



Gemeinsam Bauen und Wohnen

GBW - Bregenz, Lehenweg

GBW - gemeinsam bauen und wohnen

Genossenschaft im Eigentum der Bewohnerinnen und Bewohner

07.03.2024

Vorbilder der GBW-Projekte

Mehr als Wohnen CH



WagnisART München DE



Hagmann-Areal, Winterthur CH



Wohnprojekt in Ilbenstadt DE



Beispiele für



Gemeinsam Bauen und Wohnen

Quartiershaus Hauptbahnhof Wien



Leistbares und inklusives Wohnen durch GBW - Themen im Überblick

gemeinsam besitzen, gemeinsam verantworten, gemeinsam nutzen, gemeinsam finanzieren

- **Leistbarer wohnen durch:**

- Bildung von privatem Eigentum - Vermeidung von Mietpreissteigerungen, für eine günstigere Zukunft
- Effiziente Nutzung der individuellen Wohnfläche - weniger Arbeit, geringere Kosten, kein Verzicht
- Hochwertige und effizient genutzte Gemeinschaftsflächen für eine höhere Wohn- und Freizeitqualität
- Kostenreduktion durch ein gemeinsames Mobilitätskonzept für eine leistbare und flexible Mobilität
- Niedrige Betriebskosten durch den effizienten Einsatz von Energie
- Hohe Wohnbauförderung zur Erleichterung der Finanzierung
- Bessere Konditionen für Finanzierung und Steuern durch das gemeinsame Unternehmen
- Hohe Wohnflexibilität - passend zum jeweiligen Lebensabschnitt, durch Verzicht auf Parifizierung
- Langlebiges und nachhaltiges Bauen - hohe Nutzungsdauer und Wertsicherung

- **Inklusiver in der Gesellschaft leben durch:**

- Organisierte Nachbarschaft bzw. Siedlungsmanagement für eine höhere Zufriedenheit: Gemeinsinn stärken, die Sozialkompetenz aller Bewohnerinnen und Bewohner nutzen und fördern
- Gemeinsamer Außenraum und Garten als Ort der Begegnung und Erholung
- Organisierte Nahversorgung für gesunde Lebensmittel



Bildung von privatem Eigentum durch GBW als Zukunftsvorsorge

Entwicklung von Mietpreis gegenüber Nutzungsentgelt

Trotz sinkendem Verbraucherpreisindex von 4,5% (2024) auf 3,9% (2042) sind die Kosten für Mieten um 100% höher als im GBW



im 10. Jahr
37% teurer

im 15. Jahr
66% teurer

im 20. Jahr
100% teurer

Ein gewichtiges Argument für genossenschaftlich organisiertes Bauen und Wohnen (GBW) ist die Bildung von privatem Eigentum. Im GBW sind die Bewohnerinnen und Bewohner am Eigentum beteiligt; hingegen sind Mieten einer laufenden Teuerung durch Indexanpassung ausgesetzt. Die Grafik zeigt einen Preisvergleich: Im 20. Jahr nach der Errichtung zahlt ein Mieter den doppelten Preis, den ein Genossenschaftsmitglied aufzubringen hat. Gerade Menschen, die in Pension gehen, laufen dadurch oftmals in die Armutsfalle. Dringende Empfehlung:

„Vermeiden Sie die Verschlechterung Ihrer Lebensumstände, indem Sie sich an einer Genossenschaftsanlage beteiligen“

Effiziente Nutzung der individuellen Wohnfläche erspart Arbeit und Kosten

- Weniger individuelle Fläche, mehr Gemeinschaftsräume:
 - Begegnungsraum für Gäste und Bewohner: für gemeinschaftliches Kochen, Familienfeiern, Versammlungen der Bewohner
 - Hauseigene Gästezimmer für alle Wohnungen
 - Orte der Begegnung und Bewegung im Außenraum
 - Professionell eingerichtete Spezialräume für alle: Wäscherei, Bücherei, Werkstatt, Proberaum, Büro, Wellness: Badoase, Sauna, Fitnessraum, Ruheraum

Eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus in Stand zu halten, bedeutet viel Arbeit und verursacht Kosten. Im GBW wird versucht, Flächen auszulagern und Funktionen zusammenzulegen. Ein Beispiel dafür ist das oft vorgehaltene Gästezimmer, das auf Grund der seltenen Nutzung zum Abstell- oder Bastelraum verkommen ist. Es ist die Waschmaschine, die Platz benötigt; eine Hobbywerkstatt lässt sich gemeinsam leichter und professioneller einrichten. Der gemeinsame Garten bieten einen viel größeren Erholungs- und Bewegungsraum als ein kleiner Privatrasen.

