die Vorstellungen der Lebensführung und die Lebensstile werden immer vielfältiger und damit auch die Vorstellungen vom idealen Wohnformat. Dies geht mit einer sehr hohen Wohnungs-Mobilität der Bevölkerung einher: In Vorarlberg mit seinen 400.000 Einwohner*innen finden jährlich etwa 35.000 bis 40.000 Umzüge statt. Diese immer bunter und mobiler werdende Gesellschaft mit ihren unterschiedlichen Familienformen und Biografien bedarf daher dringend flexiblerer Wohnformate, die auf unterschiedliche persönliche Situationen reagieren können.

Singularisierung: Kleinere Haushalte mit höherem Risiko

Obwohl die Bevölkerung – und damit auch die Zahl der Haushalte – wächst, leben in den Haushalten immer weniger Personen. So lag die durchschnittliche Haushaltsgröße in Vorarl-

berg im Jahr 1985 noch bei 3,1 Personen, heute im Jahr 2020 nur noch bei 2,3 Personen. Der Anteil der Einpersonenhaushalte liegt im Jahr 2021 bei 34 Prozent. Sogar in ländlich geprägten Gemeinden leben mittlerweile in der Hälfte aller Haushalte nur eine oder zwei Personen. Diese Entwicklung ist also nicht nur auf junge urbane Menschen beschränkt, sondern ein gesamtgesellschaftliches Phänomen, das alle Altersklassen betrifft. Aufgrund der demografischen Entwicklung wird die Zahl der Ein- und Zwei-Personen-Haushalte gerade in der stark wachsenden Gruppe der über 65-Jährigen am stärksten zunehmen. Die Folgen: Der Gebäudebestand wird weiter unternutzt, gewachsene Siedlungsstrukturen dünne sich aus und der Druck auf den Wohnungsmarkt, um preiswerte Wohnungen zu schaffen, steigt weiter.

Mit der wachsenden Zahl an kleinen Haushalten steigt auch das individuelle Risiko: Hohe Wohnkosten müssen gestemmt werden und ein plötzlicher Job-Verlust, eine unvorhergesehene Krankheit oder eine Scheidung können zum Verlust der Wohnung führen. Gerade im Alter bedeutet alleine zu wohnen die Gefahr, in Altersarmut zu rutschen und ein erhöhtes Risiko, einsam zu sein und die täglichen Erledigungen selbst meistern zu müssen.

Neue Wohnformen in räumlichen Planungsvorgaben

Das Thema gemeinschaftliches Bauen und Wohnen wird auch im Rahmen der regionalen räumlichen Entwicklungskonzepte (regREK) und der räumlichen Entwicklungspläne auf Gemeindeebene immer wieder genannt. So hält beispielsweise die Region Montafon in ihrem Zielbild für das räumliche Entwicklungskonzept fest: „Das Montafon sorgt für ausreichend leistbaren und nachfrageoptimierten Wohnraum, damit alle Generationen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Region wählen wollen, dies auch tun können.“

Die Region will ein Wohnraumangebot schaffen, das der Vielfalt der Bedürfnisse der Menschen gerecht wird. Hierzu sollen innovative Wohnmodelle wie Generationenwohnen, Baugruppen, Themenwohnen (z.B. Wohnen und Arbeiten) ermöglicht und unterstützt werden. Die Region Vorderland-Feldkirch hat ebenso in ihrem Zielbild für das regREK vorgesehen, leistbaren Wohnraum für unterschiedliche Lebensformen und Bedürfnisse zur Verfügung zu stellen und dazu alternative Wohnformen zu unterstützen. Das Große Walsertal sieht in seinem regREK vor, betreutes Wohnen, Wohngemeinschaften und andere neue Wohnformen insbesondere für ältere Menschen zu etablieren.

Für ganz Vorarlberg hält das Raumbild 2030 fest: Das Schaffen von leistbarem Wohnraum für alle, also für junge und alte Menschen, Frauen und Männer, Familien und Alleinerziehende, aber ganz besonders für Menschen mit geringem Einkommen ist eine große raumplanerische Herausforderung. Um den Zusammenhalt in den Wohnquartieren zu stärken, sollen sich Mehrgenerationenwohnen und andere flexible Wohnformen wie Wohnungstausch, Modulwohnen, Baugruppen und Kooperativen gut etablieren.

Der Wohnungsmarkt: weniger Bauland, höhere Preise

Die Lage in Vorarlberg ist angespannt. Die Nachfrage nach Grundstücken nimmt zu und die Preise auf dem Bauland- und Immobilienmarkt klettern in die Höhe. Grundstücke und Wohnraum sind daher in Zeiten niedriger Zinsen zum allseits begehrten Investment geworden. Gewidmetes Bauland ist im Überhang vorhanden, jedoch nicht marktverfügbar, weil es sich in Privatbesitz befindet und vielfach weder Verkaufsbereitschaft noch Bebauungsabsichten bestehen. Baulandverknappung und Spekulation schränken den Wohnungsneubau ein, auch im Bereich der gemeinnützigen Wohnbauträger.

<https://stand-montafon.at/raum-region/regrek-montafon/regrek-zielbild-inklusive-massnahmen>

https://www.vorderland.com/regrek/regrek_vofk_zielbild_beschlussvorlage-20200914.pdf

https://www.grosseswalsertal.at/de/REGIO/Projekte/Regionales_Raumliches_Entwicklungskonzept

<https://vorarlberg.at/-/raumbild-vorarlberg-2030-neu>

42,8 m²

Wohnfläche verbraucht eine Person durchschnittlich. Österreichweit stehen älteren alleinlebenden Personen 85 m² pro Person zur Verfügung.

ca. 100 m²

Wohnfläche hat der **durchschnittliche Haushalt**. In Wien sind es durchschnittlich 75 m², im Burgenland großzügigere 126 m².

58 %

der Hauptsitzgemeldeten wohnen im **eigenen Haus** (42,3 Prozent) oder in einer Eigentumswohnung (15,7 Prozent). Besonders in kleineren Gemeinden dominieren Formen des Eigentums.

34,2 %

der Haushalte sind **Singlehaushalte**, 30,8 % 2-Personen Haushalte. In den vergangenen 70 Jahren hat sich die Zahl der Singlehaushalte mehr als verzehnfacht.

Vorarlberg 50 % unter Durchschnitt

In Vorarlberg gibt es mit 12,6 Prozent nur knapp halb so viele **Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen** wie im nationalen Durchschnitt (23,6 Prozent).

2,3 Personen

leben durchschnittlich **in einem Haushalt**. Dieser Durchschnitt nimmt stetig ab – während im Jahr 2010 österreichweit durchschnittlich 2,28 Personen in einem Haushalt lebten, waren es im Jahr 2020 nur noch 2,20 Personen.

31 % an ungenutzter Baufläche

an ungenutzter Baufläche war 2018 in Vorarlberg verfügbar. Von 2001 bis 2018 sank der Anteil der ungenutzten/unbebauten Bauflächen und Bauerwartungsflächen von 42 auf 31 Prozent.

13 Euro Miete pro m² kostet eine neue Mietwohnung. Die Preise in den verschiedenen Bezirken unterscheiden sich nur wenig.

8.500 Wohnungen stehen leer.

Einige davon werden aus Angst vor möglichen Komplikationen beim Vermieten nicht vermietet. Die überwiegende Mehrheit der Besitzer*innen leerstehender Wohnungen wäre bereit, diese unter geänderten Rahmenbedingungen zu vermieten.

2.000 Wohnungen

werden jährlich im Mehrwohnungsbau erstellt. Genauso viele leerstehende Wohnungen könnten kurzfristig aktiviert werden. Geschätzte weitere 2.000 bis 4.000 Wohnungen könnten es nach größeren Renovierungen und/oder geänderten Rahmenbedingungen sein.

über 8.000 Euro pro m²

kostet durchschnittlich der **Kauf eines neuen Hauses** im Bezirk Dornbirn. Am günstigsten sind die Häuser im Bezirk Bludenz (knapp 6.200 Euro pro m²). Von 2020 bis 2021 stiegen die Preise am Häusermarkt in Vorarlberg um 8,7 Prozent.

793 Euro pro m²

muss man im Bezirk Dornbirn durchschnittlich ausgeben, um **Baugrund** zu kaufen. Im Bezirk Bludenz ist es weniger als die Hälfte (362 Euro/m²).

20 % des Einkommens

gibt man in Vorarlberg **fürs Wohnen** aus. Insbesondere kleinere Haushalte wie Einpersonenhaushalte oder Ein-Eltern-Haushalte müssen einen überdurchschnittlich hohen Anteil des Haushaltseinkommens für das Wohnen aufbringen.

Wenn nicht anders vermerkt beziehen sich die angegebenen Zahlen auf Vorarlberg.

Quellen:
Statistik Austria <https://www.statistik.at>
Bauflächenreserven 2018
<https://vorarlberg.at/documents/302033/472282/Bauflächenreserven+2018.pdf>
Immopreisatlas
<https://immopreisatlas.bausparen.at>
Investiver Wohnungsleerstand
http://iibw.at/documents/2018_IIBW_Vbg_Leerstand.pdf

3. Leistbarer und werthaltiger leben mit Gemeinwohl orientierten Konzepten

Wachsender Wunsch nach alternativen Wohnformen

Insbesondere in ländlichen Gemeinden in Vorarlberg ist das Einfamilienhaus die vorherrschende Art des Wohnens und gemeinschaftliche Wohnformen sind noch dünn gesät. In den letzten Jahren mehren sich allerdings die Wünsche nach alternativen Wohnformen. Privatpersonen, die gemeinschaftliches Wohnen umsetzen oder fördern möchten, haben sich in Vereinen wie der Plattform Weiterwohnen, nenaV und dem Verein zur nachhaltigen Nutzung des Salvatorkollegs zusammengeschlossen – inzwischen bereits über 200 Menschen (siehe Kap. 5). Die Plattform Weiterwohnen listet derzeit (Mai 2022) mehr als zehn aktive Baugruppen und gemeinschaftliche Wohninitiativen an verschiedenen Orten in Vorarlberg auf.

Der Wunsch zu mehr gemeinschaftlichem Wohnen in Vorarlberg wird auf verschiedene Arten sichtbar. An den Veranstaltungen im Rahmen des Projekts Neue Nachbarschaft haben mehrere hundert Personen teilgenommen mit dem Ziel, sich aus erster Hand zum Thema zu informieren. In einer Befragung während

der Auftaktveranstaltung des Projekts in Hörbranz Ende Februar 2020 gaben fast die Hälfte der Befragten an, sich für genossenschaftliches Wohnen zu interessieren und mehr als ein Drittel möchten leistbarer und nachhaltiger wohnen.

Auch die Vorarlberger Gemeinden setzen sich mit gemeinschaftlichem Bauen und Wohnen auseinander. In einer Ende 2021 von der Regionalentwicklung Vorarlberg durchgeführten Befragung gab die große Mehrheit der Befragten an, eine Vorstellung vom gemeinschaftlichen Bauen und Wohnen zu haben und über 40 Prozent wünschen sich, dass ein gemeinschaftliches Wohnprojekt in ihrer Gemeinde entsteht. In fast 40 Prozent der ländlichen Gemeinden war allerdings gemeinschaftliches Bauen und Wohnen noch nie ein Thema, während das Thema in den urbanen Gemeinden in 75 Prozent der Fälle bereits auf der Tagesordnung stand. Ein gemeinschaftliches Wohnprojekt in der eigenen Gemeinde könnte aus Sicht der Befragten bedarfsgerechten Wohnraum schaffen und die Dorfgemeinschaft bereichern. Besonders in den urbanen Gemeinden sehen die Befragten auch Chancen für mehr zivilgesellschaftliches Engagement.

Gemeinden und gemeinschaftliches Bauen und Wohnen in Vorarlberg - Ergebnisse einer Befragung: <https://www.regio-v.at/neue-nachbarschaft-news/gemeinschaftlich-bauen-befragung-gemeinden>



An der Auftaktveranstaltung zum Projekt „Neue Nachbarschaft“ am 28. Februar 2020 in Hörbranz informierten sich mehr als 200 Teilnehmer*innen über genossenschaftliches Bauen und Wohnen.



Wohlfühlraum

Gesunder Lebensraum

Wir sind Teil der Natur
tragen dafür Verantwortung

**Efficient, sustainable and
resource-conscious living**

Statt besitzen

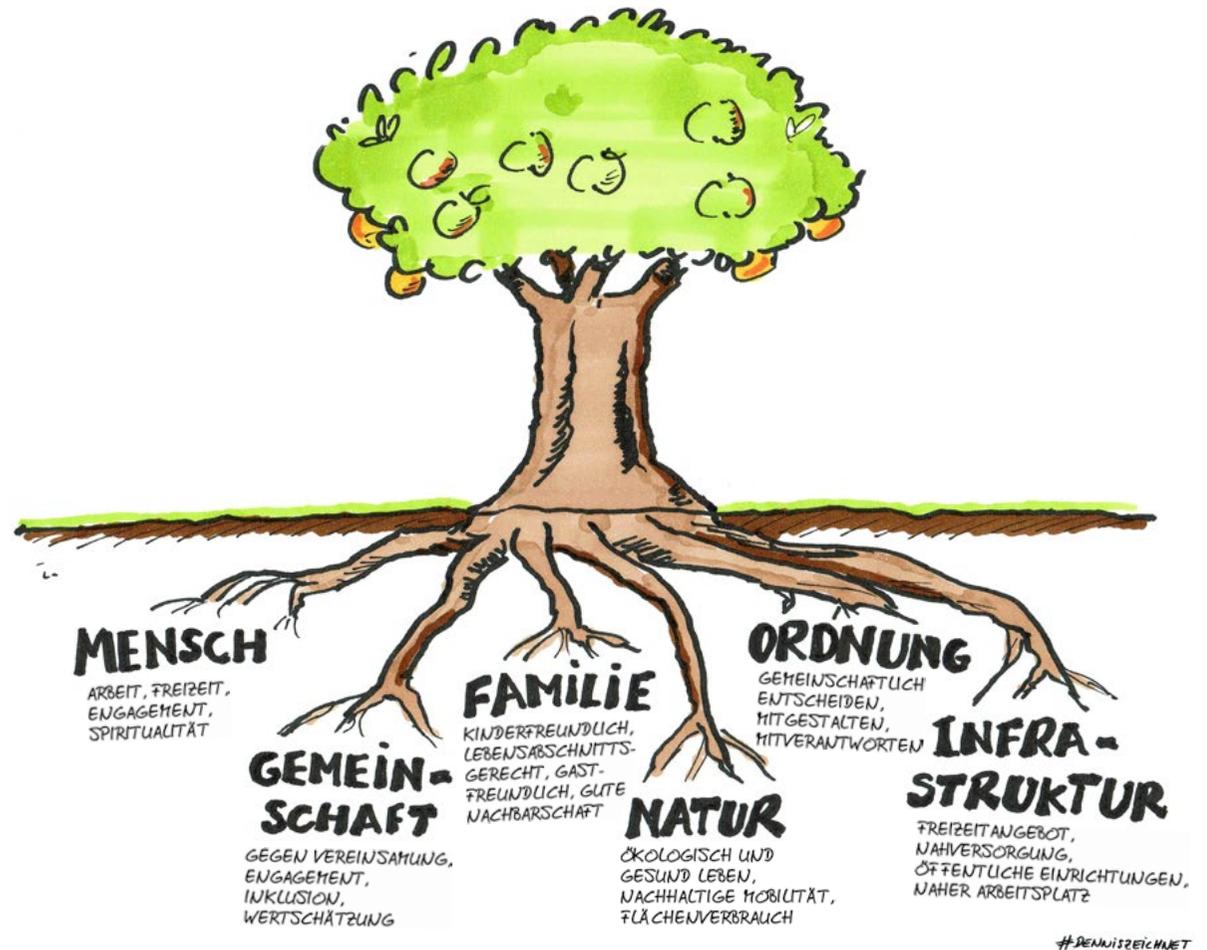
Informational panels with text and illustrations, including a tree and a house, are placed behind the wooden stacks.