„GBW will die Wohnqualität für alle durch Teilen verbessern“

Kostenreduktion durch gemeinsame Mobilitäts- und Umweltmaßnahmen

- Flexibilität und Effizienz in Sachen Mobilität
 - Gemeinsamer Fuhrpark unterschiedlicher KFZ
 - Eignung für Waren- oder Personentransport
 - E-Mobilität
 - Carsharing
 - Vorteilhafte Fahrrad-Infrastruktur
 - Abstellräume
 - Gute Anbindung an den ÖPNV
- Umweltmaßnahmen
 - Gemeinsame Aktionen zur Biodiversität
 - Reduktion des Energieverbrauchs
 - Erzeugung von erneuerbarer Energie

Im gemeinschaftlichen Bauen und Wohnen (GBW) ist es naheliegend, dass auch ein gemeinsames Mobilitätskonzept umgesetzt wird. Dadurch werden für den einzelnen Haushalt nicht nur Kosten gespart, sondern auch die Flexibilität in puncto Mobilität wesentlich erhöht. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, eine top Radinfrastruktur und ein Fuhrpark für unterschiedlichste Anforderungen bieten die komfortabelste und effizienteste Art, flexibel mobil zu sein. Zudem können Ressourcen und Stellplätze gespart werden.

„Im GBW ist eine Organisationsstruktur gegeben, die Mobilitätslösungen zum Wohle der Umwelt und der Bewohner ermöglicht.“



Organisierte Nachbarschaft durch das gemeinsame Unternehmen GBW

- Genossenschaft
 - Bewohnerinnen und Bewohner haben Anteile am Unternehmen und ein gesichertes und unkündbares Wohnrecht; die Nutzungen innerhalb der gemeinsamen Anlage sind flexibel
 - Die Genossenschaftseinlage ist handelbar sowie vererbbar und bildet daher ein gesichertes privates **Eigentum**.
- Demokratische Strukturen
 - Die Mitglieder der Genossenschaft entscheiden gemeinsam nach festgelegten Regeln. Das ermöglicht Beteiligung, stärkt Eigenverantwortung wie Mitverantwortung und fördert den inneren Zusammenhalt.
 - Die Unternehmensführung dient den Bewohnern und ist somit gemeinwohlorientiert.
- Gemeinsam finanzieren
 - Bessere Position bzw. Bonität gegenüber den Geldgebern
 - Unternehmensanleihen machen die Genossenschaft auch für gemeinwohlorientierte externe Anleger interessant.
 - Mehr Sicherheit durch externe Beobachtung (Revision durch Genossenschaftsverband)
- Organisierte Nachbarschaft
 - Das Management der Genossenschaft ermöglicht die Koordination und damit die langfristige Sicherung des Ehrenamtes in der Nachbarschaft.

Die Bewohnerinnen und Bewohner besitzen ein gemeinsames Unternehmen, die Genossenschaft. Diese ist auf das Wohl aller Mitglieder fokussiert (gemeinwohlorientiert). Als Miteigentümer besteht nicht nur das Recht auf Wohnen, die Bewohner bestimmen mit und gestalten das Umfeld zu Gunsten einer guten Wohnqualität zu leistbaren Kosten. Das Management betreut und fördert die ehrenamtlichen Aktivitäten der Bewohner, was sich positiv auf das Zusammenleben in der Nachbarschaft auswirkt.

„Das Teilen und füreinander Dasein wird im GBW vorbildlich betrieben, was ein Leben in guter Nachbarschaft fördert.“



Inklusives Wohnen hat eine hohe Qualität. Es nutzt und schafft soziale Kompetenz.

- Kinderfreundliches Wohnen
 - Spiel- und Begegnungsräume, Betreuungsmöglichkeit in der Siedlung
- Durchmischung
 - Gezielt angesiedelte junge Familien, Familien mit Inklusions- / Integrationsbedarf, Paare oder Singles 60 +
Ziel: Einen gesellschaftlichen Querschnitt in der Siedlung abbilden
 - Lebensabschnittsgerechtes Wohnen
- Organisierte Nachbarschaft
 - Das Genossenschaftsmanagement unterstützt Ehrenamt, Mobilität, Nachbarschaftshilfe, Kinderbetreuung sowie Gemeinschaftsaktionen und erleichtert die Inklusion von Menschen mit Unterstützungsbedarf
- Gemeinsame Aktionen
 - Kulturinitiativen, Gartenarbeit, Körperertüchtigung, Aktionen zum gesunden Leben und zur Stärkung der Gemeinschaft, Förderung der individuellen Gesundheit

Eine Nachbarschaft, die aus Menschen unterschiedlichen Alters, Begabung und beruflicher Orientierung besteht, ist reich an Vielfalt und Lebendigkeit. Durch die täglichen Begegnungsmöglichkeiten entsteht eine vertraute „Dorfgemeinschaft“. Für ältere Menschen verringert sich die Gefahr der Vereinsamung. Die Erfahrung zeigt auch, dass Jugendliche in GBW-Konzepten eine höhere soziale Kompetenz entwickeln als dies in üblichen Siedlungen der Fall ist.