3.1 Wie leistbar wohnen und qualitativ gut leben zusammenpassen

Auch in Vorarlberg ist leistbarer Wohnraum knapp. Viele junge Familien können sich den erwünschten, bedarfsgerechten und nicht zuletzt qualitätsvollen Lebensraum nicht mehr schaffen. Die Mieten und die Lebenshaltungskosten steigen unaufhörlich.

Gemeinwohlorientierte Konzepte helfen, leistbarer und werthaltiger zu leben. Sie dämpfen die kostentreibenden Faktoren für den Lebensunterhalt: Wohnraum, Lebensmittel, Gesundheit, Kindererziehung, Soziales, Freizeit, Mobilität. Ein Verzicht auf Komfort ist nicht nötig. Im Gegenteil, in der Wirtschaft des Teilens werden qualitativ hochwertige Einrichtungen und Angebote besser genutzt. Zu einer hohen Lebensqualität tragen außerdem vielfältige Möglichkeiten für Mitgestaltung, Gemeinschaft und Familie sowie ein respektvoller Umgang mit der Natur bei.

Die folgenden Absätze zeigen auf, warum Menschen sich für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen entscheiden und was die Besonderheiten dieser alternativen Wohnformen ausmacht. Diese Themen sind auch in der Ausstellung „Neue Nachbarschaft“ beschrieben, die in Form von großformatigen Bannern und online zur Verfügung steht.



Ausstellung „Neue Nachbarschaft“ 2020-2021 im Innenhof des Salvatorkollegs Lochau-Hörbranz für ein spekulationsfreies, genossenschaftlich organisiertes, nachhaltiges und leistbares Wohnen und aktive Lebensraumgestaltung.

Foto: Regio-V

Mehr Informationen zur Ausstellung:
<https://www.regio-v.at/ausstellung>

Wohlfühlraum

Wohnen ist mehr als nur ein Dach über dem Kopf

Die Sehnsucht nach einem Ort, an dem man sich wohl fühlt, kommt im Speziellen bei der Planung eines Eigenheimes zum Ausdruck. Da wird nicht nur an Küche, Bad und Schlafzimmer, sondern auch an Arbeitszimmer, Hobbyraum, Garage, Garten, Fitnessraum, Einliegerwohnung usw. gedacht. Die Frage ist: Was kann man sich leisten?

In gemeinschaftlich organisierten Wohnformen hat der Wohlfühl- bzw. Erholungsraum einen hohen Stellenwert. Dementsprechend werden die gemeinschaftlich genutzten Einrichtungen hochwertig gestaltet. Es werden Projekte gestartet, die für den Einzelnen in der Regel nicht leistbar sind wie Freizeiteinrichtungen, Werk- und Proberäume oder Umweltaktionen (z.B. Carsharing). Ganz nach dem Motto: „Gemeinsam ist weniger einsam und ermöglicht ein Vielfaches“.

Studien belegen, dass die Kosten im Vergleich zu herkömmlicher Wohnweise um ein Viertel niedriger sind und gleichzeitig das Angebot an Infrastruktur gesteigert werden kann.

Lebensabschnittgerechtes Wohnen

Flexibilität schafft Zufriedenheit

Je nach Lebenssituation entscheiden Menschen bei der Planung des Eigenheimes oder beim Kauf einer Wohnung anders. So denkt die junge Familie an Platzreserven für ihre Kinder. Kaum sind die Kinder größer und ziehen aus, entfällt dieser Bedarf. Geht im weiteren Leben der/die Partner*in verloren, droht Einsamkeit. Später werden sogar der Garten, der Pool und die vielen ungenutzten Flächen zur Last. Lebensabschnittgerechtes

Wohnen erfordert zwar Flexibilität, bereitet jedoch mehr Zufriedenheit. Eine flexible Wohnraumgestaltung steigert die Effizienz deutlich und vermeidet Leerstand.

Im genossenschaftlich organisierten Wohnen ist ein Wohnungswechsel frei von Hürden wie Grundbucheintragung, Steuerbelastung oder Erbsprüche. Man wechselt nach Verfügbarkeit einfach in die passende Wohnung und ermöglicht sich die sozialen Kontakte zum Beispiel in einer Clusterwohnung - eine große Wohneinheit mit einzelnen Singlewohnungen und Gemeinschaftsräumen.

Kinderfreundliches Wohnen

Kinder gestalten die Zukunft:

Schenken wir ihnen Sozialkompetenz!

Was gibt es Besseres, als mit Geschwistern und Eltern in angemessenen Räumen zusammenzuleben, sich öfter mit Gleichaltrigen zu treffen, sich mit ihnen zu arrangieren, ausreichend Bewegungs- und Begegnungsraum zu haben und in einer vertrauten Nachbarschaft zu leben, in der man über die traditionelle Familienstruktur hinaus die Bedürfnisse der Menschen unterschiedlichen Alters hautnah erfahren kann?

In gemeinschaftlich organisierten Wohnformen entwickelt sich erfahrungsgemäß eine hohe Sensibilität für die Nachbar*innen. Organisierte Nachbarschaftshilfe und ein hoher Grad an Selbstorganisation führen zu höherer Sozialkompetenz einzelner Personen und das schon ab dem Kindesalter.

Gesunder Lebensraum

Wir sind Teil der Natur und tragen dafür Verantwortung

Wir Menschen sind ein Teil der Natur, sind von ihr abhängig und können diese gleichzeitig beeinflussen. Das ist eine große Verantwortung. Um dieser gerecht zu werden, ist es ratsam, sich im Verhalten an den lokalen, natürlichen Lebensgrundlagen zu orientieren, Raubbau und Emissionen zu vermeiden und auf das körperliche und seelische Gleichgewicht zu achten.

In Wohngemeinschaften ist das Bemühen um Ausgewogenheit gelebte Kultur. Durch die gemeinschaftlich organisierte Lebensmittelversorgung, das gemeinsame Kochen und den damit verbundenen Wissensaustausch entsteht ein gesunder Lebensstil und die natürlichen Ressourcen werden zum Wohl der eigenen Gesundheit eingesetzt.

Nutzen statt besitzen

Effizient, ressourcenschonend und nachhaltig leben

„Teilen statt haben“ oder „nutzen statt besitzen“ sind inzwischen gebräuchliche und meist positiv besetzte Beschreibungen eines Konsumverhaltens, das sich in vielen Bereichen wiederfindet. Autos, Unterkünfte, Freizeiteinrichtungen und Kleider werden geteilt und die Geldbörse wird damit geschont. In der Landwirtschaft ist z.B. der Maschinenring professionell organisiert, um hohe Investitionen zu teilen und gleichzeitig rationell zu arbeiten.

Die Idee des „Nutzen statt Besitzen“ kann auf weitere Bereiche wie Haushalt, Freizeitgestaltung, Handwerk und Gartenarbeit angewendet werden. So werden weniger Ressourcen verbraucht und wir tun der Umwelt einen Gefallen. Aber: Es muss organisiert werden.

Gemeinsam entscheiden, gestalten und verantworten

Wohngenossenschaften als Struktur für Gemeinschaftseigentum

Um ein spekulationsfreies Wohnen zu ermöglichen, ist es erforderlich, sich in die Rolle des Besitzers oder der Besitzerin zu begeben. Das bedeutet: investieren, Entscheidungen treffen und Verantwortung übernehmen. Handelt es sich um mehrere Besitzer*innen, bedarf es einer guten rechtlichen Grundlage.

Die Genossenschaft ist zurzeit die verlässlichste rechtliche Gesellschaftsform, um Gemeinschaftseigentum zu handeln, Beteiligung zu ermöglichen und Verantwortlichkeiten zu regeln.

In genossenschaftlich organisierten Wohnanlagen spricht man von Nutzen statt Mieten. Miteigentümer*innen nutzen ihren Besitz und nehmen Einfluss auf Kosten, Schulden, Rücklagen und dergleichen. Gemeinsame Investitionen ermöglichen ein größeres Angebot, werden besser genutzt und in der Regel besser gewartet (siehe auch Kap. 4.3).

Grundstücke und Immobilien der Spekulation entziehen

Grundstücke und Immobilien sind Vermögensanlage und Spekulationsgegenstand. Um die spekulative Verwertung am freien Markt zu verhindern, versuchen Genossenschaften und Stiftungen Grundstücke und Immobilien dauerhaft über Generationen hinweg in eine gemeinwohlorientierte Bewirtschaftung zu überführen. Dazu verfolgen sie Grundstücksvergaben im Baurecht und bieten Genossenschaftsmitgliedern Wohnraum durch Wohnnutzrechte in Kostenmiete an.

3.2 Die Vielfalt alternativer Wohnformen

Gemeinschaftliche Bau- und Wohnformen sind in Vorarlberg nicht neu. Die Planungsgemeinschaft „cooperative“ hat bereits in den 1980er-Jahren Projekte verwirklicht, die kostengünstig, mit hohem Selbstbauanteil und veränderbar in vielen Details Wohnraum für Gemeinschaften schuf. Seither ist diese Entwicklung nie abgerissen. Dennoch sind gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte in Vorarlberg bisher Einzelvorhaben von zumeist geringer Größe. In den umliegenden Regionen wie Schweiz und Deutschland und besonders im städtischen Raum (z.B. in Winterthur, Zürich, Wangen oder Wien) gibt es viele erfolgreiche Gemeinschaftsprojekte auch im größeren Maßstab.

Da Wohnbau- und Mietpreise steigen, nimmt auch in Vorarlberg das Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen und gemeinschaftlichen Wohnbauprojekten zu. Neben dem Anliegen, leistbaren Wohnraum zu finden, möchten Menschen in gemeinschaftlich organisierten Wohnprojekten leben, weil sie sich mehr Mitbestimmung, Selbstorganisation und Sicherheit wünschen. Meistens werden solche Wohnbauprojekte in einem partizipativen Prozess umgesetzt. Bewohner*innen und Interessierte können sich so frühzeitig mit den Bedürfnissen und Wünschen innerhalb der Gruppe auseinandersetzen und bei der Auswahl der Rechtsform, beim städtebaulichen Entwurf und der Architektur oder bei der Auswahl des Finanzierungsmodells mitreden und mitbestimmen. Ausgerichtet nach den Zielen und Bedürfnissen der Initiator*innen und Bewohner*innen bieten sich unter anderem folgende Wohnformen und Organisationsmodelle an:

- Gemeinschaftliches Wohnprojekt
- Baugemeinschaft oder Baugruppe
- Wohngemeinschaft (WG)
- Clusterwohnungen
- Betreutes Wohnen
- Generationenwohnen

Der Begriff des „gemeinschaftlichen Wohnprojekts“ bezieht sich nicht auf eine definierte Wohnform, sondern auf den Wunsch Gleichgesinnter, gemeinsam Wohnraum zu schaffen. Von „Baugruppe“ oder „Baugemeinschaft“ wird gesprochen, wenn die Gesinnungsgemeinschaft erste Verbindlichkeiten gegenüber Dritten eingeht, z.B. die kostenpfl. Kaufoption für ein Grundstück oder wenn ein Vertrag mit einer Planerin / einem Planer oder einer Architektin / einem Architekten abgeschlossen wird.

Die klassische „Wohngemeinschaft“ (WG) und die „Cluster-Wohngemeinschaft“ sind generationsübergreifende, baulich und sozial anpassungsfähige Wohnkonzepte. In der WG hat jede Person ihr eigenes Zimmer, das Badezimmer, die Küche und gegebenenfalls das Wohnzimmer werden gemeinsam genutzt. In der Clusterwohnung hat jede Wohneinheit ein Bad und meist auch eine kleine Teeküche. Ergänzt wird dies durch eine gemeinsame Küche und weitere optionale Gemeinschaftsräume, die unmittelbar an die Wohneinheiten anschließen und der inneren Erschließung dienen.

„Generationenwohnen“ ist eine Wohnform für Bewohner*innen unterschiedlichen Alters, die das Miteinander und die gegenseitige Unterstützung fördert. Das „betreute Wohnen“ spricht gezielt ältere Menschen mit einer altersgerechten Wohnsituation und konkreten Betreuungsleistungen an.

Mehrwert gemeinschaftlicher Wohnbauprojekte für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung

Gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte haben viele Vorteile für die Gemeinschaft, die Nachbarschaft, das Quartier und die Gemeinde im Sinne einer nachhaltigen ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung.

Sozialer Mehrwert

- **Partizipativ** im Entwicklungsprozess und Betrieb
- Zusammenarbeit und Selbstorganisation von Menschen aus der Zivilgesellschaft mit hohem **ehrenamtlichem und gemeinwohlorientiertem Engagement**
- Offen für die **soziale Durchmischung** von Menschen unterschiedlichen Alters, unterschiedlicher Lebensform und Kultur sowie deren Lebenslagen und Bedürfnissen
- Bereitstellung **alternativer und bedarfsgerechter Wohnraumformate** mit vielfältigen **Wohnformen** und Raumtypologien
- **Leistbarer Wohnraum** für Personen und Haushalte mit niedrigem Einkommen
- **Hohe Wohnqualität bei niedrigeren Kosten** durch Kostenteilung bei Betrieb von Gemeinschaftsräumen, Außenflächen, Maschinen und Geräten
- **Vernetzung und gesellschaftliche Angebote** an Bewohner*innen, Vereine und Betriebe in der Nachbarschaft und Gemeinde

Wirtschaftlicher Mehrwert

- **Alternative Baufinanzierung** mit Mischung aus Eigenkapital, Direktkrediten, Crowdfunding, Bankdarlehen und Förderungen
- **Solidarische Konzepte** für finanzschwache und bedürftige Personen, Haushalte und Familien
- Flexibilität der Bewohner*innen, den Wohnraumbedarf und die **Wohnungsgröße an den tatsächlichen Bedarf** anzupassen

Ökologischer Mehrwert

- Großes **Bewusstsein der Bewohnerschaft zu Nachhaltigkeitsthemen**, Shared Economy, sanfte Mobilität sowie Suffizienz und Effizienz
- **Geringer Flächenverbrauch** durch verdichtetes Bauen
- **Ressourcen- und Energieeinsparung** durch effiziente und kompakte Bauformen, Flächennutzung und den reduzierten Wohnflächenverbrauch pro Person

Werden Sie aktiv!

- Setzen Sie sich mit den Entwicklungen am Wohnungsmarkt auseinander und **nehmen Sie die gesellschaftlichen Herausforderungen ernst.**
- Machen Sie sich mit dem Thema gemeinschaftliches Bauen und Wohnen vertraut, **lernen Sie von erfolgreichen Projekten** und erfinden Sie das Rad nicht neu.
- Definieren Sie Ihre Rolle und Ihr Selbstverständnis als Gemeinde, **bauen Sie Ressourcen und fachliches Know-how auf.**
- Nutzen Sie Gesetze und Planungsinstrumente und **fordern Sie bessere Rahmenbedingungen** ein.

- Verfolgen Sie eine aktive Flächen- und Liegenschaftspolitik, **reduzieren Sie Leerstand und Mindernutzung.**
- Fördern Sie qualitätsvolle Nachverdichtung, denken Sie über das Gebäude hinaus und **stärken Sie Nachbarschaft und Quartier.**
- Fordern Sie kooperative Planungsverfahren und Architekturwettbewerbe, **vergeben Sie Liegenschaften im Bau-recht und per Konzeptvergabe.**

Im folgenden Kapitel erfahren Sie mehr über die Möglichkeiten, die Gemeinden offenstehen, um gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte in Vorarlberg vom Nischenvorhaben zum Standard-Repertoire zu machen.

4. Die Gemeinde macht es möglich und profitiert

Bedarfsgerecht, qualitativvoll und zugleich kostengünstig Wohnraum schaffen: Dieses Ziel verfolgen die meisten gemeinschaftlichen Wohnbauprojekte. Die Basis dafür sind partizipative Entwicklungsprozesse, eine qualitativ hochwertige Umfeld- und Quartiersbetrachtung sowie flächen- und ressourcensparende Baukonzepte für Neubau und Anpassung oder Umnutzung bestehender Bausubstanz. Für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte typisch sind:

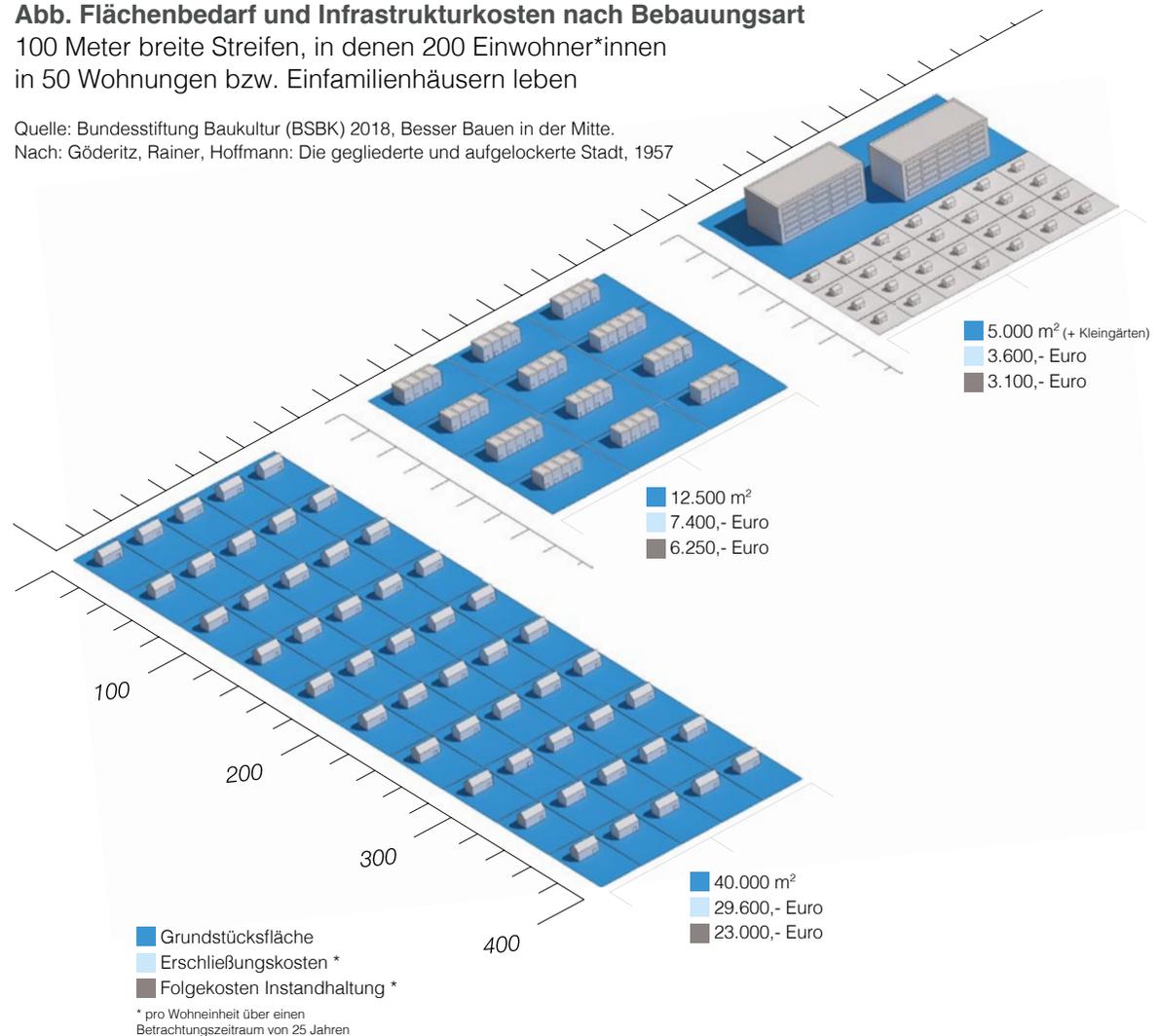
- verdichtete, kompakte und mehrgeschossige Baukörper- und Siedlungsstrukturen,
- ein vielfältiger Mix an Grundrissen und Raumangeboten für Wohnen und Arbeiten,
- kulturelle Einrichtungen und eine hohe Außenraumqualität.

Im Vergleich zu zersiedelten Einfamilienhausstrukturen punktet der verdichtete Wohnbau mit kompakten und deutlich energieeffizienteren Baukörpern und einer weit besseren Ausnutzung von Grund und Boden. Dies eröffnet den Gemeinden massive Einsparungspotentiale – mit einem Faktor von 7-8 über einen Betrachtungszeitraum von 25 Jahren – bezüglich der Kosten und Wirtschaftlichkeit für die erstmalige Errichtung, Instandhaltung und Erneuerung der öffentlichen Infrastruktur (Straßen, Wasser und Abwasser). Der verdichtete Wohnbau bietet auch hohe Energiebedarfsdichten, die für die immer wichtiger werdende netzgebundene Heizwärmeversorgung durch Fern- und Nahwärmenetze nötig sind.

Quellen: Wohnen im ländlichen Raum. Wohnen für alle & Leitfaden für eine energetisch optimierte Stadtplanung, Stadt Essen

Abb. Flächenbedarf und Infrastrukturkosten nach Bebauungsart
100 Meter breite Streifen, in denen 200 Einwohner*innen in 50 Wohnungen bzw. Einfamilienhäusern leben

Quelle: Bundesstiftung Baukultur (BSBK) 2018, Besser Bauen in der Mitte.
Nach: Göderitz, Rainer, Hoffmann: Die gegliederte und aufgelockerte Stadt, 1957



Private und öffentliche Hand ermöglichen Gemeinschaft

Wohnen Hof und miteinander füreinander Andelsbuch, Österreich

insgesamt 35 Wohneinheiten;
davon für miteinander füreinander:
1 Wohngemeinschaft mit
6 Einzelzimmerapartements,
6 Wohnungen,
1 Dachzimmer für Kurzaufenthalte
von Angehörigen oder Pflegenden

Organisationsform:

Eigentumswohnungen;
bei miteinander füreinander ist die
Gemeinde Eigentümerin und Vermieterin
<https://mitfuer.at>



Bürgermeister Bernhard Kleber zeigte Kolleg*innen aus Vorarlberger Gemeinden im März 2022 das Haus miteinander füreinander. Damit weitere gemeinschaftliche Wohnprojekte in Vorarlberg entstehen, stellt Kleber Interessierten das Betriebskonzept zur Verfügung.

Die Gemeinde Andelsbuch und ein privater Investor haben im Jahr 2018 zentrumsnah eine multifunktionale, autofreie Siedlungsgemeinschaft aus vier vierstöckigen Häusern geschaffen: zwei Häuser für individuelles Wohnen, das Haus „miteinander füreinander“ für betreubares Wohnen und soziale Dienste sowie ein Gemeinschaftshaus.

Die insges. 35 Wohnungen von 50 bis 130 m² Größe werden vor allem von älteren, alleinstehenden Personen als Eigentumswohnungen genutzt. Allen Bewohner*innen steht das großzügige Gemeinschaftshaus mit Küchenbereich, Kinderbereich und Werkraum zur Verfügung. Es ist Treffpunkt und kann von den Bewohner*innen für private Anlässe reserviert werden. Ein Spielplatz, Hochbeete, ein Gewächshaus und ein Gemüseacker fördern das Miteinander.

Im Haus „miteinander füreinander“ bietet die Gemeinde als Eigentümerin und Vermieterin Lebens- und Wohnraum an und bündelt die sozialen Dienstleistungen an einem Ort. Um den immer zahlreicheren älteren Menschen und Personen mit speziellen Bedürfnissen gerecht zu werden, bietet miteinander füreinander altersgerechten, barrierefreien und leistbaren Wohnraum. Verschiedene Wohnformen stehen zur Auswahl: eine Wohngemeinschaft mit Betreuungsperson für Menschen, die besonders von einem miteinander Leben profitieren; vier Wohnungen mit ca. 55 m² und eigenem Balkon für Einzelpersonen oder Paare, die den Alltag noch selbständig bewältigen können; zwei Wohnungen mit ca. 70 m², die es jeweils zwei befreundeten Personen ermöglichen, miteinander zu leben; eine Mansarde im Dachgeschoss zur flexiblen Nutzung. Die Bewohnenden nützen die räumlichen und sozialen Möglichkeiten für ein gemeinsames Leben mit gegenseitiger Unterstützung.

Den Hausbewohner*innen und Menschen, die noch zu Hause leben können, steht die Tagesbetreuung im Erdgeschoss zur Verfügung: Sie bietet ein gemeinsames Mittagessen sowie Aktivitäten in Haus, Garten und Werkstatt, die ein soziales Miteinander ermöglichen. Die Koordinationsstelle ist erster Ansprechpartner für Bewohnende und Besuchende des Hauses. Die haus-eigene Küche versorgt die Tagesbetreuung und liefert „Essen auf Rädern“. An zwei Wochentagen ermöglicht ein Mittagstisch für Volksschüler*innen den generationenübergreifenden Kontakt und das Lernen voneinander. Im Haus sind weitere Sozialdienste wie die Familienhilfe und das Care Management angesiedelt.

Die Nachverdichtung im Zentrum war kein Zufall. Verantwortungsvolles Bauen hat in Andelsbuch einen hohen Stellenwert: Baukultur ist Teil der Gemeindestrategie, die Gemeinde hat ein örtliches Entwicklungskonzept erarbeitet, praktiziert aktive Bürger*innenbeteiligung und hat einen Gestaltungsbeirat. Für ihre Bemühungen erhielt Andelsbuch in 2021 einen Anerkennungspreis als „Baukulturgemeinde“.

„Mit den vier Gebäuden konnten wir das Leben ins Ortszentrum zurückholen und gleichzeitig den Bodenverbrauch gering halten. Im Haus miteinander füreinander bieten wir vor allem für die ältere Bevölkerung Wohn- und Lebensraum.“ Bernhard Kleber, Bürgermeister von Andelsbuch

Vier Gebäude, viele Funktionen: betreutes und eigenständiges Wohnen, Gemeinschaftshaus, Tagesbetreuung und viele weitere Sozialdienste bereichern das Ortszentrum von Andelsbuch.

Foto: Siegfried Marxgut



Münster
Transmitter

4.1 Die Pflicht: Verwaltungshoheitliche Aufgaben

Gemeinden profitieren von gemeinschaftlichen Wohnformen. Diese können nur umgesetzt werden, wenn sie die Gemeinde im Rahmen ihrer gesetzlichen, finanziellen und fachlichen Zuständigkeiten ermöglicht.

4.1.1 Gesetze und Planungsinstrumente anwenden

Die Gemeinde ist der nachhaltigen Entwicklung verpflichtet und muss dabei als Planungs- und Baubehörde die gegenwärtigen sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Bedarfe als auch die der nächsten Generationen berücksichtigen. Dazu stellt das Vorarlberger Landesrecht mit Raumplanungsgesetz (RPG), Baugesetz (BauG), Straßengesetz (StrG) u. Spielraumgesetz (SpRG) rechtl. Instrumente/Verfahren zur Verfügung, die die Gemeinde ermächtigen, in ihrem eigenen Wirkungsbereich tätig zu sein.