„Gemeinsame Aktionen, der gemeinsame Außenraum und die gemeinsam genutzten Spiel- und Freizeiteinrichtungen tragen zu einer hohen Wohnqualität bei.“

Gemeinsames Unternehmen sichert
Eigentum und Wohnqualität



Begegnung der Generationen schafft
soziale Kompetenz und wirkt gegen
Vereinsamung



10 Jahre Initiative Gemeinsam Bauen und Wohnen

Das eigene Haus kann
Freude, aber auch
Last bedeuten



Lebensabschnittsgerechtes Wohnen
steigert das Wohlbefinden



Der Begegnungsraum
Garten bietet Erholung,
Bewegung und
gemeinsames Tun rund
um eine gesunde
Ernährung

Linksammlung - gute Beispiele

- Regio-V Videos: <https://www.regio-v.at/videos>
- Regio-V Literatur: <https://www.regio-v.at/literatur>
- Weiterwohnen (VAI-Initiative): <http://www.weiterwohnen.eu/>
- WagnisART: <https://www.wagnis.org/aktuelles.html>
- Die WoGen: <https://diewogen.at/unsere-projekte/quartiershaus-hauptbahnhof-wien/>
- LISA Seestadt Aspern: <https://lisa.co.at/>
- Mehr als Wohnen eGen: <https://www.mehralswohnen.ch/>
- ÖkoGeno: <https://www.oekogeno-swh.de/das-projekt/>
- Kalkbreite: <https://www.kalkbreite.net/>
- Neustart CH: <https://www.neustartschweiz.ch/nach-hause-kommen/>

Das genossenschaftliche Bauen und Wohnen hat in den Nachbarländern Schweiz und Deutschland lange Tradition. Bei Besuchen konnten wir die Begeisterung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie deren große Bereitschaft, ihre Erkenntnisse zu teilen, erfahren. Bei den aufgelisteten Links handelt es sich um eine kleine Auswahl an guten Beispielen für das GBW.

„Wir laden Sie ein, die Links zu nutzen und sich über das GBW unabhängig zu informieren.“



Städtebauliche Studie zu Lehenweg2 Bregenz Nachverdichtung



Höhenentwicklung und Bebauung in der unmittelbaren Umgebung: Wie bereits vorangegangene Studien nahelegen, eignen sich die rot umrandeten Grundstücke zu einer städtischen Nachverdichtung. Die Umgebung vom Lehenweg 2 ist geprägt von einer heterogenen Bebauung, welche neben Einfamilienhäusern, Gewerbe- und Industriebauten auch einzelne Hochhäuser beinhaltet. In unmittelbarer Umgebung befinden sich öffentliche Spielplätze, der Bahnhof Rieden, Schulen, ein Kindergarten usw. Es besteht eine gute öffentliche Verkehrsanbindung.