Raumplanungsinstrumente und deren gesetzliche Zuordnung:

- Räumlicher Entwicklungsplan (§ 11 RPG)
- Flächenwidmungsplan (§ 12 RPG)
- Bebauungsplan (§ 28 RPG)
- Straßen- und Wegekonzept (§ 16 StrG)
- Spielraumkonzept (§ 3 SpRG)
- Verpfl. Baugrundlagenbestimmungen (§ 3 Abs.2 BauG)
- Baubewilligung (§ 28 BauG)

Auf strategischer Ebene steht der Gemeinde vor allem der räumliche Entwicklungsplan (REP) als Planungsinstrument zur Verfügung. Alle Instrumente haben ihre rechtliche Basis im Vorarlberger Raumplanungsgesetz (RPG), in dem auch die Grundsätze und Ziele festgelegt sind, die damit verfolgt werden

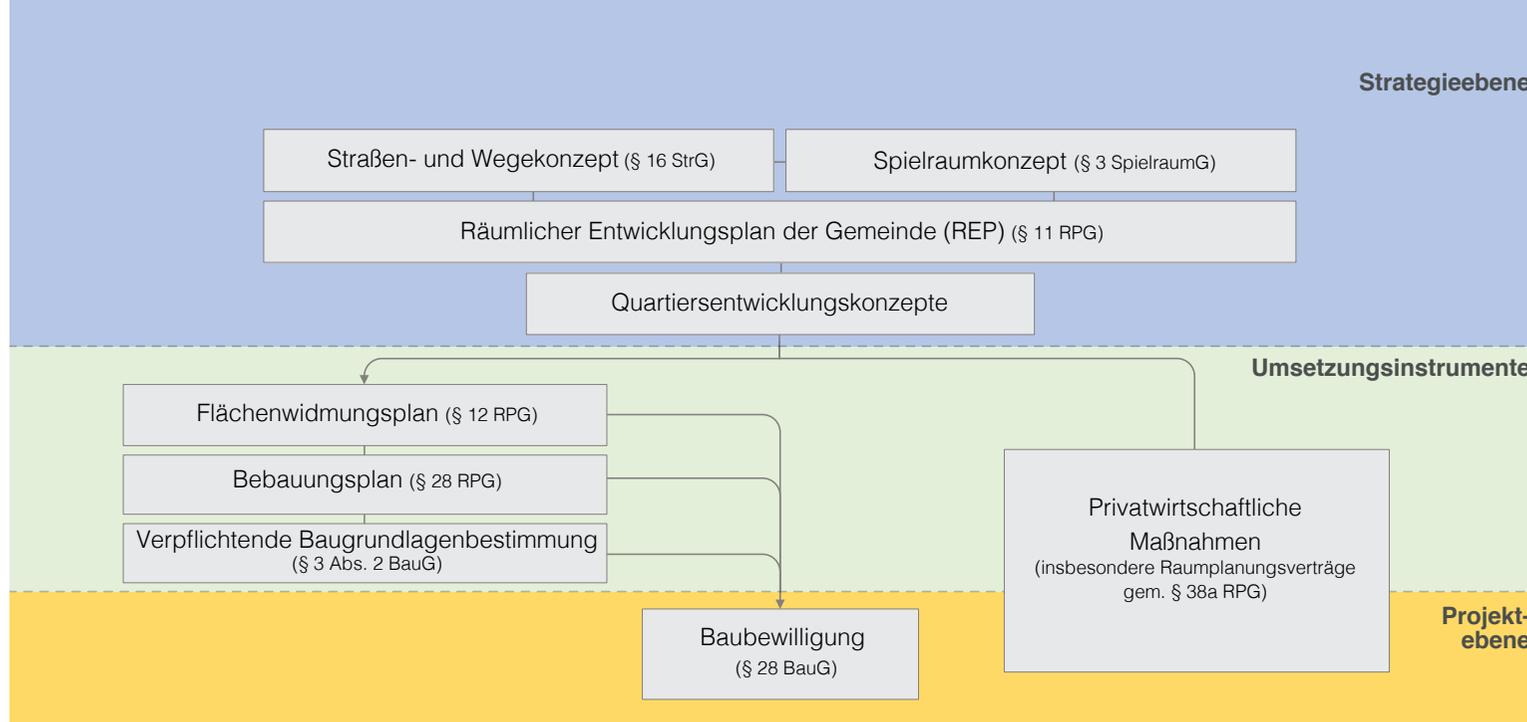
sollten. Ergänzt wird die strategisch-planerische Ebene durch die vom Land geförderten Quartiersentwicklungskonzepte. Die Erarbeitung, Umsetzung und Anwendung der genannten strategischen Planungsgrundlagen ist die Voraussetzung für den gezielten Einsatz der rechtlich verbindlichen Planungsinstrumente: Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan, Baugrundlagenbestimmung und Vertragsraumordnung. Gerade die Vertragsraumordnung eröffnet der Gemeinde durch Setzen privatwirtschaftlicher Maßnahmen (Raumplanungsverträge) zusätzlichen Handlungs- und Gestaltungsspielraum.

Planen für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung

Die konsistente Anwendung der Raumplanungsinstrumente ist Grundlage einer sozial gerechten und nachhaltigen Gemeindeentwicklung. Sie sollte unter anderem dazu dienen, die Bevölkerung und zivilgesellschaftliche Akteure wie Wohnbauinitiativen frühzeitig in Planungs- und Entwicklungsprozesse einzubinden sowie die nachfolgenden beispielhaften Raumplanungsziele umzusetzen und zu erreichen:

- Siedlungsränder festlegen und halten
- Zersiedlung stoppen und vermeiden
- Energieraumplanung u. Klimawandelanpassung umsetzen
- sorgsam u. haushälterisch mit Grund und Boden umgehen
- aktive Flächen- und Liegenschaftspolitik betreiben
- qualitativ voll baulich verdichten.

Sind die auf der Umsetzungsebene erforderlichen Planungsgrundlagen und allfällige weitere Anforderungen zu Baugrundstück, Bauabstand, Bautechnikverordnung, Immissionsschutz usw. erfüllt, kann auf Projektebene ein (bewilligungspflichtiges, anzeigepflichtiges oder freies) Bauvorhaben umgesetzt werden.



4.1.2 Die Abwicklung eines Bauprojekts unterstützen

Wird ein gemeinschaftliches Wohnprojekt gebaut, sind Plan- und Beschreibungsunterlagen auszuarbeiten und einzureichen. Diese bauen auf den raumplanerischen Grundlagen (Kapitel 4.1.1) auf und berücksichtigen Gesetze, ortsspezifische Verordnungen, Richtlinien und Leitfäden. Im Planungsprozess, bei der Bauprojektentwicklung (Bauverfahren) sowie bei den Bau- und Leistungsphasen sind informelle und formelle Verfahrensschritte durchzuführen, bei denen sich Gemeinde, Wohnbaugruppe und Fachplanung miteinander abstimmen müssen. Damit dies auf Augenhöhe und effizient umgesetzt werden kann, ist zu empfehlen,

- sich als Gemeinde vorab und proaktiv mit gemeinschaftlichen Wohnbaugruppen, deren Zielen und Herausforderungen bei Gruppenbildung, Mitgliedersuche, Auswahl der Rechtsform, Grundstückssuche, Projektfinanzierung, Planung, Bau und Betrieb auseinanderzusetzen,

- den Bedarf, Mehrwert und Potenzial einer gemeinschaftlichen Wohnbauinitiative für die Gemeinde zu reflektieren,
- die mögliche eigene Rolle als Initiatorin, Unterstützerin oder Mitglied – z.B. in einer Wohnbau eGen – zu definieren,
- den Grad der zur Verfügung stehenden fachlichen Kompetenzen (intern oder durch externe Dienstleister) im Umgang mit Wohnbaugruppen zu klären und ggf. aufzubauen,
- den Umfang der finanziellen Unterstützung und allfällige Beteiligungen an einem Wohnbauprojekt festzulegen.

Entsprechend dem definierten Rollenverständnis im Umgang mit gemeinschaftlich organisierten Wohnbaugruppen sind von Seiten der Gemeinde politische Zuständigkeiten und fachliche Kompetenz, entweder intern in den Fachabteilungen oder durch externe Unterstützung und Expertise aufzubauen sowie das benötigte Budget für die Umsetzung einzuplanen.

Verfahren, Phasen und Vorgaben im Bauprozess

Bauverfahren

1. Kontaktaufnahmen / Antrag auf Bestimmung der Baugrundlagen
2. Bauansuchen bzw. Bauanzeige
3. Einreichen erforderlicher Unterlagen
 - o Baupläne
 - o Schriftliche Baubeschreibungen
 - o Nachweise des Grundeigentums
 - o Baubewilligung
 - o Statische Berechnungen
 - o Energieausweis etc.
4. Bauverhandlung
5. Baubewilligung
6. Meldung des Baubeginns

Bau- & Leistungsphasen 1-9

1. Grundlagenermittlung
2. Vorplanung
3. Entwurfsplanung
4. Genehmigungsplanung
5. Ausführungsplanung
6. Vorbereitung der Vergabe
7. Mitwirkung bei der Vergabe
8. Objektüberwachung
9. Objektbetreuung

Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

- Vorarlberger Raumplanungsgesetz
- Vorarlberger Baugesetz
- Baugrundlagenbestimmung
- Bautechnikverordnung (BTV) sowie OIB-Richtlinien 1-6
- Baueingabeverordnung
- Stellplatz- und Kinderspielplatzverordnung
- allfällige ortsspezifische Verordnungen

4.1.3 Quartiers- und Umfeldbetrachtung: Über das Gebäude hinausdenken

Die Bevölkerungsdichte nimmt zu und damit wachsen die Anforderungen. Bei einzelnen Bauprojekten wird es immer wichtiger, soziale, technische, infrastrukturelle und öffentliche Einrichtungen sowie den umliegenden Freiraum mitzudenken. Hierzu ist eine Quartiersbetrachtung (auch „Quartiersentwicklung“) das ideale Instrument. Sie bettet insbesondere größere Bauvorhaben mit dem Fokus auf die Beziehung von Mensch, Raum und Mobilität in einen erweiterten Kontext ein. Erklärtes Ziel: Die Lebensraum- und Wohnqualität verbessern.

Die Gemeinde spielt hierbei eine zentrale Rolle: Bereits bei der Baugrundlagenbestimmung sollen die Anforderungen durch die Gemeinde definiert werden, gegebenenfalls mit Unterstützung der Abteilung Raumplanung und Baurecht des Landes. Um ein gutes Ergebnis zu erzielen, das dazu beitragen kann, die Lebensraum- und Wohnqualität beim geplanten Vorhaben zu verbessern, muss die Quartiersbetrachtung bereits bei Beginn der Planung erfolgen.

Laut der Studie „Willkommen im Quartier“ müsste die Quartiersbetrachtung künftig mehr als den geförderten Wohnbau abdecken, damit dieses wertvolle Instrument beispielsweise auch bei großen Bauvorhaben durch private Bauträger zur Anwendung kommt. Gute Ergebnisse werden dann erzielt, wenn für die Quartiersbetrachtung die Planungsarbeit auf der Gemeindeebene mit der übergeordneten Planung auf Landesebene verknüpft wird. Damit Qualität und Konzepte rasch umgesetzt werden können, sollten Gemeinden und Bauträger gemeinsam Geld für die Quartiersbetrachtung in die Hand nehmen.

Studie „Willkommen im Quartier“: <https://vorarlberg.at/documents/302033/472281/Schriftenreihe+28+Willkommen+im+Quartier.pdf>

Qualitätvoller Wohnbau mit Mehrwert für das Quartier

Das Projekt Lerchenstraße in Wolfurt, bestehend aus zwei mehrgeschossigen Wohnhäusern ist ein Beispiel, bei dem die beiden Baukörper harmonisch in die bestehende Umgebungsstruktur eingebunden und besonderes Augenmerk auf die verbindende, qualitätsvolle Außenraumgestaltung gelegt wurde. Als Ergebnis der Quartiersbetrachtung wurden eine gemeinsame Platzgestaltung inklusive neuer Bushaltestellen sowie eine öffentliche Durchwegung für Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen umgesetzt. Die großzügigen Begegnungsflächen mit Spielplatz, Sitzgelegenheiten und Hochbeeten fließen mit den Nachbargrundstücken zusammen. Sowohl die Bewohner*innen als auch die Anrainer*innen profitieren von diesen Maßnahmen. Eine gute Abstimmung und Zusammenarbeit zwischen den beteiligten privaten und sozialen Wohnbauträgern, der Gemeinde Wolfurt,

den Architekt*innen und den beauftragten Fachplaner*innen führte maßgeblich zum Erfolg. In 2019 wurde die Wohnanlage Lerchenstraße-Flurstraße mit der europäischen Auszeichnung für nachhaltige Quartiere „CESBA Neighborhood Award“ als nachahmenswertes Beispiel für qualitätsvollen Wohnbau mit minimaler Beeinträchtigung von Klima und Ressourcen ausgezeichnet.

„Wir wollten von Anfang an nicht einfach Wohnraum, wir wollten eine Bebauung, die uns als Gemeinde noch attraktiver macht und weiterbringt. Ich bin fest davon überzeugt, dass diese ganzheitliche Betrachtung ein ganz wichtiger Punkt fürs soziale Miteinander ist.“ Christian Natter, Bürgermeister



Mehr Informationen:
Wolfurt Info, Ausgabe Sommer 2018, S. 5:
https://issuu.com/wolfurt/docs/wolfurt_information_sommer_2018

4.2 Die Kür: Was die Gemeinde tun kann

4.2.1 Anregungen und Informationen von anderen einholen

Gemeinden haben verschiedenste Möglichkeiten, sich proaktiv mit dem Thema auseinanderzusetzen.

- Ein Austausch mit Nachbargemeinden und den Regios kann bereichern und Anregungen liefern.
- Besonders für Gemeinden relevante Publikationen finden Sie am Ende dieses Leitfadens. Eine umfangreiche Literaturliste, eine Linkliste, kurze Videos und weiteres Filmmaterial finden Sie auf www.regio-v.at/neue-nachbarschaft. In der Bibliothek des Vorarlberger Architekturinstituts in Dornbirn können viele Bücher zum gemeinschaftlichen Wohnen eingesehen werden.
- Ausstellung „Neue Nachbarschaft“: Ausstellungen können jederzeit zugänglich aufgestellt werden und bieten kostenlose Informationen für beliebig viele Personen. Die Ausstellung „Neue Nachbarschaft“ der Regio-V kann zu diesem Zweck ausgeliehen werden (siehe Kap. 3.1).
- Insbesondere Veranstaltungen sind eine bewährte Möglichkeit, sowohl die eigenen Mitarbeiter*innen in den Fachabteilungen als auch die interessierte Bevölkerung fit für das Thema zu machen. Beispiele hierfür sind:
 - o Vorträge von Personen, die gemeinschaftliche Projekte selbst umgesetzt haben. Wenig Zeit beanspruchendes Angebot für viele Personen.
 - o Exkursionen zu bereits umgesetzten gemeinschaftlichen Bau- und Wohnvorhaben: Im Rahmen des Projekts

Neue Nachbarschaft wurden die Projekte miteinander füreinander in Andelsbuch (siehe S. 14), wohnenPlus in Wangen/D (siehe S. 37) sowie das Hagmann-Areal in Winterthur/CH besichtigt (siehe S. 24). Halbtägiges Angebot für jeweils ca. 20 Personen

- o Planspiel: Ein Planspiel bietet in einem halbtägigen Format vertiefte Informationen zum Thema für eine kleinere Gruppe (z.B. Mitglieder des Bauausschusses). Das Planspiel ermöglicht erste Überlegungen im Hinblick auf eine Quartiersbetrachtung.

Möchte sich die Gemeinde intensiver mit dem Thema beschäftigen, ist es sinnvoll, hierfür **Verantwortlichkeiten** zu **definieren** und diese auch für Interessierte bekannt zu machen (z.B. über die Gemeinde-Website). Bietet eine Gemeinde eigene Kommunikationsmittel oder Veranstaltungen für ihre Bürger*innen an, ist es empfehlenswert, hierfür professionelle Unterstützung in Anspruch zu nehmen.

4.2.2 Die Gemeinde als Initiatorin und Bauherrin

Einige Gemeinden nehmen beim gemeinschaftlichen Bauen und Wohnen eine noch aktivere Rolle ein und werden selbst zur Initiatorin und Bauherrin (siehe nachfolgendes Beispiel „Wohnpark ALLEngerechtes Wohnen“). Besitzt die Gemeinde ein in Frage kommendes Grundstück oder Bestandsgebäude, kann sie beispielsweise über die Gründung einer Genossenschaft oder vergleichbaren Struktur ein gemeinschaftliches Wohnprojekt initiieren und den Rahmen für dessen Umsetzung vorgeben. In Folge wird dieses dann über die gegründete Organisation weiterentwickelt.

Literaturliste:

<https://www.regio-v.at/literatur>

Links:

<https://www.regio-v.at/links-neue-nachbarschaft>

Videos:

<https://www.regio-v.at/videos>

Ausstellung:

<https://www.regio-v.at/ausstellung>

Kontakt:

office@regio-v.at

4.2.3 Zivilgesellschaftliches Engagement unterstützen

Immer wieder finden sich Privatpersonen zusammen, die sich für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen interessieren, Teil eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts werden wollen oder selbst ein solches auf ihrem Grundstück initiieren und umsetzen. Insbesondere von größeren Vorhaben profitieren die Nachbarschaft und bestenfalls die gesamte Gemeinde, da bei vielen Projekten über das Wohnen hinaus in ehrenamtlichen Initiativen gemeinschaftliche Angebote entstehen, die nicht nur den Bewohner*innen zugänglich sind (zB. Carsharing, Versammlungsräume, Gästezimmer, Laden für regionale Produkte, ...).

Ein aktuelles Beispiel ist der Verein zur nachhaltigen Nutzung des Salvatorkollegs, in dem sich rund 150 Interessierte zusammengeschlossen haben, um gemeinschaftliches, genossenschaftlich organisiertes Wohnen umzusetzen. Hierzu wurde unter dem Titel „Kloster3000“ ein umfassendes Konzept erarbeitet, das eine mögliche Nachnutzung der großen baulichen Substanz des Salvatorkollegs in Lochau-Hörbranz vorschlägt. Kernpunkte des Konzepts:

- Gemeinschaftlich organisierter und leistbarer Lebensraum mit organisierter Nachbarschaft
- Miteigentum, Mitbestimmung, Mitverantwortung auch für die Nachbarschaft
- Raumflexibilität für: Kirche, Seminar, Beherbergung, Gastronomie
- Gemeinschaftseinrichtungen für ein Zusammenleben für Menschen unterschiedlichen Alters und Begabung

- Hohe Qualität der Gemeinschaftseinrichtungen
- Bestmögliche Minimierung der Kostentreiber (Spekulation, Betrieb, Mehrfachnutzung, Mobilität)

Bürger*innen-Gemeinschaften zu Bauherren machen

Gemeinden profitieren davon, wenn sich Menschen zusammenfinden, die proaktiv, ehrenamtlich und mit viel Engagement die Nachbarschaft gestalten und Probleme weitgehend selbst lösen möchten. Sie sollten daher die Entstehung solcher Initiativen fördern. Eine Möglichkeit dazu ist, Liegenschaften bzw. Baulose der Gemeinde der Bevölkerung im Baurecht (siehe Kap. 4.2.4) zur Bebauung anzubieten, beispielsweise im Rahmen einer Konzeptvergabe (siehe Kap. 4.2.5), statt diese an Bauträger zu verkaufen oder selbst mit externen Fachleuten zu entwickeln. Dies ist ein effektiver Anreiz, dass sich Initiativen oder Baugruppen (Personen, die gemeinschaftlich eine Wohnanlage errichten) bilden. Kreative Vorschläge und aktive Bürger*innengruppen bereichern das gesellschaftliche Leben in der Gemeinde. Bürger*innen erhalten eine neue Möglichkeit für leistbares Wohnen und es können vermehrt soziale und ökologische Lösungen umgesetzt werden. Die gemeinschaftlich organisierten Wohnanlagen zeichnen sich durch Bürger*innen mit hoher Sozialkompetenz, hohem bürgerschaftlichen Engagement und zahlreichen ehrenamtlichen Tätigkeiten aus. Die daraus entstehenden positiven sozial-kulturellen Effekte kommen auch den Bewohner*innen in der Nachbarschaft und im Quartier zugute.

Bsp Initiative:
Verein zur nachhaltigen Nutzung
des Salvatorkollegs: www.kloster-se.at



Neues Mehrgenerationen-Quartier im Zentrum

In der rund 4.000 Einwohner*innen zählenden Gemeinde Burgrieden ist der Siedlungsdruck groß, Bauplätze sind knapp. Eine hohe Lebensqualität und soziale Stabilität sind wichtige Ziele der Gemeinde. Die Idee zum „Allengerechten Wohnen“ entstand nach einer Bürgerbefragung, mit der die Gemeinde im Jahr 2009 herausfinden wollte, wie Burgrieden noch attraktiver werden kann. Gefragt war Wohnraum für Menschen aus allen Bevölkerungsschichten und jeden Alters, lebenslanges, selbstbestimmtes Wohnen, barrierefrei, in der Ortsmitte mit einem besonderen Sozial- und Servicekonzept. Auch ältere Menschen äußerten in der Befragung den Wunsch, generationenübergreifend zu wohnen. Die Gemeinde und die Bürgerstiftung entwickelten infolge den Wohnpark ALLENgerechtes Wohnen, dessen vier zwei- und dreigeschossige Gebäude 2016 eingeweiht wurden. Die 45 Wohneinheiten sind Eigentumswohnungen, vier davon gehören der Gemeinde. Drei Viertel der Wohnungskäufer*innen stammen aus Burgrieden, circa die Hälfte der Käufer*innen sind Selbstnutzer*innen – ein Verkauf an Immobiliengesellschaften wurde ausgeschlossen.

Die Planungsgruppe aus Gemeinde und Bürgerstiftung holte sich Unterstützung durch die BauWohnberatung Karlsruhe und ließ sich bei Besichtigungen von erfolgreichen Beispielen inspirieren. Die Bevölkerung wurde in die Entwicklung im Rahmen von verschiedenen Veranstaltungen intensiv eingebunden. Für die Umsetzung des Projekts gründeten die Gemeinde und die Bürgerstiftung eine GmbH mit dem Bürgermeister und dem Vorsitzenden der Bürgerstiftung als ehrenamtlichen Geschäftsführern.

Nicht nur mit Fachpersonal und Ideen, sondern auch finanziell brachte sich die Gemeinde federführend ein: Sie kaufte unter anderem das Grundstück und finanzierte die Planung – mit dem Risiko einer Fehlinvestition bei Projektausfall. Die Gemeinde leistete eine Gesellschaftereinlage für die GmbH, kaufte und zahlte mehrere Wohnungen vor Baubeginn, überbrückte Liquiditätsengpässe während der Bauzeit und zahlte 200.000 € für Nutzungsrechte an den Gemeinschaftsräumen (Café und Bewegungsraum). Die Gesamtfinanzierung des Projekts konnte ohne Kreditaufnahme und ohne Fördermittel mithilfe des Privatkapitals der Wohnungskäufer*innen auf die Beine gestellt werden. Im laufenden Betrieb finanziert die Gemeinde die Service-Stelle Kontakt und Rat, KoRa. KoRa ist Anlaufstelle für die Bewohnerschaft des Wohnparks und die gesamte Bevölkerung für verschiedenste Alltagsfragen: Gemeinsames Kochen, Nutzung der hauseigenen Gemeinschaftsräume, Organisation von Veranstaltungen und Freizeitunternehmungen und viele Aufgaben mehr werden von KoRa gemanagt.

Der Wohnpark bietet modernes, barrierefreies Wohnen mit hohem Energieeffizienzstandard unter dem Motto: „Eigene Haustür – gemeinsames Dach“. Die Gemeinschaftseinrichtungen bestehen aus Café, Bewegungsraum, Gästeappartements, der Anlaufstelle KoRa und einem Atrium für unkompliziertes Zusammentreffen. Die Anlage ist autofrei mit einer Tiefgarage.

„Man darf sich durch Widerstände nicht durcheinander bringen lassen. Wir haben für die verschiedenen Herausforderungen kreative Lösungen gefunden.“ Josef Pfaff, Bürgermeister Burgrieden (bis Mai 2022)

Wohnpark ALLENgerechtes Wohnen Burgrieden, Deutschland

45 Wohneinheiten und eine
Pflege-Wohngemeinschaft mit
8 Einzelappartements in 4 Gebäuden

Organisationsform:

Burgrieden baut GmbH (Gesellschafter:
Bürgerstiftung und Gemeinde)

<https://www.burgrieden.de/de/buerger/wohnen-leben/wohnpark-allengerechtes-wohnen>

<https://konzept.contur-publisher.de/konzept-ausgaben/kommunales-wohnen/mehrgenerationen-quartier-burgrieden/>

<https://docplayer.org/39536274-Allengerechtes-wohnen-in-burgrieden.html>



Die Bevölkerung hatte die Möglichkeit, ihre Ideen und Vorstellungen über verschiedene Veranstaltungen in das Projekt einzubringen. So hatte das Vorhaben eine breite Akzeptanz.

Foto: Gemeinde Burgrieden

Bürgermeister Josef Pfaff stellte den Wohnpark im März 2022
Gemeindeverantwortlichen aus Vorarlberg vor.
Interessierte können die Anlage auch vor Ort besichtigen.

Foto: Gemeinde Burgrieden

Gemeinschaftlich suffizient wohnen im Familienbesitz

Hagmann-Areal Winterthur-Seen, Schweiz

50 Mietwohnungen,
12 Zusatzzimmer, 1 Arztpraxis

Organisationsform:
Familienbesitz
<https://www.hagmann-areal.ch>



Eine Gruppe aus Vorarlberg besuchte das Hagmann-Areal im April 2022. Die gemeinschaftlichen Grünflächen sind von den Wohnungen im Erdgeschoss direkt zugänglich. Direkt daneben befindet sich der naturnah gestaltete Aufenthalts- und Spielbereich mit Pizzaofen und Baustellenwagen.

Die drei Geschwister Hagmann haben auf dem Hagmann-Areal 50 Mietwohnungen geschaffen und ermöglichen dort seit 2018 gemeinschaftliches, an den Zielen einer 2000-Watt-Gesellschaft orientiertes Wohnen. Wo die Familie früher eine Zimmerei betrieb, teilen sich jetzt 124 Menschen von 1 bis 94 Jahren einen u-förmigen Wohnkomplex mit gegenüber liegendem Gemeinschaftshaus. Die drei bis sechs Stockwerke hohen Gebäude umschließen einen Hof, in dem sich die Bewohner*innen begegnen, wenn sie beispielsweise zu ihren Wohnungen gehen oder sich dort mit ihren Kindern aufhalten. Der Gemeinschaftsraum ist jederzeit frei zugänglich und kann auch durch Externe zum Beispiel für einen Abend reserviert werden.

Einer der Eigentümer, Christian Hagmann, prägt das Projekt besonders. Er verwaltet das Areal zusammen mit seiner Frau. Sie wohnen auch dort und initiieren und betreuen verschiedene Gemeinschaftsaktivitäten. Das neueste Angebot: Eine Internetseite, über die die Bewohner*innen Gegenstände wie z.B. Haushaltsgeräte oder Werkzeuge voneinander ausleihen können.

Die Mietpreise sind im Vergleich zur Nachbarschaft bewusst moderat gehalten und die Besitzer*innen wünschen sich langfristige Mietverhältnisse. Die Wohnungen sind möglichst gut belegt: Die maximale Zimmerzahl beträgt die Bewohner*innenzahl plus 1,5, das heißt, ein Paar sollte maximal in einer 3,5-Zimmer großen Wohnung leben. Ändert sich der Bedarf, weil z.B. Kinder ausziehen, werden Wohnungen getauscht.

Im und am Gebäude findet sich wenig Technik, dafür viel regionales Holz und Handwerks-Knowhow der regionalen Betriebe. Dank der 2,50 Meter hohen Decken und den Außenzimmern, die zu fast jeder Wohnung gehören, wirken die Wohnungen grö-

ßer als sie sind. Eine Besonderheit sind die 12 Jokerzimmer, die über die Wohnstockwerke verteilt sind und je nach Bedarf vermietet werden: an Kleinunternehmen (auch Außenstehende), als Gästezimmer für die Mieter*innen oder im Frühjahr 2022 auch an Flüchtlinge aus der Ukraine. Weitere Treffpunkte für die Bewohner*innen: die Wasch-, Kinderwagen- oder Fahrradräume, der Gemüsegarten, der naturnah gestaltete Aufenthalts- und Spielbereich mit ausgebautem Baustellenwagen und Pizzaofen sowie die Sauna im Dachgeschoss.

Dem Konzept der Suffizienz entsprechend ist das Areal weitgehend autofrei, was durch den unmittelbar angrenzenden Bahnhof mit zwei öffentlichen Carsharing-Plätzen bestens funktioniert. Ein kleines Gewerbeareal auf dem Gelände ist erhalten geblieben mit Schreinerei, Nähatelier und einem Laden für gebrauchte Bauteile. Ein zweiter Neubaukomplex mit weiteren 60 Wohnungen soll in den nächsten Jahren zusätzlich auf dem Gelände entstehen, gebaut durch eine örtliche Wohnbaugenossenschaft.

Die Stadt Winterthur hat das Vorhaben unterstützt und die autofreie Anlage wie auch den Gestaltungsplan und die Bestrebungen zur Energieeffizienz gutgeheißen. Die Nachbarschaft wurde im Vorfeld intensiv über das Vorhaben informiert und es gab keine Einwände. Heute profitieren die Nachbar*innen vom Gemüseanbau und -verkauf auf dem Areal.

„Einerseits wollten wir mit dem Erbe etwas Sinnvolles machen für unsere Nachkommen, andererseits auch der Gemeinschaft etwas zurückgeben. Die Rendite war nicht unser einziges Ziel.“
Christian Hagmann

Die Familie Hagmann hat auf ihrem Grundstück mit viel Engagement und einer klaren Philosophie für rund 120 Menschen gemeinschaftliches, suffizientes Wohnen ermöglicht. Die Mieter*innen fühlen sich wohl, die Anlage ist gepflegt und die Gemeinschaftsangebote werden rege genutzt.



Literaturtipp: Praxishandbuch
Leben in Gemeinschaft – partizipativ planen,
bauen und wohnen. Heinz Feldmann, 2022
<https://www.leben-in-gemeinschaft.com>

Baugemeinschaften fördern

Gemeinschaftlich ein Wohnbauprojekt umzusetzen ist ein komplexes Vorhaben (siehe Kasten). Für ein qualitativ gutes und fachlich fundiertes Ergebnis ist es hilfreich und generell zu empfehlen, dass sich die Verantwortlichen professionell und fachlich kompetent begleiten lassen, insbesondere bei folgenden Schritten: Gruppenfindung, Aufbau von verbindlichen Organisationsstrukturen, Grundstückssuche, Klärung von finanziellen und rechtlichen Fragen, Erarbeitung von städtebaulichen Entwürfen, Umsetzen eines Architekturwettbewerbs, Ausschreibungs- und Bauphase.

Die Kosten für eine professionelle Begleitung lassen engagierte Initiativen und Wohnbauprojekte oftmals bereits in der Anfangsphase scheitern. Hier kann die Gemeinde ansetzen und Initiativen durch eine Anschubförderung und finanzielle Beihilfen in einzelnen Entwicklungsphasen, eine aktive Projektbeteiligung und durch eine – auch zeitlich begrenzte – Übernahme von Kredithaftungen unterstützen.

Darüber hinaus können Gemeinden das vorhandene zivilgesellschaftliche Engagement zur Schaffung von Wohnraum und qualitativem Lebensraum unterstützen durch

- einen wohlwollenden Austausch im Rahmen der vorgegebenen Schritte im Planungs- und Bauprozess
- die Weitergabe von Informationen (siehe Kap. 4.2.1)
- das Durchführen und Anregen von partizipativer Quartiersbetrachtung, kooperativem Planungsverfahren und Architektenwettbewerb (siehe Kap. 4.1.3).