Gemeinsam Bauen und Wohnen

Baumassenstudie Lehenweg Bregenz

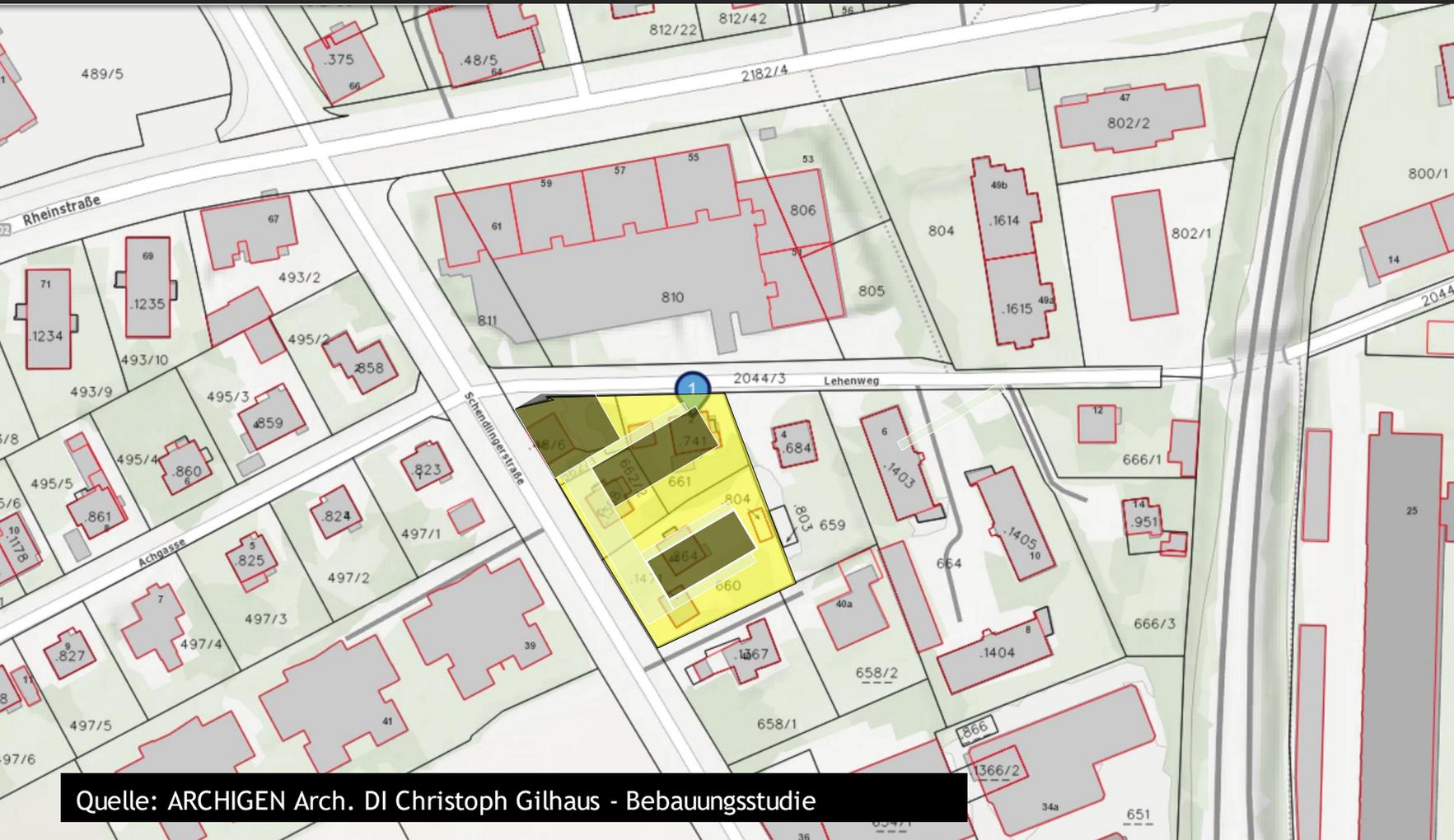


Baumassen: Der geplante nordwestliche Baukörper bildet den Hochpunkt mit den gemeinschaftlichen und gewerblichen Funktionen im Erdgeschoß. Daher wird dieser direkt an der Gehsteigkante positioniert. Der zweite und der dritte Baukörper sind zurückversetzt und schaffen so eine ruhige Wohnlage. Der Verbindungstrakt entlang der Schendlingerstraße bildet eine großzügige Erschließung der Wohnungen. Die Positionierung auf dem Grundstück und die Höhenentwicklung ermöglicht einen soliden Übergang zum bestehenden Siedlungsgebiet. Eine Baudichte von BNZ 160 stellt sich an diesem Standort als verträglich bzw. als städtebaulich sinnvoll dar.



Gemeinsam Bauen und Wohnen

Bebauung Schendlingerstraße - Lehenweg



Bebauung: Der geplante nordwestliche Baukörper markiert die Siedlungseinheit. Die Tiefgarageneinfahrt befindet sich direkt gegenüber jener des Nachbargebäudes im Lehenweg. Die weiteren zwei Baukörper in Richtung Südosten schaffen einen gleitenden Übergang zum weiteren Siedlungsgebiet. Alle drei Baukörper sind mit einer gemeinsamen Erschließung verbunden, was eine geschützte Innenhofsituation als Begegnungsort ermöglicht. Die freien Flächen sind Gartenflächen, die von den Bewohnern gemeinsam genutzt werden. Es ist geplant, dass sämtliche Dachflächen begrünt und nutzbar gestaltet sind.