Von der Initiative zum Wohnbauprojekt

1. Gruppenbildung mit Formulierung einer gemeinsamen Vision, Zweck und Zielen für das gemeinsame Planen, Bauen und Zusammenleben
2. Kernteambildung und Rollenzuordnung
3. Projektentwicklung:
 - Auswahl der Organisationsform
 - Prozessdefinition
 - Grundstücksfindung
 - Klärung von organisatorischen, rechtlichen und finanziellen Fragen
4. Einbindung fachlicher Expertise für Nachbarschafts- und Quartiersbetrachtung, planerische Konzepte, integrierte Prozessentwicklung und Moderation von Arbeitskreisen
5. Außenkommunikation und Erweiterung der Gruppe
6. Architektenwettbewerb
7. Planung:
 - Ausarbeitung städtebaulicher Entwürfe auf Basis eines konkreten Grundstückes
 - Entwicklung und Definition von Entwurfsvarianten und Baukörperstudien
 - Analyse und Nachhaltigkeitsbewertung der Entwurfsvarianten
 - Abgleich mit definierten Kriterien und Auswahl der besten Variante
8. Optimierung auf Nachbarschafts- und Gebäudeebene (Architektur und Freiraumgestaltung)
9. Ausschreibung, Auswahl und Vergabe der besten Ausführungsvarianten
10. Errichtung & Betrieb

4.2.4 Aktive Flächen- und Liegenschaftspolitik sowie Umgang mit Leerstand und Mindernutzung

Möchte eine Gemeinde sich sozial gerecht und nachhaltig entwickeln, kommt sie nicht daran vorbei, ihre Flächen- und Liegenschaftspolitik aktiv zu gestalten. Folgende Maßnahmen und Instrumente können Gemeinden hierfür unter anderem nutzen:

- Liegenschaften, Entwicklungsflächen und Immobilien kaufen für gewerbliche Nutzung, infrastrukturelle Entwicklung und Schaffung von Wohnraum
- Konzeptverfahren für die Vergabe von Liegenschaften und Bestandsgebäuden einführen und dazu wirtschaftlich tragfähige, verbindliche und transparente, vom Gedanken der Enkeltauglichkeit geprägte, Kriterien und Handlungsweisen festlegen (siehe Kap. 4.2.5)
- Baurecht konsequent anwenden, um bezahlbares Bauland bereitzustellen, insbesondere für den Geschosswohnungsbau
- Haushaltsrecht und Budget so gestalten (idealerweise mit politisch einstimmigem Beschluss), dass es möglich ist, Liegenschaften und Immobilien mit Konzeptvergabe und im Baurecht vergünstigt bereitzustellen, zu erwerben und zu entwickeln.
- Leerstand und Mindernutzung ermitteln sowie Konzepte und Maßnahmen zur Reduktion umsetzen.

Bodenfonds: Vorausschauend, verdichtet und nachhaltig bauen

Der Tiroler Bodenfonds ist ein in Tirol seit 25 Jahren etabliertes Raumplanungsinstrument, das dem Erwerb, der Entwicklung und der anschließenden Weitergabe von Liegenschaften an die Gemeinden dient. Der in Vorarlberg angestrebte Bodenfonds sollte in Ergänzung zum Tiroler Bodenfonds dezidiert die Weitergabe und Bereitstellung von Liegenschaften an genossenschaftlich organisierte Wohnbaugruppen beinhalten. Der Bodenfonds in Kombination mit einer Konzeptvergabe und einem kooperativen Planungsverfahren und Architekturwettbewerb kann dazu beitragen, in den Vorarlberger Gemeinden kostengünstige, gemeinwohlorientierte und qualitativ hochwertige Wohnbauprojekte zu realisieren.

Gemeinden und der Gemeindeverband können diesen Wunsch im Rahmen ihrer Möglichkeiten und Mitspracherechte gegenüber der Landespolitik kundtun, einfordern und unterstützen.

Tiroler Bodenfonds: <https://www.tirol.gv.at/bauen-wohnen/bodenfonds/>

Vorbildgemeinden für aktive Bodenpolitik

Mehr Informationen:

<https://www.energieinstitut.at/raumplanung-fuer-lebenswerte-gemeinden/krumbach-ein-beispiel-fuer-aktive-kommunale-bodenpolitik/>

Verschiedene Gemeinden in Vorarlberg engagieren sich vorbildlich für eine aktive Flächen- und Liegenschaftspolitik. Einige wurden dafür mit dem österreichweiten Baukulturgemeindepreis ausgezeichnet, zuletzt Feldkirch und Göfis.

Krumbach im Bregenzerwald erhielt die Auszeichnung in 2016. Grundlage des Bauens und der Raumplanung in der Gemeinde ist ein unter Bürgerbeteiligung entstandenes Leitbild aus den 1990er Jahren. Die Gemeinde ist interessiert, zentrumsnahe Flächen zu erwerben und für künftige Generationen zu sichern. Der Mehrgeschoßwohnbau hat Signalwirkung für den gesamten Bregenzerwald. In die neuen Wohnanlagen sind viele ältere Bürger*innen eingezogen. Die vorher mindergenutzten Wohn-

häuser nutzen jetzt junge Familien. Dorfhuis, Bushaltestelle, Mehrgenerationenwohnen und das neue Pfarrhaus mit Musikprobelokal, Bücherei und Veranstaltungssaal bieten eine urbane Infrastruktur im Dorf.

„Die Gemeinde Krumbach ist seit vielen Jahren an einer verantwortungsbewussten und generationengerechten Politik interessiert. Dies drückt sich insbesondere in einer maßvollen Raumplanungs- und Siedlungspolitik aus. Auch die Errichtung und Etablierung von verdichtetem und zentrumsnahen Wohnbau trägt zu einem bewussten Umgang mit den Ressourcen bzw. der Ressource Boden bei.“
Egmont Schwärzler, Bürgermeister Krumbach

In Krumbach befindet sich eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe des Generationenwohnhauses.

Foto: Markus Gmeiner



Liegenschaftsvergabe im Baurecht

Der Begriff Baurecht hat in Österreich zwei Bedeutungen:

1. das öffentlich-rechtliche Baurecht, das als „Baurechtsgesetz“ das Bauen regelt
2. das zeitlich beschränkte privatrechtliche Recht, ein Bauwerk auf fremdem Grund zu erstellen.

Nachfolgend beziehen wir uns auf die zweite Bedeutung.

Bisher gibt es wenige Gemeinden, die Liegenschaften zum Erwerb im Baurecht bereitstellen. Dieses Verfahren wird jedoch angesichts steigender Grundstückspreise und dem Wunsch der Gemeinden, ihre Entwicklung auch zukünftig aktiv zu beeinflussen, immer beliebter.

Die Gemeinde als Liegenschaftsbesitzerin schließt mit dem Baurechtsnehmer einen Baurechtsvertrag und vergibt diesem damit das Recht, auf ihrer Liegenschaft ein Bauwerk zu errichten und zu betreiben. Die errichtete Immobilie ist im Eigentum des Baurechtsnehmers, aber nicht das Grundstück selbst. Die finanzielle Gegenleistung für das Baurecht ist der sogenannte Baurechtszins, den die Gemeinde dafür erhält, dass der Baurechtsnehmer auf dem Grundstück bauen darf. Die Laufzeit des eingetragenen Baurechts liegt meist zwischen 60 und 99 Jahren, kann nicht gekündigt, jedoch aber veräußert oder vererbt werden.

Der Vorteil für die Gemeinde liegt darin, dass das Grundstück in ihrem Eigentum bleibt und die Gemeinde damit gleichzeitig Einnahmen erzielen kann. Darüber hinaus ermöglicht die Grund-

Baurecht: Das Wichtigste im Überblick

- Die Gemeinde als Liegenschaftsbesitzerin vergibt einem Baurechtsnehmer für eine befristete Zeit (10 bis 99 Jahre) das Recht, auf ihrer Liegenschaft zu bauen.
- Der Baurechtsnehmer zahlt der Gemeinde für die Nutzung des Grundstücks einen monatlichen oder jährlichen Baurechtszins.
- Die Eintragung ins Grundbuch und ein Baurechtsvertrag gewährleisten Rechtssicherheit zwischen beiden Parteien.
- Das Baurecht erlischt nach Ende der Vertragslaufzeit oder wenn eine Beendigung einvernehmlich vereinbart wird.
- Das Bauwerk bleibt dauerhaft bestehen, im Gegensatz zum Superädifikat, bei dem das Bauwerk wieder abgebaut wird.
- Vereinbarungen zu Entschädigungszahlungen oder zur Vorgehensweise für eine Verlängerung des Baurechts werden im Baurechtsvertrag geregelt.

Anmerkung

- Obwohl beim Baurecht kein Grundstück erworben wird, fällt trotzdem die Grunderwerbsteuer (GrESt) an.
- Im Grundbuch wird das Baurecht zweimal eingetragen: in der Stammeinlage als Belastung im C-Blatt (Lastenblatt) und in der Baurechtseinlage.

stücksvergabe im Baurecht, dass gemeindeeigene Grundstücke nach einer Zwischennutzung den nächsten Generationen für zukünftige infrastrukturelle oder städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und Eingriffe wieder zur Verfügung stehen.

Der Vorteil für den Baurechtsnehmer ist, dass das Grundstück im Baurecht nicht gekauft werden muss und somit Geld eingespart werden kann. Dies ermöglicht Baugruppen, Familien und Haushalten mit geringem Eigenkapital den Zugang zum Wohnungsmarkt.

Leerstand und Mindernutzung

Die Mobilisierung von leerstehenden oder mindergenutzten Liegenschaften und Immobilien ist eine Herausforderung. Die Gründe sind vielschichtig und reichen von der demographischen Entwicklung und Überforderung der Besitzer*innen bis hin zum ökonomischen Kalkül der Wertsteigerung. Leerstand und Mindernutzung haben unter anderem negative soziale, baukulturelle und ökologische Folgen. Gleichzeitig eröffnen sie Raum und Chancen für Nachverdichtung und Zwischennutzung.

Studie „Baukultur für das Quartier. Prozesskultur durch Konzeptvergabe“:
<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/refo/staedtebau/2017/baukultur-quartier/01-start.html?pos=5>

4.2.5 Konzeptvergabe: Die beste Idee gewinnt

Seit einigen Jahren kommt bei der kommunalen Grundstücksvergabe verstärkt das Instrument der Konzeptvergabe (auch „Konzeptverfahren“) zur Anwendung. Dabei erhält nicht der Höchstbietende den Zuschlag auf das Grundstück oder die Immobilie, sondern derjenige mit dem besten Konzept. Möchte eine Gemeinde eine Liegenschaft verkaufen oder im Baurecht vergeben, kann sie auf diesem Weg vom Käufer die Erfüllung von städtebaulichen, gestalterischen und gemeinwohlorientierten Kriterien und Qualitäten verlangen, die den Verzicht auf den Höchstpreis rechtfertigen.

Die Konzeptqualität ist wesentlich, um die Umsetzung wohnungspolitischer, sozial- und klimapolitischer Ziele sowie eine qualitätsvolle Quartiers- und Lebensraumentwicklung zu garantieren. Über die Konzeptvergabe kann die gewünschte Nutzungsmischung oder Vielfalt an Wohnraumtypologien ebenso definiert und überprüft werden wie die Qualität der Außenraumgestaltung oder Klimaverträglichkeit der Energieversorgung. Dadurch erhalten auch Baugemeinschaften die Chance, passende Flächen oder Immobilien zu erwerben. Konzeptvergaben bieten sich für die Bebauung größerer Flächen an, sind als Instrumentarium aber auch geeignet für kleinere Wohnbauprojekte in Baulücken oder die Aktivierung und Zwischennutzung von leerstehenden oder mindergenutzten Bestandsgebäuden.

Die Konzeptvergabe ist in Deutschland gut etabliert, v.a. in größeren Städten wie Freiburg, Stuttgart oder Tübingen. Die Studie „Baukultur für das Quartier. Prozesskultur durch Konzeptvergabe“ des Wiener Architektur- und Stadtforschers Robert Temel beschreibt einige Beispiele aus Deutschland in verschiedensten Größenordnungen. In Österreich gibt es erste gute Erfahrungen mit dieser alternativen Vergabemöglichkeit aus Wien.

Kreativer Umgang mit leerstehenden Gebäuden

Um den Herausforderungen rund um das Thema Leerstand in Vorarlberg zu begegnen, mehrten sich in den letzten Jahren die Initiativen, auch von Gemeinden und Regionen.

Bereits im Jahr 2007 wurde ermittelt, dass im Bregenzerwald 1000 Objekte leer stehen oder mindergenutzt sind. Im Rahmen des LEADER-Projekts „Alte Bausubstanz“ wurden in Folge verschiedene Aktivitäten gestartet, um der Situation entgegenzuwirken: Sanierungsbegleitung und -leitfaden, Förderprogramm Fassadenaktion, verschiedene Veranstaltungen.

Mit dem Festival „Usgnutzt“ in Röthis versuchte man im Jahr 2017, das Thema Leerstand und Immobilienspekulation breitenwirksam zu diskutieren. Die dreitägige Veranstaltung ermöglichte Begegnungen zwischen Fachleuten, Interessierten und Neugierigen. Und zeigte gleichzeitig auf, wie ein Gebäude sinnvoll zwischengenutzt werden kann. Die Ergebnisse sind in einem Bericht dokumentiert.

Besonders umfassend widmet sich die Marktgemeinde Lustenau dem Thema, mit der beim Bauamt angesiedelten Servicestelle für Umbau, Raumnutzung und Leerstand „Ein guter Rat“. Mit Eigentümer*innen werden je nach Objekt unterschiedliche Lösungen diskutiert – Renovierung, Umbau, Umnutzung oder Teilung. Das Bauamt steht als Ansprechpartner zur Verfügung und vermittelt nach einer ersten Begehung des Gebäudes gegebenenfalls an Architekt*innen weiter. Auch online finden sich viele wertvolle Informationen auf den Seiten der Servicestelle: Kontakte von Baufachleuten, Architekt*innen und Rechtsberater*innen, Beispiele von wiederbelebten Objekten wie beispielsweise das Objekt „Teilenstraße“, wo in einer 100 Jahre alten Stickereihalle sechs Mietwohnungen mit einer lebendigen Gemeinschaft entstanden, sowie Informationen zur Publikation „Geisterhäuser/

Leerstand“. Mit der Initiative „Geisterhäuser“ wurden Kinder als Vermittler eingesetzt, um ein wichtiges, aber schwieriges Thema der Siedlungsentwicklung aus Fachgremien und Ausschüssen herauszuholen.

„Ich kann es absolut weiterempfehlen. Wir haben keinen großen Aufwand, und sowohl die Gemeinde als auch die Eigentümer*innen und die Bewohner*innen von Lustenau profitieren.“
Bernhard Kathrein, Bauamtsleiter der Marktgemeinde Lustenau

LEADER-Projekt Alte Bausubstanz:
<http://www.altebausubstanz.at>

Bericht zum Festival Usgnutzt:
https://www.leader-vwb.at/projekte/170703_dokumentation_usgnutzt.pdf

Artikel aus Dem Standard zum Usgnutzt-Festival: <https://www.derstandard.at/story/2000059163358/statt-leerstand-leistbarer-wohnraum-vorarlberg-sucht-nach-ideen>

Marktgemeinde Lustenau Servicestelle für Umbau, Raumnutzung und Leerstand:
<https://www.lustenau.at/de/buergerservice/service/bauen-und-wohnen/einguterrat>

Foto: Julia Gridling



4.3 Rechtsformen für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen

Interessensgemeinschaften stehen verschiedene Rechtsformen zur Organisation und Umsetzung eines gemeinschaftlichen Wohnbauprojektes zur Verfügung. Neben der Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) und der auf die Schaffung von individuellen Eigentumsstrukturen ausgerichteten Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) bieten sich aus Sicht der Gemeinde zur Umsetzung von gemeinwohlorientierten Wohnbauprojekten vor allem der Verein und die Genossenschaft (gegebenenfalls in Kombination) als die Rechtsformen mit dem größten Gestaltungsspielraum und den umfassendsten Erfahrungswerten an. Im Gegensatz zur Projektgröße – d.h. Anzahl Bewohner*innen oder Wohneinheiten – hat die Rechtsform keine großen Auswirkungen auf die Baukosten. Es bestehen aber teilweise gravierende Unterschiede in den Gründungsmodalitäten, der Organ- und Haftungsstruktur sowie im Steuerrecht.

Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist eine juristische Person mit eigener Rechtspersönlichkeit. Wegen des hohen Aufwands und der hohen Kosten für die Gründung und Verwaltung eignet sich die GmbH nur bei großen Wohnbauprojekten mit einem hohen Gewerbeanteil und einer überwiegenden Vermietung der Wohneinheiten. Weiters bietet sich die Gründung einer GmbH für den Betrieb gewerblicher Einrichtungen wie eines Restaurants oder Cafés an.

- Voraussetzung für die Gründung einer GmbH ist der Abschluss eines Gesellschaftsvertrags (Notariatsakt) und ein durch die Gesellschafter*innen aufzubringendes Mindest-Stammkapital von 35.000,- Euro, von dem mindestens

17.500,- Euro bar einbezahlt werden müssen. Bei neu zu gründenden GmbHs kann das Stammkapital für die ersten zehn Jahre auf 10.000,- Euro beschränkt werden, wovon wiederum die Hälfte in bar einzuzahlen ist.

- Die Geschäfte der GmbH werden durch eine*n oder mehrere Geschäftsführer*innen nach den Weisungen der Gesellschafterversammlung und den Satzungen geführt und gegenüber Dritten vertreten.
- Die GmbH entsteht mit der Eintragung in das Firmenbuch, das Stimmrecht richtet sich nach dem jeweiligen Gesellschaftsanteil.
- Für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft haftet grundsätzlich nur diese selbst. Die Gesellschafter*innen müssen nur die übernommenen Stammeinlagen an die Gesellschaft leisten.

Die rechtlichen Rahmenbedingungen und Vorgehensweisen sind im Gesetz vom 6. März 1906 über Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbH-Gesetz – GmbHG) geregelt.

GmbH-Gesetz:
<https://www.ris.bka.gv.at/>

Die Wohneigentümergeinschaft (WEG)

Die Rechtsform der Eigentümergeinschaft gemäß Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wird von Baugruppen gewählt, die zwar gemeinsam planen und bauen, anschließend aber individuelle Eigentümer*innen der Wohneinheiten sein möchten. Alle Wohnungseigentümer*innen sind immer auch Miteigentümer*innen am Gemeinschaftseigentum wie Garten oder Gemeinschaftsräumen. Dieses Recht wird analog zum Recht von Eigentümer*innen einer Eigentumswohnung im Grundbuch eingetragen. Besitzer*innen können ihr Eigentum nach Belieben verkaufen und vererben. Im Kontext gemeinwohlorientierter Wohnbauformen wird die Eigentümergeinschaft

Wohnungseigentumsgesetz:
<https://www.ris.bka.gv.at/>
Vereinsgesetz:
<https://www.ris.bka.gv.at/>

von Expert*innen kritisch gesehen, da durch Veräußerungen die Ziele und Vorteile einer gemeinschaftlichen Wohnbaugemeinschaft verloren gehen. Die rechtlichen Rahmenbedingungen und Vorgehensweisen sind im Bundesgesetz über das Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz 2002 – WEG 2002) geregelt.

Der gemeinnützige Verein

Ein gemeinnütziger Verein ist ein freiwilliger Zusammenschluss, der nicht an Gewinn orientiert ist und sich innerhalb des Vereinsrechtes anhand der selbstgewählten Statuten organisiert. Da der Gründungs- und Verwaltungsaufwand gering ist, eignet sich der Verein gut als Rechtsform für die Dauer der Findungs- und Projektentwicklungsphase. Der Verein kann als juristische Person auftreten und Vereinbarungen eingehen. In den Vereinsstatuten werden die Ziele, Rechte und Pflichten innerhalb der Gruppe verbindlich gesichert. Ein Verein eignet sich als Rechtsform, wenn das Projekt klare gemeinnützige Ziele verfolgt: Ein Eintrag ins Vereinsregister ist nur möglich, wenn der Zweck des Projekts nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ausgerichtet ist. Der Vorstand vertritt den Verein nach außen, oberstes Organ ist die Mitgliederversammlung. Entscheidungen werden per Mehrheitsbeschluss getroffen. Die rechtlichen Rahmenbedingungen und Vorgehensweisen sind im Bundesgesetz über Vereine (Vereinsgesetz 2002 – VerG) geregelt.

Die gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft (eGen)

Eine Wohnungsbaugenossenschaft hat das Ziel, ihre Mitglieder mit preisgünstigem Wohnraum zu versorgen. Die Wohnbaugenossenschaft ist praxiserprobt mit zahlreichen Referenzbeispielen und gilt als die am besten geeignete Rechtsform zur Organisation und Umsetzung gemeinwohlorientierter Wohnbau-

projekte, die gemeinschaftliches Eigentum und lebenslange Wohnnutzrechte schaffen möchten. Genossenschaften bauen auf den Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung auf. Sie bieten ihren Mitgliedern durch das lebenslange Wohn- bzw. Dauernutzungsrecht eine hohe Wohnsicherheit. Jedes Mitglied erwirbt Genossenschaftsanteile und hat grundsätzlich die Möglichkeit, sich in die Organisationsstruktur, bei den Planungs- und Bauprozessen und bei der Bewirtschaftung von Liegenschaft, Gebäude und Infrastruktur einzubringen. Nach Abschluss der Bauphase vermietet die Genossenschaft Wohnungen an die Genossenschaftsmitglieder, die dafür eine „Nutzungsgebühr“ an die Genossenschaft zahlen. Die Nutzungsgebühr ist generell niedriger als eine „normale“ Miete, da die Genossenschaft kein auf wirtschaftlichen Gewinn ausgerichtetes Unternehmen ist.

Grundlagen einer Genossenschaft:

- eine Satzung
- mindestens zwei Genossenschafter*innen
- die Aufnahme in einen Revisionsverband.

Es ist von Rechts wegen kein Mindestkapital erforderlich. Der Mittelbedarf richtet sich nach den Erfordernissen der Genossenschaft. In der Satzung wird festgelegt, wie hoch der Nennwert eines Geschäftsanteils ist und wie viele Anteile die Mitglieder zeichnen müssen oder dürfen. Die Mitglieder müssen mindestens mit der einfachen Höhe ihres Geschäftsanteils haften. Die wichtigen Entscheidungen fallen basisdemokratisch in der Generalversammlung, in der alle Mitglieder stimmberechtigt sind – meist mit einer Stimme pro Kopf. Die Generalversammlung wählt in der Regel auch den Vorstand, der haupt- oder ehrenamtlich die Geschäfte führt.

Der Eintritt eines neuen Mitglieds erfolgt durch Antrag, den der Vorstand (gegebenenfalls auch der Aufsichtsrat) genehmigen muss. Für den Austritt reicht eine schriftliche Kündigung. Die Genossenschaft ist eine „juristische Person mit eigener Rechtspersönlichkeit“, mit Firmenbucheintrag und Körperschaftssteuer-Pflicht. Die gesetzlich vorgeschriebene Mitgliedschaft in einem Verband bringt Service und Beratung sowie Vernetzung mit gleichgesinnten genossenschaftlichen Wohnbauprojekten. Die regelmäßige Prüfung (Revision) stärkt die wirtschaftliche Sicherheit und das Vertrauen der Mitglieder darauf, dass die Genossenschaft so funktioniert, wie in der Satzung festgelegt.

Die Zufriedenheit und die Nachfrage nach der genossenschaftlichen Rechtsform sind hoch und die Zahl der Gründungen wächst in der gegenwärtigen Situation der steigenden Grundstücks-, Bau- und Mietpreise stetig an.

Vorteile einer Wohnbaugenossenschaft

- Die Genossenschaftsmitglieder profitieren von durchschnittlich niedrigeren Mieten als im übrigen Wohnungsmarkt, da Genossenschaften mit ihren Liegenschaften und Wohnungen keinen Profit erwirtschaften wollen.
- Die Bewohner*innen bezahlen nur die sogenannte Kostenmiete, das heißt es wird nur so viel bezahlt, wie die Wohnung inkl. anteiliger Kredittilgung für das Grundstück und Baukosten, Unterhalt und Verwaltung effektiv kostet.
- Im Gegensatz zu Wohnbauformaten mit Wohnungseigentum benötigen die Mitglieder einer Genossen-

schaft ein geringeres Eigenkapital, da die Mitglieder meist nur das auf die Geschäftsanteile bezogene Risiko beim Immobilienkauf tragen.

- Die Liegenschaften der Genossenschaften dürfen nicht weiterverkauft werden und sind somit der Spekulation entzogen und bleiben langfristig günstig.
- Die Bewohner*innen genießen eine hohe Wohnsicherheit. Mitglieder der Genossenschaft haben ein Nutzungsrecht und die Genossenschaft kann ihnen die Wohnung nicht einfach kündigen.
- Die Genossenschaftsmitglieder können mitbestimmen und mitgestalten. Jedes Genossenschaftsmitglied wird zur Generalversammlung eingeladen und kann über wichtige Geschäfte abstimmen sowie die Mitglieder des Vorstandes wählen.
- Wohnbaugenossenschaften bieten zahlreiche Aufgaben- und Tätigkeitsbereiche für ehrenamtliches Engagement und das Einbringen von Eigenleistung, z.B. im Bereich der Verwaltung, Betreuung oder technischen Wartung und sorgen für ein aktives Gemeinschaftsleben, Freizeitangebote und soziale Dienstleistungen oftmals im Austausch mit und zum Wohle der umliegenden Nachbarschaft.

Die rechtlichen Rahmenbedingungen und Vorgehensweisen sind im Gesetz über Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften (Genossenschaftsgesetz – GenG) geregelt. Mit dem nicht gewinnorientierten Verein Rückenwind gibt es in Österreich einen Förderungs- und Revisionsverband, der sich auf die Beratung, Gründung, Begleitung und Revision von gemeinwohlorientierten Projekten und Genossenschaften spezialisiert hat.

Genossenschaftsgesetz:
<https://www.ris.bka.gv.at/>
Verein Rückenwind:
<https://rueckenwind.coop/>



Viel Gemeinschaftskomfort dank begrenztem Wohnraum

Circa zehn begeisterungsfähige Menschen gründeten in 2014 die Genossenschaft wohnenPlus mit dem Zweck, ihre Mitglieder mit Wohnungen in gemeinschaftlicher, selbstbestimmter und ökologischer Form zu versorgen. Die Genossenschaft achtet auf preisgünstiges Wohnen. Dazu erwirbt, baut und renoviert sie Gebäude im Raum Wangen. Die Genossenschaft entzieht die Grundstücke sowie ggf. Immobilien als Genossenschaftseigentum jeder Spekulation. Zur Ergänzung der wohnlichen Versorgung ihrer Mitglieder stellt sie Gemeinschaftsanlagen und Gebäudeinfrastruktur sowie gegebenenfalls Räume für Gewerbetreibende, soziale und kulturelle Einrichtungen.

Die Kerngruppe entschied sich aus verschiedenen Gründen für die Organisationsform der Genossenschaft. Es gibt gute und viele Vorbilder, von denen sich die Wangener Gruppe Anregungen holte. Die Unternehmensform ist lange bewährt, sicher, kann mit den nötigen vergleichsweise hohen Geldbeträgen umgehen und die vorgeschriebene Kontrolle durch einen Prüfverband bietet Sicherheit für junge Genossenschaften mit wenig Erfahrung. Genossenschaften leben durch den Willen des gemeinsamen Anpackens und selber Machens vieler ihrer Mitglieder, der in Wangen gewünscht war.

Über mehrere Jahre zeigte die Genossenschaft gegenüber der Gemeinde Interesse für ein Grundstück auf dem Gelände einer ehemaligen Baumwollspinnerei am Stadtrand und die Stadtverwaltung baute Vertrauen in die Genossenschaft auf. Während es im Stadtrat einige Befürchtungen und Ängste gegenüber dem Vorhaben gab – z.B. bezüglich der Finanzierung – erkannte der Oberbürgermeister den Mehrwert des Gemeinschaftsvorhabens und unterstützte das Projekt. So konnte die Genossenschaft im Jahr 2016 ein Grundstück erwerben. Die Gemeinde unterteilte

das Spinnerei-Gelände bewusst in mehrere Baufelder, die separat verkauft wurden. So soll ein vielfältiges Quartier entstehen, in dem gemeinsame Nutzungen wie ein Parkhaus und Spielplätze für die verschiedenen Gebäude vorgesehen sind.

Das Projekt wohnenPlus besteht aus mehreren Abschnitten im Neu- und Bestandsbau mit 30 Wohneinheiten in unterschiedlicher Größe für Singles, Paare, Familien, WGs sowie Gemeinschaftsräume. Die ersten Bewohner*innen zogen im April 2021 ein, im Sommer 2022 werden die letzten Wohnungen im Neubau bezugsfertig. Das Vorhaben bietet besonders viele Gemeinschaftsflächen: großer und kleiner Saal, Bad, Sauna, Gästezimmer, Fahrrad- und Holzwerkstatt, Waschraum und weiteres mehr. Die Wohnungsgröße ist begrenzt auf die Bewohner*innenzahl plus maximal 1 Zimmer.

Die Genossenschaft hat inzwischen ca. 180 Mitglieder, die alle die Gemeinschaftseinrichtungen mitnutzen können: Personen, die im aktuellen Projekt wohnen (werden), Personen, die in Zukunft dort wohnen möchten und Personen, die die Genossenschaft finanziell unterstützen. Die Finanzierung war sehr erfolgreich: Die Genossenschaftsmitglieder brachten über 1 Millionen Euro ein. Die anfängliche Skepsis, ob die Genossenschaft die Finanzierung stemmen kann, wurde überzeugend widerlegt. Jedes Mitglied zahlt 1.000 € Mitgliedsbeitrag, wohnende Mitglieder zahlen 700 € pro 1 m² genutzter Wohnfläche.