Vorbild Hagmann-Areal (Winterthur, CH): Fassade - Außenraumkonzept



Vorbild Hagmann-Areal - Bild: Céline Brunko, Eva Linder

Quelle: Hagmann-Areal

Außenräume/Ausrichtung/Gewinnung von Solarstrom

Die Fassaden sind zu großen Teilen als Energiefassaden (integrierte PV-Module) gestaltet. Die Außenräume der Wohnungen sind unisoliert, in Holz ausgeführt und am kompakten und energieeffizienten Baukörper angebaut. Diese Anbauten bieten Flächen für Energiegewinnung und Begrünung. Die Außenräume erweitern in gewisser Weise die Flächen der einzelnen Wohnungen (überdachte Terrassen).

Unser Vorbild ist eine ausgeführte Wohnanlage in Winterthur, das so genannte Hagmann-Areal.



Gemeinsam Bauen und Wohnen

Vorbild Hagmann-Areal (CH): Innenhof



Nachhaltige Baustoffe

Bei der Verbauung ist an einen mehrgeschoßigen Betonskelettbau mit Bauteilaktivierung (Energiespeicherung) in Kombination mit Holzbaumodulen gedacht. Der verbaute Beton wird als solarer Wärmespeicher genutzt, die Wände zum Innenhof hin sowie die angebrachten Balkone sind als Holzbaumodule gefertigt. Sämtliche Dachflächen sind begrünt und mit Nutz- und Zierpflanzen bedeckt. Trotz höherer Baunutzungszahl soll, verglichen mit der heutigen Bebauung, mehr Grünfläche entstehen. Einzig die erforderliche Durchwegung macht die Versiegelung eines geringen Anteils der Gesamtfläche notwendig. Spiel- und sonstige Aufenthaltsflächen sind sickerfähig gestaltet.



Gemeinsam Bauen und Wohnen

Vorbild Hagmann-Areal (CH): Innenhof als Begegnungsraum



Quelle: Hagmann-Areal

Vorbild Hagmann-Areal - Bild: Céline Brunko, Eva Linder

Begegnungsraum:
Die Wohnanlage besteht aus unterschiedlichen Wohnungstypen (Cluster-, Familien-, Paar- und Joker-Wohnungen) und einer Vielzahl an Gemeinschafts- und Begegnungsräumen. Auch der Innenhof dient der Begegnung und dem Spiel der Kinder. Die innenliegenden Balkone ermöglichen nachbarschaftliche Kommunikation und individuelle Begrünung.



Gemeinsam Bauen und Wohnen

Wohneinheiten, Flächen, Preise

Wohntyp	Anz	m2 WF/E	m2 WF	Beschreibung
Clusterwohnungen (4 Personen)	4	130	520	4 x 25 m2 Wohneinheiten (1,5 Zimmer, Teeküche, WC/D) mit gemeinsamer Wohnküche - Smart Neubau
Familienwohnung 4,5 Zi	6	90	540	
Familienwohnung 3,5 Zi	12	60	720	für Kleinfamilien (9 in Halle + 5 Neubau)
Paarwohnung - 2,5 Zi	12	50	600	Single oder Paare
Joker-Wohnung (Zimmer)	8	22	176	für Einzelpersonen zum Familienverband gehörend, bzw Gästezimmer WC/D
Summe	42		2.556	

		€ Genossenschafts-Einlage		€ Nutzungsentgelt/Monat	
Wohntyp	€ Herstellkosten	20%	30%	bei 20%	bei 30%
Zu erwartende Baukosten pro m2	7.034			21,04	18,34
Clusterwohnungen pro Wohnung	228.604	45.721	68.581	684	596
Familienwohnung 4,5 Zi	633.056	126.611	189.917	1.894	1.651
Familienwohnung 3,5 Zi	422.037	84.407	126.611	1.262	1.100
Paarwohnung - 2,5 Zi	351.698	70.340	105.509	1.052	917
Joker-Wohnung (Zimmer)	154.747	30.949	46.424	463	403

Wohntypen: Für die Projektierung wurden 42 Wohneinheiten angenommen. Pro Wohnungstyp ist eine bestimmte Fläche angenommen. Hinweis: Eine Clusterwohnung beinhaltet 4 Wohneinheiten.

Preise: Eine wichtige Maßzahl beziffert die Herstellungskosten je m2 Wohnfläche inklusive Grundanteil. Aus dieser Zahl (gelb unterlegt) errechnet sich der Gesamtpreis für den jeweiligen Wohnungstyp.

Die Höhe der Genossenschaftseinlage ist frei wählbar. Werden z.B. 30% oder mehr Eigenmittel eingelegt, sinkt die monatliche Rate an Nutzungsentgelt.

„Das Nutzungsentgelt unterliegt keiner Indexierung und wird dadurch von Jahr zu Jahr leistbarer.“