„Das genossenschaftliche Bauen von wohnenPlus ist eine gute Ergänzung zur sonstigen Nutzung auf dem Spinnerei-Gelände. Ich bin begeistert, wie sich das Projekt entwickelt hat“. Doris Zodel, Stadträtin

wohnenPlus
Wohngenossenschaft e.G.
Wangen im Allgäu,
Deutschland

30 Wohneinheiten in 2 Gebäuden

Organisationsform:

eingetragene Genossenschaft für selbstverwaltetes gemeinschaftliches Wohnen gemäß deutschem Recht

www.wohnenpluswangen.de
info@wohnenpluswangen.de



Eine Gruppe von Gemeindeverantwortlichen aus Vorarlberg besichtigte wohnenPlus im März 2022.

5. Anlaufstellen

Verschiedene Anlaufstellen in Vorarlberg bieten Gemeinden und weiteren Interessierten fachliche Begleitung und Betreuung rund um das Thema gemeinschaftlich Bauen und Wohnen. Die wichtigsten sind hier aufgeführt.

Weiterwohnen Plattform für Miteinander Leben und Wohnen

Weiterwohnen ist als gemeinnütziger Verein eine offene Plattform für Miteinander Leben und Wohnen, die sich diesen Fragen annimmt und Antworten bietet. Der Verein zeigt progressive Alternativen, entwickelt Konzepte, stößt partizipative Prozesse und gemeinschaftliche Wohnprojekte an, führt Menschen zusammen, begleitet die dazugehörigen Prozesse und sensibilisiert für das gemeinschaftliche Leben und Wohnen. Gemeinden können von Aktivitäten wie Veranstaltungen/Exkursionen, Vernetzung, Wissensvermittlung zum Expert*innen-Pool profitieren. Weiterwohnen ist Dachverband und Interessensvertretung auf diesem Feld in Vorarlberg. Sämtliche aktiven privaten Initiativen (u.a. nenaV, grund genug, alle zurzeit aktiven Baugemeinschaften) sind Mitglied bei Weiterwohnen und werden auf dessen Internetseite sichtbar gemacht.

Aktuell hat Weiterwohnen zum Ziel, gemeinsam mit Partnern aus den Nachbarregionen ein interregionales Kompetenz- und Beratungsnetzwerk für Nachbarschaftsökonomie aufzubauen. Der Fokus des Netzwerks richtet sich auf Versorgung mit Wohn- und Arbeitsraum sowie mit den Dingen des täglichen Bedarfs. Das Netzwerk will Anlauf- und Beratungsstellen für die Bevölkerung und Entscheidungsträger*innen aus Politik, Wirtschaft und Wissenschaft bieten. Weiterwohnen hat sich dafür mit dem Verein Neustart Schweiz und dem VIA-Institut für alltagsbezogene Sozialforschung und Regionalstelle Gemeinschaftliches Wohnen e.V. in Ravensburg, Deutschland, zusammengefunden.

nenaV - neue Nachbarschaften Vorarlberg

Der Verein nenaV ist aktives Mitglied bei Weiterwohnen – Plattform für Miteinander Leben und Wohnen und Neustart Schweiz und sieht sich als Denkfabrik und Impulsgeber zur Entwicklung ganzheitlicher Konzepte zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung und Lebensraumgestaltung. Ziel des Vereins ist die Vernetzung von Menschen und das gemeinsame Erarbeiten von Ideen und Lösungsansätzen zu den unterschiedlichsten Themenbereichen einer nachhaltigen Lebensweise. nenaV fördert die Umsetzung genossenschaftlich organisierter Bau- und Wohnprojekte durch fachspezifische Exkursionsangebote, Vorträge und Fortbildungsveranstaltungen für Gemeindevertreter*innen und unterstützt Initiativen und Baugruppen durch die Moderation von Arbeitskreisen und die Organisation von Vernetzungstreffen, Filmabenden und Diskussionsveranstaltungen.

Vorarlberger Architektur Institut – vai

Das vai, Vorarlberger Architektur Institut, ist Schnittstelle im Feld der Baukultur. Es vernetzt Architekt*innen, Planer*innen und Bauherr*innen mit Akteur*innen aus Handwerk, Wirtschaft, Wissenschaft, Kunst, Kultur und Politik und thematisiert Architekturqualität durch Ausstellungen, Veranstaltungen und Publikationen. Das vai reflektiert Architektur als Spiegelbild gesamtgesellschaftlicher und kultureller Prozesse und denkt daher soziale, politische, ökonomische, ökologische, technologische und ästhetische Einflüsse und Wirkungen mit. Ziel des vai ist die Stärkung der Baukultur in Vorarlberg.

Das Thema Wohnen wurde und wird im vai regelmäßig in Ausstellungen (2016/2017: Daheim | Bauen und Wohnen in Gemeinschaft; 2021/2022: Boden für Alle; Herbst 2022: Mehr als gewohnt) und Veranstaltungen (Wohnen für Alle; Wohnen und

Leben im Wandel) aufgegriffen und reflektiert. In der Bibliothek finden sich Publikationen zur Raumplanung, Wohnbauforschung und auch zum gemeinschaftlichen Bauen und Wohnen.

Amt der Vorarlberger Landesregierung, Wohnbauforschung

Zum Zweck der Wohnbauforschung unterstützt das Land Vorarlberg Projekte, die der Weiterentwicklung des Wohnbaus in Vorarlberg dienen. Schwerpunkte sind Pilotprojekte, bei denen die energetische, ökologische und kostenoptimierte Annäherung an künftig erwartete Wohnbaustandards getestet wird. Die Auswahl der Projekte erfolgt entweder durch freie Vergabe oder Ausschreibung der Landesregierung. Die Wohnbauforschung hat auch Pilotprojekte zum gemeinschaftlichen Bauen und Wohnen finanziell unterstützt, wie z.B. das Projekt Neue Nachbarschaft der Regionalentwicklung Vorarlberg.

6. Literatur und Links

Publikationen

Nachfolgend sind die im Zusammenhang mit dieser Veröffentlichung verwendeten Publikationen sowie einige ausgewählte Publikationen gelistet. Eine umfangreiche Literatursammlung finden Sie auf <https://www.regio-v.at/literatur>.

- 2022 Amt der Kärntner Landesregierung. Richtlinien für Beratungs- und Begleitmaßnahmen zur Schaffung und Sicherung einer zeitgemäßen und leistbaren Wohnversorgung sowie Leitfaden zur Förderung der Entwicklung von gemeinschaftlichen Wohnformen und Baugruppen. <https://portal.ktn.gv.at/Forms/Download/BW322>
- 2022 Heinz Feldmann. Praxishandbuch Leben in Gemeinschaft – partizipativ planen, bauen und wohnen. Erscheint im Sommer 2022, <https://www.leben-in-gemeinschaft.com>
- 2022 Regionalentwicklung Vorarlberg. Gemeinden und gemeinschaftliches Bauen und Wohnen in Vorarlberg <https://www.regio-v.at/neue-nachbarschaft-news/gemeinschaftlich-bauen-befragung-gemeinden>
- 2020 Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung. Gemeinschaftliche Wohnvorhaben für alle Lebenslagen - Ein Handlungsleitfaden für erfolgreiche Wohnprojekte in ländlichen Gemeinden <https://www.stmelf.bayern.de/landentwicklung/dokumentationen/252027/index.php>
- 2020 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Baukultur für das Quartier. Prozesskultur durch Konzeptvergabe <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/refo/staedtebau/2017/baukultur-quartier/01-start.html?pos=5>
- 2020 Verein zur nachhaltigen Nutzung des Salvatorkollegs. Kloster300 Konzept https://sf4325678a85af8b3.jimcontent.com/download/version/1640011505/module/9312481076/name/20-04_Konzept-Kloster3000.pdf
- 2019 Amt der Vorarlberger Landesregierung. Raumbild Vorarlberg 2030. <https://vorarlberg.at/-/raumbild-vorarlberg-2030-neu>
- 2019 Brandl, Dirnberger, Simon, Miosga. Wohnen im ländlichen Raum / Wohnen für alle. Bedarfsgerechte und (flächen-)nachhaltige Planungs- und Umsetzungsstrategien für den Wohnbedarf der Zukunft – Ein Handlungsleitfaden für das Rathaus.
- 2018 Amt der Vorarlberger Landesregierung. Bauflächenreserven 2018. <https://vorarlberg.at/documents/302033/472282/Bauflächenreserven+2018.pdf>
- 2018 Bundesstiftung Baukultur. Besser Bauen in der Mitte - Ein Handbuch zur Innenentwicklung <https://www.bundesstiftung-baukultur.de/publikationen/besser-bauen-handbuch>
- 2018 IIBW. Investiver Wohnungsleerstand: a) Statistische Erfassung; b) Erhebung der Motivationslage von Wohnungseigentümern für eine Marktzuführung <http://iibw.at/documents/2018%20IIBW%20Vbg.%20Leerstand.pdf>
- 2017 Amt der Vorarlberger Landesregierung. Willkommen im Quartier: Von Dorfentwicklung und Städtebau in Vorarlberg. <https://vorarlberg.at/documents/302033/472281/Schriftenreihe+28+Willkommen+im+Quartier.pdf>

- 2017 Gudrun Sturn, Johannes Herburger. Usgnutzt: Was im Leerstand möglich ist. https://www.leader-vwb.at/projekte/170703_dokumentation_usgnutzt.pdf
- 2017 Marktgemeinde Lustenau. Geisterhäuser/Leerstand. https://issuu.com/lustenau/docs/publikation__geisterha_user-web-ein
- 2014 Gemeinde Burgrieden. Allengerechtes Wohnen in Burgrieden. Lebens(t)räume verwirklichen und sich wohlfühlen. In Gemeinschaft: eigenständig, sicher, geborgen. <https://docplayer.org/39536274-Allengerechtes-wohnen-in-burgrieden.html>
- 2010 Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. Baugruppen und Wohngruppenprojekte: Ein Handbuch für Kommunen. https://www.wbb-wohnprojekte.de/wp-content/uploads/baugruppen_und_wohngruppenprojekte.pdf
- 2009 Stadt Essen. Leitfaden für eine energetisch optimierte Stadtplanung. https://media.essen.de/media/wwwes-sende/aemter/61/dokumente_7/aktionen/klimaschutz/Leitfaden_fuer_energetisch_optimierte_Stadtplanung.pdf
- 1957 Göderitz, Rainer Hoffmann. Die gegliederte und aufgelockerte Stadt

Links

Nachfolgend sind die im Zusammenhang mit dieser Veröffentlichung verwendeten Links gelistet. Eine umfangreiche Linksammlung finden Sie auf <https://www.regio-v.at/links-neue-nachbarschaft>.

- Alte Bausubstanz (LEADER-Projekt): <http://www.altebausubstanz.at/>
- Amt der Vorarlberger Landesregierung, Wohnbauforschung: <https://vorarlberg.at/-/wohnbauforschung>
- Biosphärenpark Großes Walsertal, Regionales Räumliches Entwicklungskonzept, Ziele und Maßnahmen: https://www.grosseswalsertal.at/de/REGIO/Projekte/Regionales_Raeumliches_Entwicklungskonzept
- Bundesgesetz über das Wohnungseigentum: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001921>
- Burgrieden, Allengerechtes Wohnen, KONZEPT, Magazin für zeitgerechtes Wohnen: <https://konzept.contur-publisher.de/konzept-ausgaben/kommunales-wohnen/mehrgenerationen-quartier-burgrieden/>
- Gemeinde Binzen, Konzeptvergabe Kandergrund: <https://www.binzen.de/kandergrund>
- Gemeinde Burgrieden, Wohnpark ALLEngerechtes Wohnen: <https://www.burgrieden.de/de/buerger/wohnen-leben/wohnpark-allengerechtes-wohnen>
- Gesetz über Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001680>

- Gesetz über Gesellschaften mit beschränkter Haftung: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001720>
- Hagmann-Areal: <https://www.hagmann-areal.ch>
- Krumbach – ein Beispiel für aktive kommunale Bodenpolitik: <https://www.energieinstitut.at/raumplanung-fuer-lebenswerte-gemeinden/krumbach-ein-beispiel-fuer-aktive-kommunale-bodenpolitik/>
- Leistbarer Wohnraum statt Leerstand: Vorarlberg sucht Ideen (Der Standard, 12.6.2017): <https://www.derstandard.at/story/2000059163358/statt-leerstand-leistbarer-wohnraum-vorarlberg-sucht-nach-ideen>
- Marktgemeinde Lustenau, Servicestelle für Umbau, Raumnutzung und Leerstand „Ein guter Rat“ <https://www.lustenau.at/de/buergerservice/service/bauen-und-wohnen/einguterrat>
- miteinander füreinander, Gemeinde Andelsbuch: <https://mitfuer.at>
- nenaV - neue Nachbarschaften Vorarlberg: www.nena-v.at
- Neue Nachbarschaft (LEADER-Projekt der Regionalentwicklung Vorarlberg): Ausstellung, Sammlung von Links, Publikationen und Videos und vieles mehr: <https://www.regio-v.at/neue-nachbarschaft>
- Region Vorderland-Feldkirch, Zielbild des regREK: https://www.vorderland.com/regrek/regrek_vofk_zielbild_beschlussvorlage-20200914.pdf
- Stand Montafon, Zielbild des regREKs Montafon: <https://stand-montafon.at/raum-region/regrek-montafon/regrek-zielbild-inklusive-massnahmen>
- Tiroler Bodenfonds (Land Tirol): <https://www.tirol.gv.at/bauen-wohnen/bodenfonds/>
- Verein Rückenwind <https://rueckenwind.coop/>
- Verein zur nachhaltigen Nutzung des Salvatorkollegs: <https://www.kloster-se.at/>
- Vereinsgesetz 2002: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=20001917>
- Vorarlberger Architektur Institut: <https://v-a-i.at/>
- Was Lustenau gegen Leerstand tut (Der Standard, 13.1.2018): <https://www.derstandard.at/story/2000072163093/eine-gemeinde-und-ihre-geisterhaeuser-was-lustenau-gegen-leerstand-tut>
- WEITERWOHNEN Plattform für Miteinander Leben und Wohnen: www.weiterwohnen.eu
- wohnenPlus Wohngenossenschaft e.G.: www.wohnenplus-wangen.de
- Neuer Wohnraum in neuer Qualität – Spatenstich für Wohnbauprojekt Lerchenstraße. Wolfurt Information Sommer 2018, S. 5: https://issuu.com/wolfurt/docs/wolfurt_information_sommer_2018

Dieser Leitfaden wurde von der Regionalentwicklung Vorarlberg eGen im Rahmen des LEADER-Projekts „Neue Nachbarschaft“ erstellt. Das Projekt konzentrierte sich auf den Austausch von Erfahrungen und die Verbreitung von Wissen zu den Chancen im gemeinschaftlich organisierten Wohnen für den ländlichen Raum.

Neue Nachbarschaft lief von Dezember 2019 bis Juni 2022 mit Unterstützung durch das Land Vorarlberg, Abteilung Wohnbauförderung und die Wirtschaftskammer Vorarlberg.

Die pdf-Version dieses Leitfadens ist abrufbar unter www.regio-v.at/neue-nachbarschaft